

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE GRANADA

NORMATIVA URBANÍSTICA

Texto Refundido
Abril 2025



**COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES,
ARQUITECTOS TÉCNICOS E
INGENIEROS DE EDIFICACIÓN
DE GRANADA**

Comisión de Urbanismo



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES,
ARQUITECTOS TÉCNICOS E
INGENIEROS DE EDIFICACIÓN
DE GRANADA



NORMAS URBANÍSTICAS

Incorpora al texto original de la Normativa, las Innovaciones del PGOU que tienen reflejo en la Normativa, las Ordenanzas Municipales de Edificación (OME) aprobadas, y las interpretaciones de la Normativa no derogadas



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES,
ARQUITECTOS TÉCNICOS E
INGENIEROS DE EDIFICACIÓN
DE GRANADA



ÍNDICE.

NORMAS URBANÍSTICAS.

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES PREVIAS.

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

CAPÍTULO SEGUNDO. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

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

TÍTULO SEGUNDO. REGIMEN GENERAL DEL SUELO.

CAPÍTULO PRIMERO. DIVISIÓN DEL TERRITORIO: CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

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

CAPÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO SISTEMÁTICO DEL PLAN.

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

TÍTULO TERCERO. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

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

CAPÍTULO SEGUNDO. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

- Artículo 3.2.1.- Disposición General (OE).
- Artículo 3.2.2.- Protección de cauces, riberas y márgenes (OE).
- Artículo 3.2.3.- Protección de las aguas subterráneas (OE) y (OP).
- Artículo 3.2.4.- Protección de las masas arbóreas y de los terrenos forestales (OE) y (OP).
- Artículo 3.2.5.- Protección atmosférica (OE).
- Artículo 3.2.6.- Protección del suelo (OE).
- Artículo 3.2.7.- Protección del paisaje (OE).
- Artículo 3.2.8.- Protección de la fauna (OE).
- Artículo 3.2.9.- Protección de espacios naturales declarados (OE).
- Artículo 3.2.10.- Protección de las vías pecuarias (OE) y (OP).
- Artículo 3.2.11.- Medidas de protección y prevención ambiental (OE) y (OP).



CAPÍTULO TERCERO. DEFINICIÓN DE LOS USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE EN SUS DISTINTAS CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS.

Sección 1ª. Definición y clases de usos.

Artículo 3.3.1. Clases de usos en Suelo No Urbanizable según su asignación (OP).

Artículo 3.3.2. Clases de Usos según su grado de implantación, regulación y/o adecuación (OP).

Artículo 3.3.3. Tipos de Usos del suelo No Urbanizable (OP).

Sección 2ª. Definición de los usos del suelo.

Artículo 3.3.4. Definición del Uso Agrícola (OP).

Artículo 3.3.5. Definición del Uso Forestal (OP).

Artículo 3.3.6. Definición del Uso Ganadero (OP).

Artículo 3.3.7. Definición del Uso Enclaves Excepcionales e Instalaciones aisladas (OP).

Sección 3ª. Usos de la edificación para el desarrollo de las actividades en los distintos Usos del Suelo.

Artículo 3.3.8. Usos de la edificación en los distintos Usos del suelo (OP).

CAPÍTULO CUARTO. REGULACIÓN DE LAS DIFERENTES CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 3.4.1. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección Agrícola Arbórea (OE) y (OP).

Artículo 3.4.2. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección Agrícola General (OE) y (OP).

Artículo 3.4.3. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección Agrícola a Regenerar (OE) y (OP).

Artículo 3.4.4. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección Agrícola de Huertos Familiares (OE) y (OP).

Artículo 3.4.5. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección Agrícola Activa (OE) y (OP).

Artículo 3.4.6. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección Agrícola Ganadera (OE) y (OP).

Artículo 3.4.7. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección de Cauces y Vegas de los ríos (OE) y (OP).

Artículo 3.4.8. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección de Parques Rurales (OE) y (OP).

Artículo 3.4.9. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección Forestal (OE) y (OP).

Artículo 3.4.10. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección de Vertientes (OE) y (OP).

Artículo 3.4.11. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección de Núcleo rural (OE) y (OP).

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

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

Artículo 3.5.2. Disposiciones Transitorias (OP).

ANEXO: INVENTARIO DE EDIFICACIONES RÚSTICAS (OP).

TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 4.1.1.- Definición y delimitación (OE).

Artículo 4.1.2.- Regulación urbanística del suelo urbano (OE) y (OP).

Artículo 4.1.3.- Derechos y deberes generales de los propietarios del suelo urbano (OE).

Artículo 4.1.4.- Orden de prioridades en el desarrollo del suelo urbano (OE).

Artículo 4.1.5.- Reparto de beneficios y cargas en suelo urbano (OP).

CAPÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO DEL SUELO URBANO.

Artículo 4.2.1.- Ámbitos de desarrollo en suelo urbano (OE) y (OP).

Artículo 4.2.2.- Suelo urbano en situación normal (consolidado) (OE) y (OP).

Artículo 4.2.3.- Suelo urbano en reforma (no consolidado)

Artículo 4.2.4.- Plazos de ejecución del suelo urbano en reforma (no consolidado) (OP).

Artículo 4.2.5.- Suelo urbano remitido a Plan Especial de Protección (consolidado) (OE) y (OP).

Artículo 4.2.6.- Suelo urbano en transformación o mejora (consolidado) (OE) y (OP).



Artículo 4.2.7.- Suelo urbano en transición (consolidado) (OP).
Artículo 4.2.8.- Condiciones de ordenación en Suelo urbano (OP).

CAPÍTULO TERCERO. GESTIÓN DEL SUELO URBANO.

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

CAPÍTULO CUARTO. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO.

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

TÍTULO QUINTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES.

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

CAPÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

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

CAPÍTULO TERCERO. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

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

TÍTULO SEXTO. REGULACIÓN DE LOS USOS.

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

Sección 1ª. Aplicación, definiciones y clasificaciones de carácter general de los usos. Condiciones comunes a los usos del suelo. Condiciones de cambio de los usos del suelo.
Artículo 6.1.1.- Ámbito de aplicación (OE) y (OP).
Artículo 6.1.2.- Clases de usos del suelo atendiendo a su grado de determinación. Uso global y uso pormenorizado (OE) y (OP).
Artículo 6.1.3.- Clases de usos del suelo atendiendo a su grado de implantación (OP).
Artículo 6.1.4.- Clases de usos del suelo atendiendo a su regulación y/o su adecuación a las Normas del PGOU de Granada (OP).
Artículo 6.1.5.- Clases de usos del suelo atendiendo a su régimen (OP).
Artículo 6.1.6.- Tipos de usos globales y pormenorizados en el presente PGOU de Granada (OE) y (OP).
Artículo 6.1.7.- Condiciones generales de implantación y cambios de los usos del suelo (OP).
Sección 2ª. Uso del suelo residencial.
Artículo 6.1.8.- Uso global residencial (OE) y (OP).
Artículo 6.1.9.- Usos pormenorizados residenciales (OP).
Sección 3ª. Uso del suelo industrial.
Artículo 6.1.10.- Uso global industrial (OE).
Artículo 6.1.11.- Usos pormenorizados industriales (OP).
Sección 4ª. Uso del suelo terciario.
Artículo 6.1.12.- Uso global terciario (OE).
Artículo 6.1.13.- Usos pormenorizados terciarios (OP).
Sección 5ª. Uso del suelo institucional.
Artículo 6.1.14.- Uso global institucional (OE).
Artículo 6.1.15.- Usos pormenorizados institucionales (OP).



Sección 6ª. Uso del suelo de equipamiento comunitario.
Artículo 6.1.16.- Uso global de equipamiento comunitario (OE).
Artículo 6.1.17.- Usos pormenorizados de equipamiento comunitario (OP).
Sección 7ª. Uso del suelo de espacios libres.
Artículo 6.1.18.- Uso global de espacios libres (OE).
Artículo 6.1.19.- Usos pormenorizados de espacios libres (OP).
Artículo 6.1.20.- Aparcamientos públicos bajo espacios libres de uso y dominio público (OP).
Sección 8ª. Uso del suelo de transportes e infraestructuras básicas.
Artículo 6.1.21.- Uso global transportes e infraestructuras básicas (OE).
Artículo 6.1.22.- Usos pormenorizados de transportes e infraestructuras básicas (OP).
Sección 8ªbis. Subsuelo bajo dominio público.
Artículo 6.1.23.- Subsuelo bajo dominio público. Condiciones particulares (OP).

CAPÍTULO SEGUNDO. USOS DE LA EDIFICACIÓN.

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

Artículo 6.2.1.- Definición (OP).
Artículo 6.2.2.- Ámbito de aplicación (OP).
Artículo 6.2.3.- Condiciones comunes a los usos de la edificación (OP).
Artículo 6.2.4.- Usos posibles de la edificación bajo rasante. Usos en construcciones hipogeas (OP).
Artículo 6.2.5.- Edificios o locales con varios usos (OP).
Sección 2ª. Usos residenciales de la edificación.
Artículo 6.2.6.- Uso de vivienda (OP).
Artículo 6.2.7.- Uso de alojamiento hotelero (OP).
Artículo 6.2.8.- Uso de residencia comunitaria (OP).
Sección 3ª. Usos industriales de la edificación.
Artículo 6.2.9.- Uso de gran industria (OP).
Artículo 6.2.10.- Uso de pequeña o mediana industria (OP).
Artículo 6.2.11.- Uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos (OP).
Artículo 6.2.12.- Uso de almacén (OP).
Sección 4ª. Usos terciarios de la edificación.
Artículo 6.2.13.- Uso comercial (OP).
Artículo 6.2.14.- Uso de oficinas (OP).
Artículo 6.2.15.- Uso de espectáculos o centros de reunión (OP).
Artículo 6.2.16.- Uso de garajes (OP).
Artículo 6.2.17.- Uso de instalación singular (OP).
Sección 5ª. Usos institucionales de la edificación.
Artículo 6.2.18.- Uso institucional privado (OP).
Sección 6ª. Usos de equipamiento comunitario de la edificación.
Artículo 6.2.19.- Uso de equipamiento comunitario (OP).
Sección 7ª. Usos de transportes e infraestructuras básicas en la edificación.
Artículo 6.2.20.- Uso de transportes e infraestructuras básicas en la edificación (OP).

TÍTULO SÉPTIMO. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

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

Artículo 7.1.1.- Ámbito de aplicación (OP).
Artículo 7.1.2.- Tipos de obras de edificación (OP).
Artículo 7.1.3.- Condiciones de la edificación (OP).

CAPÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES DE PARCELA.

Artículo 7.2.1.- Definiciones (OP).
Artículo 7.2.2.- Ámbito de aplicación (OP).
Artículo 7.2.3.- Segregaciones y agregaciones de parcelas (OP).
Artículo 7.2.4.- Condiciones para poder edificar una parcela (OP).

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

Sección 1. Definición y aplicaciones.
Artículo 7.3.1.- Definición de las condiciones de situación y forma de los edificios (OP).
Artículo 7.3.2.- Ámbito de aplicación (OP).
Sección 2. Condiciones de posición del edificio en la parcela.
Artículo 7.3.3.- Línea de edificación (OP).
Artículo 7.3.4.- Alineación exterior, fondo máximo edificable y línea máxima de edificación (OP).



Artículo 7.3.5.- Plano de fachada y de medianera (OP).
Artículo 7.3.6.- Separación a linderos (OP).
Artículo 7.3.7.- Retranqueos (OP).
Artículo 7.3.8.- Rasante, cota natural del terreno y cota de referencia (OP).
Sección 3. Condiciones de posición del edificio en la parcela.
Artículo 7.3.9.- Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación (OP).
Artículo 7.3.10.- Ocupación máxima (OP).
Artículo 7.3.11.- Superficie libre de parcela (OP).
Sección 4. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
Artículo 7.3.12.- Superficie edificada (OP).
Artículo 7.3.13.- Cálculo de la superficie edificada (OP).
Artículo 7.3.14.- Coeficiente de edificabilidad (OP).
Sección 5. Condiciones de volumen y forma de los edificios.
Artículo 7.3.15.- Altura de la edificación (OP).
Artículo 7.3.16.- Altura máxima (OP).
Artículo 7.3.17.- Construcciones por encima de la altura máxima permitida (OP).
Artículo 7.3.18.- Tipos de plantas (OP).
Artículo 7.3.19.- Altura libre y condiciones de las diversas plantas (OP).
Artículo 7.3.20.- Cota de referencia para la medición de la altura de la edificación (OP).
Artículo 7.3.21.- Tipos de patios (OP).
Artículo 7.3.22.- Ancho de patios y altura máxima vinculada a los mismos (OP).
Artículo 7.3.23.- Dimensiones mínimas de los patios de parcela (OP).
Artículo 7.3.24.- Acceso a los patios (OP).
Artículo 7.3.25.- Construcciones en los patios (OP).
Artículo 7.3.26.- Cubrición de los patios (OP).

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

Artículo 7.4.1.- Definición (OP).
Artículo 7.4.2.- Ámbito de aplicación (OP).
Sección 1. Condiciones de calidad en los edificios.
Artículo 7.4.3.- Calidad de las construcciones (OP).
Artículo 7.4.4.- Condiciones de aislamiento (OP).
Sección 2. Condiciones de salubridad en los edificios.
Artículo 7.4.5.- Pieza habitable (OP).
Artículo 7.4.6.- Ventilación e iluminación (OP).
Artículo 7.4.7.- Oscurecimiento de piezas habitables (OP).
Sección 3. Condiciones de seguridad en los edificios.
Artículo 7.4.8.- Prevención de incendios (OP).
Artículo 7.4.9.- Prevención de las caídas (OP).
Artículo 7.4.10.- Normas de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte (OP).

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

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

CAPÍTULO SEXTO. CONDICIONES AMBIENTALES DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 7.6.1.- Definición (OP).
Artículo 7.6.2.- Ámbito de aplicación (OP).



Artículo 7.6.3.- Actividades permitidas en la edificación por razones ambientales (OP).

Artículo 7.6.4.- Emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, gases, partículas y contaminantes atmosféricos (OP).

CAPÍTULO SÉPTIMO. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 7.7.1.- Definición (OP).

Artículo 7.7.2.- Ámbito de aplicación (OP).

Artículo 7.7.3.- Los edificios en relación con su entorno (OP).

Artículo 7.7.4.- Protección de los edificios, los ambientes y la imagen urbana (OP).

Artículo 7.7.5.- Composición y materiales de las fachadas (OP).

Artículo 7.7.6.- Modificaciones de fachadas existentes (OP).

Artículo 7.7.7.- Soportales (OP).

Artículo 7.7.8.- Zócalos (OP).

Artículo 7.7.9.- Cuerpos salientes (OP).

Artículo 7.7.10.- Elementos salientes (OP).

Artículo 7.7.11.- Marquesinas y toldos (OP).

Artículo 7.7.12.- Portadas, escaparates, anuncios y muestras (OP).

Artículo 7.7.13.- Medianerías (OP).

Artículo 7.7.14.- Cubiertas (OP).

Artículo 7.7.15.- Condiciones estéticas de las construcciones por encima de la altura máxima permitida (OP).

Artículo 7.7.16.- Cercado de solares y cerramientos de parcelas (OP).

Artículo 7.7.17.- Protección de elementos naturales y vegetales (OP).

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

Artículo 7.8.1.- Condiciones particulares de calificación (OP).

Artículo 7.8.2.- Implantación de usos de equipamiento comunitario (OP).

Artículo 7.8.3.- Calificaciones (OP).

Artículo 7.8.4 Calificaciones en ámbitos de Planes Especiales de Protección y Reforma Interior vigentes (OP).

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

Artículo 7.9.1.- Ámbito de aplicación y condiciones especiales para la misma (OP).

Artículo 7.9.2.- Condiciones particulares de parcelación (OP).

Artículo 7.9.3.- Alineación a vial o espacio público (OP).

Artículo 7.9.4.- Ocupación de parcela (OP).

Artículo 7.9.5.- Ocupación bajo rasante (OP).

Artículo 7.9.6.- Altura y número de plantas (OP).

Artículo 7.9.7.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima (OP).

Artículo 7.9.8.- Edificabilidad máxima (OP).

Artículo 7.9.9.- Patios (OP).

Artículo 7.9.10.- Condiciones particulares de estética (OP).

Artículo 7.9.11.- Condiciones de intervenciones de carácter singular (OP).

Artículo 7.9.12.- Condiciones particulares de uso (OP).

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

Artículo 7.10.1.- Ámbito de aplicación (OP).

Artículo 7.10.2.- Condiciones particulares de parcelación (OP).

Artículo 7.10.3.- Alineación a vial o espacio público (OP).

Artículo 7.10.4.- Ocupación de parcela (OP).

Artículo 7.10.5.- Ocupación bajo rasante (OP).

Artículo 7.10.6.- Altura y número de plantas (OP).

Artículo 7.10.7.- Dimensiones máximas de fachadas y parcelaciones continuas (OP).

Artículo 7.10.8.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima (OP).

Artículo 7.10.9.- Edificabilidad máxima (OP).

Artículo 7.10.10.- Patios (OP).

Artículo 7.10.11.- Condiciones particulares de estética (OP).

Artículo 7.10.12.- Condiciones de intervenciones de carácter singular (OP).

Artículo 7.10.13.- Condiciones particulares de uso (OP).



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

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

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

- Artículo 7.12.1.- Ámbito de aplicación (OP).
- Artículo 7.12.2.- Condiciones particulares de parcelación (OP).
- Artículo 7.12.3.- Alineación a vial o espacio público (OP).
- Artículo 7.12.4.- Ocupación de parcela (OP).
- Artículo 7.12.5.- Ocupación bajo rasante (OP).
- Artículo 7.12.6.- Altura y número de plantas (OP).
- Artículo 7.12.7.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima (OP).
- Artículo 7.12.8.- Edificabilidad máxima (OP).
- Artículo 7.12.9.- Patios (OP).
- Artículo 7.12.10.- Dimensiones máximas de las edificaciones (OP).
- Artículo 7.12.11.- Condiciones particulares de estética (OP).
- Artículo 7.12.12.- Condiciones de intervenciones de carácter singular (OP).
- Artículo 7.12.13.- Condiciones particulares de uso (OP).

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

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

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

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



Artículo 7.14.12.- Condiciones de intervenciones de carácter singular (OP).

Artículo 7.14.13.- Condiciones particulares de uso (OP).

CAPÍTULO DECIMOQUINTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL SINGULAR.

Artículo 7.15.1.- Ámbito de aplicación (OP).

Artículo 7.15.2.- Condiciones particulares de la calificación residencial singular asimilables a otras calificaciones residenciales (OP).

Artículo 7.15.3.- Condiciones de intervenciones para la implantación de tipologías mixtas (OP).

Artículo 7.15.4.- Condiciones particulares de uso (OP).

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

Artículo 7.16.1.- Ámbito de aplicación (OP).

Artículo 7.16.2.- Condiciones particulares de parcelación (OP).

Artículo 7.16.3.- Alineación a vial o espacio público (OP).

Artículo 7.16.4.- Ocupación de parcela (OP).

Artículo 7.16.5.- Ocupación bajo rasante (OP).

Artículo 7.16.6.- Altura y número de plantas (OP).

Artículo 7.16.7.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima (OP).

Artículo 7.16.8.- Edificabilidad máxima (OP).

Artículo 7.16.9.- Patios (OP).

Artículo 7.16.10.- Condiciones particulares de estética (OP).

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

CAPÍTULO DECIMOSÉPTIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN INDUSTRIAL AISLADA.

Artículo 7.17.1.- Ámbito de aplicación (OP).

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

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

Artículo 7.17.4.- Ocupación de parcela (OP).

Artículo 7.17.5.- Ocupación bajo rasante (OP).

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

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

Artículo 7.17.8.- Edificabilidad máxima (OP).

Artículo 7.17.9.- Patios (OP).

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

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

CAPÍTULO DECIMOCTAVO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE TERCIARIO.

Artículo 7.18.1.- Ámbito de aplicación (OP).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 7.19.1.- Ámbito de aplicación (OP).

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



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

CAPÍTULO VIGÉSIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 7.20.1.- Ámbito de aplicación (OP).

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

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

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

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

Artículo 7.21.1.- Ámbito de aplicación (OP).

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

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

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

TÍTULO OCTAVO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 8.1.1. - Órganos actuantes e intervención de los particulares (OP).

Artículo 8.1.2.- Entidades Urbanísticas Colaboradoras: Definición, Clases y Régimen Jurídico (OP).

Artículo 8.1.3.- Convenios urbanísticos (OP).

Artículo 8.1.4.- Desarrollo temporal de las actuaciones de desarrollo y ejecución del Plan General (OP).

Artículo 8.1.5.- Instrumentos de actuación urbanística (OP).

Artículo 8.1.6.- Registro de Instrumentos de Planeamiento y Gestión (OE).

CAPÍTULO SEGUNDO. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

Artículo 8.2.1.- Definición y Clases (OE).

FIGURAS DE PLANEAMIENTO.

Artículo 8.2.2.- Planes Parciales (OP).

Artículo 8.2.3.- Planes Especiales (OP).

FIGURAS COMPLEMENTARIAS.

Artículo 8.2.3.bis- Estudios de Detalle (OP).

Artículo 8.2.4.- Ordenanzas Especiales (OP).

CAPÍTULO TERCERO. INSTRUMENTOS DE GESTION. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 8.3.1.- Clases (OP).

ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.

Artículo 8.3.2.- Sistemas de actuación (OP).

Artículo 8.3.3.- Sistema de compensación (OP).

Artículo 8.3.4.- Sistema de Cooperación (OP).

Artículo 8.3.5.- Sistema de Expropiación (OP).

Artículo 8.3.6.- Gestión de la Expropiación: Concesión Urbanística (OP).

ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS Y DIRECTAS

Artículo 8.3.7.- Definición y Clases (OP).

Artículo 8.3.8.- Expropiación Forzosa (OP).

Artículo 8.3.9.- La Ocupación Directa (OP).

Artículo 8.3.10.- Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico (OP).

Artículo 8.3.11.- Registro de Transferencias de Aprovechamientos (OP).

CAPÍTULO CUARTO. INSTRUMENTOS DE EJECUCION MATERIAL.

Artículo 8.4.1.- Clases de Proyectos (OP).

Artículo 8.4.2.- Definición, Clases y Características de los Proyectos de Urbanización (OP).

Artículo 8.4.3.- Contenido de los Proyectos de Urbanización (OP).

Artículo 8.4.4.- Aprobación de los Proyectos de Urbanización (OP).

Artículo 8.4.5.- Ordenanza de Urbanización (OP).

CAPÍTULO QUINTO. INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN.

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



TÍTULO NOVENO. INTERVENCION MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO.

CAPÍTULO PRIMERO. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.

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

CAPÍTULO SEGUNDO. DERECHO DE SUPERFICIE

- Artículo 9.2.1.- Derecho de superficie (OP).

CAPÍTULO TERCERO. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

- Artículo 9.3.1.- Delimitación de Áreas de tanteo y retracto (OP).
- Artículo 9.3.2.- Procedimiento de delimitación (OP).
- Artículo 9.3.3.- Obligaciones de los afectados (OP).

CAPÍTULO CUARTO. EXPROPIACION Y VENTA FORZOSA

- Artículo 9.4.1.- Expropiación (OP).
- Artículo 9.4.2.- Régimen de venta forzosa (OP).

CAPÍTULO QUINTO. REGISTROS DE INTERVENCION EN EL MERCADO

- Artículo 9.5.1.- Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar (OP).
- Artículo 9.5.2.- Inventario del Patrimonio Municipal del Suelo (OP).

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

CAPÍTULO PRIMERO. LICENCIAS URBANÍSTICAS

- Sección Primera.- Actividades sujetas. Clases de Licencias.
- Artículo 10.1.1.- Actividades Sujetas a Licencia (OP).
- Artículo 10.1.2.- Clases de Licencias Urbanísticas (OP).
- Artículo 10.1.3.- Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos (OP).
- Sección Segunda.- Licencia de Parcelación.
- Artículo 10.1.4.- Parcelación Urbanística (OE) y (OP).
- Artículo 10.1.5.- Proyectos de Parcelación (OP).
- Artículo 10.1.6.- Licencia de Parcelación (OP).
- Sección Tercera.- Licencia de Obras.
- Artículo 10.1.7.- Clases (OP).
- Artículo 10.1.8.- Licencias de Obras de Urbanización (OP).
- Artículo 10.1.9.- Licencia de Obras de Edificación (OP).
- Artículo 10.1.10.- Proyectos de Edificación. Condiciones Comunes (OP).
- Artículo 10.1.11.- Clases de obras de edificación y definición en proyectos (OP).
- Artículo 10.1.12.- Documentación Específica de los Proyectos de Obras en los Edificios (OP).
- Artículo 10.1.13.- Documentación Específica de los Proyectos de Demolición (OP).
- Artículo 10.1.14.- Documentación Específica de los Proyectos de Nueva Edificación (OP).
- Artículo 10.1.15.- Transmisión y Modificación de Licencias de Obras (OP).
- Sección Cuarta.- Licencia para otras Actuaciones Urbanísticas.
- Artículo 10.1.16.- Definición de otras Actuaciones Urbanísticas (OP).
- Artículo 10.1.17.- Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas (OP).
- Artículo 10.1.18.- Licencias de otras Actuaciones Urbanísticas (OP).
- Sección Quinta.- Licencia de Actividades e Instalaciones.
- Artículo 10.1.19.- Licencias de Actividades e Instalaciones (OP).
- Artículo 10.1.20.- Proyecto de Actividades y de Instalaciones. Definición y Clases. Condiciones (OP).
- Artículo 10.1.21.- Licencia de Primera Ocupación o de Apertura (OP).
- Artículo 10.1.22.- Licencia para la autorización de usos provisionales (OP).
- Sección Sexta.- Eficacia de las Licencias.
- Artículo 10.1.23.- Caducidad de las Licencias (OP).
- Artículo 10.1.24.- Pérdida de Eficacia de las Licencias (OP).



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

Artículo 10.1.26.- Ordenanza de Tramitación (OP).

CAPÍTULO SEGUNDO. EL DEBER DE CONSERVACIÓN

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

Artículo 10.2.1.- Obligaciones de Conservación (OP).

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

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

Artículo 10.2.4.- Colaboración Municipal (OP).

Artículo 10.2.5.- Órdenes de Ejecución de Obras de Conservación y Reforma por Motivos de Interés Estético o Turístico (OP).

Sección Segunda.- Conservación Específica del Patrimonio Catalogado.

Artículo 10.2.6.- Conservación, Consolidación y Mejora de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural (OE).

Artículo 10.2.7.- Deber de Conservación de los Inmuebles Catalogados por el Planeamiento (OP).

Sección Tercera.- Declaración de Ruina.

Artículo 10.2.8.- Declaración de Ruina (OP).

Sección Cuarta.- Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares.

Artículo 10.2.9.- Contenido del Deber de Conservación de Solares (OP).

Artículo 10.2.10.- Destino Provisional de los Solares (OP).

CAPÍTULO TERCERO. DISCIPLINA URBANÍSTICA.

Artículo 10.3.1.- Protección de la legalidad urbanística (OP).

Artículo 10.3.2.- Inspección urbanística (OP).

Artículo 10.3.3.- Infracciones urbanísticas (OP).

TÍTULO UNDÉCIMO. NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 11.1.1.- Ámbito y condiciones especiales de aplicación (OE).

Artículo 11.1.2.- Perímetros de protección (OE).

Artículo 11.1.3.- Catálogos (OE).

CAPÍTULO SEGUNDO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

Sección 1ª. Condiciones comunes para los inmuebles protegidos.

Artículo 11.2.1.- Ámbito y condiciones especiales de aplicación (OE) y (OP).

Artículo 11.2.2.- Niveles de protección para el patrimonio arquitectónico (OP).

Artículo 11.2.3.- Condiciones de parcelación en edificios catalogados (OE).

Artículo 11.2.4.- Condiciones de usos y ordenación en edificios catalogados (OP).

Artículo 11.2.5.- Situación de ruina en inmuebles protegidos (OE).

Artículo 11.2.6.- Situación de fuera de ordenación y elementos discordantes (OE).

Artículo 11.2.7.- Deberes de conservación del patrimonio arquitectónico (OE) y (OP).

Sección 2ª. Niveles de protección y condiciones de intervención.

Artículo 11.2.8.- Nivel 1. Protección monumental (OE) y (OP).

Artículo 11.2.9.- Nivel 2. Protección integral (OP).

Artículo 11.2.10.- Nivel 3. Protección estructural (OP).

Artículo 11.2.12.- Nivel 4. Protección ambiental (OP).

Artículo 11.2.13.- Intervención singular (OE) y (OP).

Artículo 11.2.14.- Intervenciones sobre elementos catalogados (OE) y (OP).

Sección 3ª. Medidas de fomento de la rehabilitación del patrimonio edificado.

Artículo 11.2.15.- Áreas de Rehabilitación Integrada (OP).

Artículo 11.2.16.- Programas de Rehabilitación (OP).

Artículo 11.2.17.- Medidas de apoyo municipal a la protección del patrimonio arquitectónico (OP).

Artículo 11.2.18.- Medidas de fomento (OP).

CAPÍTULO TERCERO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Sección Primera: Disposiciones generales.

Artículo 11.3.1.- Patrimonio Arqueológico y Etnográfico (OE).

Artículo 11.3.2.- Régimen de protección del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico (OE).

Sección 2ª: Intervenciones arqueológicas. Documentación de las intervenciones arqueológicas.

Artículo 11.3.3.- Tipos de intervenciones arqueológicas (OE).

Artículo 11.3.4.- Régimen de autorizaciones de las intervenciones arqueológicas (OE).

Artículo 11.3.5.- Proyectos de Intervención Arqueológica (OE).



Artículo 11.3.6.- Informe Final de la Intervención Arqueológica, preliminar a la Memoria Científica de la Intervención Arqueológica (OE).
Artículo 11.3.7.- Memoria Científica de la Intervención Arqueológica (OE).
Sección 3ª: Zonificación Arqueológica y Niveles de Protección Arqueológica.
Artículo 11.3.8.- Ámbito de aplicación (OE).
Artículo 11.3.9.- Criterios de Protección Arqueológica (OP).
Artículo 11.3.10.- Niveles de Protección Arqueológica en Áreas de Intervención Arqueológica. Ámbito de aplicación (OP).
Artículo 11.3.11.- Nivel de Protección Arqueológica I. Definición y Ámbito de Aplicación (OP).
Artículo 11.3.12.- Nivel de Protección Arqueológica II. Definición y Ámbito de Aplicación (OP).
Artículo 11.3.13.- Nivel de Protección Arqueológica III. Definición y Ámbito de Aplicación (OP).
Artículo 11.3.14.- Fortificaciones y estructuras edilicias emergentes (OP).
Artículo 11.3.15.- Restos subyacentes de fortificaciones (OE).
Artículo 11.3.16.- Exenciones de cautelas arqueológicas (OE).
Sección 4ª: Sujetos responsables de las Intervenciones Arqueológicas.
Artículo 11.3.17.- Administración Competente (OE).
Artículo 11.3.18.- Técnicos competentes para la dirección de las Intervenciones Arqueológicas (OE).
Artículo 11.3.19.- Abono de los costes de las Intervenciones Arqueológicas (OE) y (OP).
Sección 5ª: Normas de Procedimiento.
Artículo 11.3.20.- Actos sujetos a previa autorización de la Consejería de Cultura en atención al conocimiento y la protección del Patrimonio Arqueológico (OE).
Artículo 11.3.21.- Procedimiento para la Obtención de la Previa Autorización de la Consejería de Cultura en Atención al Conocimiento y Protección de Patrimonio Arqueológico y Concesión de las Licencias de Edificación, Demolición y Remoción del Subsuelo (OE).
Artículo 11.3.22.- Medidas de apoyo a la agilización del procedimiento administrativo para la obtención de la Previa Autorización de la Consejería de Cultura en Atención al Conocimiento y Protección de Patrimonio Arqueológico y Concesión de las Licencias de Edificación, Demolición y Remoción del Subsuelo (OE).
Artículo 11.3.23.- Actos posteriores a la concesión de las licencias de obras (OP).
Sección 6ª: Medidas de apoyo y fomento de la protección del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico.
Artículo 11.3.24.- Oficina Técnica Municipal de Arqueología (OP).
Artículo 11.3.25.- Registro Municipal del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico (OP).
Artículo 11.3.26.- Medidas de ayuda a la financiación de las intervenciones arqueológicas (OP).

CAPÍTULO CUARTO. PROTECCIÓN DE LOS CONJUNTOS URBANOS DE INTERÉS.

Artículo 11.4.1.- Bienes objeto de protección (OP).
Artículo 11.4.2.- Ámbito y condiciones especiales de aplicación (OP).
Artículo 11.4.3.- Planeamientos especiales de protección para conjuntos urbanos de interés (OP).
Artículo 11.4.4.- Criterios de intervención sobre los elementos de los conjuntos urbanos de interés (OP).
Artículo 11.4.5.- Intervención singular (OE) y (OP).
Artículo 11.4.6.- Medidas de fomento de la protección de conjuntos urbanos de interés (OE) y (OP).

CAPÍTULO QUINTO. PROTECCIÓN DE LOS JARDINES DE CARÁCTER SINGULAR.

Artículo 11.5.1.- Bienes objeto de protección (OP).
Artículo 11.5.2.- Ámbito y condiciones especiales de aplicación (OE) y (OP).
Artículo 11.5.3.- Medidas de protección (OP).
Artículo 11.5.4.- Medidas de fomento de la protección de jardines de carácter singular (OE) y (OP).

CAPÍTULO SEXTO. PROTECCIÓN DE OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS.

Artículo 11.6.1.- Bienes objeto de protección (OE) y (OP).
Artículo 11.6.2.- Ámbito y condiciones especiales de aplicación (OE) y (OP).
Artículo 11.6.3.- Itinerarios o recorridos urbanos y peri-urbanos (OP).
Artículo 11.6.4.- Sitios y lugares de interés o valor histórico (OE) y (OP).
Artículo 11.6.5.- Vistas de interés (OP).
Artículo 11.6.6.- Elementos de carácter singular de interés (OE) y (OP).
Artículo 11.6.7.- Medidas de protección (OP).
Artículo 11.6.8.- Medidas de fomento a la protección de los elementos de interés (OE) y (OP).

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

CAPÍTULO PRIMERO. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. GENERALIDADES

Artículo 1.1.1.- Concepto.
Artículo 1.1.2.- Contenido.



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

Artículo 1.1.4.- Proyectos de urbanización.

Artículo 1.1.5.- Control de calidad. Pruebas y ensayos.

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

Artículo 1.2.1.- Redes de infraestructuras. Condiciones generales.

Artículo 1.2.2.- Valores de referencia para dimensionado de redes y servicios.

Artículo 1.2.3.- Disposición de servicios en aceras y calzadas.

Artículo 1.2.4.- Previsión de ampliaciones. Conducciones en vacío.

Artículo 1.2.5.- Instalaciones especiales.

Artículo 1.2.6.- Medidas de seguridad. Balización y señalización de las obras.

Artículo 1.2.7. Medidas correctoras de impacto ambiental.

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

Artículo 1.3.1.- Red viaria. Tráfico y aparcamientos.

Artículo 1.3.2.- Firmes y pavimentos.

Artículo 1.3.3.- Señales verticales y marcas en pavimentos.

Artículo 1.3.4.- Redes superficiales y aéreas.

Artículo 1.3.5.- Jardinería y tratamiento de espacios libres no pavimentados.

Artículo 1.3.6.- Equipamiento y mobiliario urbano.

CAPÍTULO CUARTO. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS REDES Y SERVICIOS.

Artículo 1.4.1.- Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes.

Artículo 1.4.2. Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.

Artículo 1.4.3.- Redes de suministro y distribución de energía eléctrica.

Artículo 1.4.4.- Redes de alumbrado público.

Artículo 1.4.5.- Semaforización.

Artículo 1.4.6.- Telefonía.

Artículo 1.4.7.- Redes de comunicaciones oficiales (correos y telégrafos).

Artículo 1.4.8.- Redes de telecomunicación por cable.

Artículo 1.4.9.- Otras redes de comunicaciones.

Artículo 1.4.10.- Redes de suministro y distribución de gas.

Artículo 1.4.11.- Conducciones en galería. Galerías de servicios.

ANEXO II. OTRAS ORDENANZAS MUNICIPALES DE APLICACIÓN.

(...)

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

(...)

ANEXO IV. MEDIDAS AMBIENTALES.

A) Respecto a la Clasificación de Suelo.

B) Respecto al Suelo No Urbanizable.

C) Cuestiones generales.

DISPOSICIONES: DEROGATORIA, ADICIONALES Y TRANSITORIAS.

Disposición Derogatoria Única.

Disposición Adicional Primera.

Disposición Adicional Segunda.

Disposición Adicional Tercera.

Disposición Transitoria Primera.

Disposición Transitoria Segunda.

Disposición Transitoria Tercera.

Disposición Transitoria Cuarta.

Disposición Transitoria Quinta.

Disposición Transitoria Sexta.



CUADROS.

- CUADRO NÚMERO 1: CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO EN EL PGOU.
- CUADRO NÚMERO 2: ZONAS DEL POTAUGR Y LIMITACIÓN DE USOS.
- CUADRO NÚMERO 3: CONDICIONES DE USO DE LAS DIFERENTES SUBCATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.
- CUADRO NÚMERO 4: COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA EL *"SUELO URBANO NO CONSOLIDADO"* PREVISTOS POR LA ADAPTACIÓN DEL PGOU A LA LOUA.
- CUADRO NÚMERO 5: COEFICIENTES DE PONDERACIÓN CORREGIDOS POR ACUERDO PLENO DE 25 DE FEBRERO DEL 2011 (CUADRO ANTES DE SU CORRECCIÓN Y CORREGIDO, DE APLICACIÓN EN *"SUELO URBANO"* EN SITUACIÓN *"NORMAL"*).
- CUADRO NÚMERO 6: USOS DE LA EDIFICACIÓN *"DOMINANTES O CARACTERÍSTICOS"* Y USOS *"COMPLEMENTARIOS"*.
- CUADRO NÚMERO 7. CONDICIONES DE LAS DISTINTAS CALIFICACIONES URBANÍSTICAS CONTEMPLADAS EN EL PGOU.



TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES,
ARQUITECTOS TÉCNICOS E
INGENIEROS DE EDIFICACIÓN
DE GRANADA



TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES PREVIAS.

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

1.-El presente Plan tiene la naturaleza jurídica de **Plan General de Ordenación Urbanística**¹ del término municipal de Granada, con el contenido y el alcance atribuidos a los Planes Generales por la legislación urbanística vigente. Su contenido corresponde a lo dispuesto en la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante LS-6/98)², la **Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)**³, Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística y Disciplina Urbanística⁴, y con la Ley 1/1994, de 11 de Enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía⁵, así como con la restante legislación emanada de la Junta de Andalucía, y con la legislación sectorial de aplicación.

2.-Es el resultado de la revisión del anterior documento de planeamiento general⁶, al que sustituye plenamente, el cual queda derogado para dicho ámbito a la entrada en vigor de este, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que resultaran procedentes al amparo de la Legislación Urbanística.

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

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

1.-El Plan General entra en vigor desde la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía⁷, y ello conlleva la sustitución del precedente planeamiento municipal y de sus modificaciones.

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

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

Artículo 1.1.3. Revisión del Plan General (OE).

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

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

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

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

⁴Ahora Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLSTA).

⁵Ahora Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

⁶Plan General de Ordenación Urbana de Granada, aprobado definitivamente el 24 de enero de 1985 (PGOU/85).

⁷Resolución de la Consejera de Obras Públicas y Transporte de 9 de febrero del 2001, publicada en el BOJA de 6 de marzo del 2001. Resolución de 21 de diciembre del 2001, relativa al cumplimiento de la de 9 de febrero del 2001, sobre revisión adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, publicada el 22 de enero del 2002.



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

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

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

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

c) Cuando la adopción de nuevos criterios respecto de la **ordenación estructural**⁸ o de la clasificación del suelo y de sus determinaciones motivadas, bien por la elección de un modelo territorial distinto, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas excepcionales de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

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

e) Actualización del catastro del municipio, en cuyo momento se adecuará el cálculo de aprovechamiento tipo, si la envergadura de dicho ajuste lo hace necesario, por suponer una alteración sustancial de la equidistribución y aprovechamientos establecidos en el Plan **en suelo urbanizable programado**⁹.

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

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

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

b) Cuando la inversión comprometida por el Ayuntamiento sea un cincuenta por ciento (50%) superior o inferior, como media de dos (2) años consecutivos, a las previsiones establecidas en el Estudio Económico y Financiero, **todo ello dentro de las previsiones de control de sostenibilidad establecidos en el artículo 15.5 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (TRLR/08)**¹⁰.

c) Cuando el Ayuntamiento, a la vista de la situación del mercado de suelo y del precio de la

⁸ Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

⁹ Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

¹⁰ Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



vivienda, o de la necesidad de disponer de suelo para dotaciones de carácter estructurante, considere necesario el desarrollo de las áreas de reserva de terrenos delimitadas en el Plan.

Artículo 1.1.5. Modificaciones del Plan General.

1.-Se considera como modificación de elementos del Plan General aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en estas Normas y, en general, las que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad del Plan o la coherencia de sus previsiones por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la **ordenación estructural**¹¹ o a la clasificación del suelo (OE).

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

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

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

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

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

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

d) Las alteraciones de las determinaciones no básicas de las ordenanzas de edificación contenidas en este Plan General, que se tramitarán de conformidad a lo previsto para las ordenanzas municipales. **Tales determinaciones no básicas se refieren a parámetros de forma, que no afecten a altura, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, ni tampoco a edificabilidades ni aprovechamientos urbanísticos ni a usos**¹².

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

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

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

Especialmente se deberá justificar la previsión de mayores espacios libres, tanto locales como generales, cuando la modificación suponga un incremento manifiesto del volumen edificable de una zona (OE).

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

¹¹Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

¹²Resolución de la Consejería de 9 de febrero del 2001, publicada en el BOJA número 9, de 22 de enero del 2002.



a) Puntuales, aquellas modificaciones que no alteran la **ordenación estructural** ni afectan a la clasificación del suelo o al suelo no urbanizable, y cuya aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento de Granada, en virtud del artículo 31.1 de la LOUA que regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo **teniendo en cuenta el contenido y el alcance del artículo 38 de la LOUA¹³**.

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

c) Cualificadas, aquellas que tuvieran por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos, y que se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 4.10º del Decreto 77/1994, de 5 de Abril, de la Junta de Andalucía.

5.-Cuando la modificación del Plan General pueda afectar al aprovechamiento tipo de una o varias Áreas de Reparto **en suelo urbano¹⁴**, la Memoria deberá justificar la incidencia de tal modificación en el valor del aprovechamiento tipo y, por tanto la necesidad o no de su alteración (OP).

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

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

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

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

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

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

Regulan igualmente el régimen de usos, las condiciones generales y particulares de la edificación y la urbanización, así como las disposiciones sobre protección del patrimonio tanto urbano como rural (OE).

3.-**Catálogo de edificios y elementos de interés** (OE).

4.-**Programa de Actuación**. Mediante este documento, se establece el orden de actuación del

¹³Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

¹⁴Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



Plan, tanto temporal como espacialmente, así como la priorización de determinadas acciones (OP).

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

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

6.-Documentación gráfica del Plan:

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 1.1.7.- Interpretación del Plan General.

1.-La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Granada en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de la Junta de Andalucía, conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales de la **jurisdicción competente**¹⁵ (OE).

2.-Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la literatura que prevalecerá sobre los planos, en

¹⁵Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



relación con el contexto, con los antecedentes históricos y legislativos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, y atendida la realidad social del momento en que se apliquen (OE).

Las determinaciones del Plan General se interpretarán con arreglo al valor de sus documentos, en razón de sus contenidos, conforme a lo señalado en el artículo anterior, y a sus fines y objetivos, expresados en la Memoria.

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

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

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

CAPÍTULO SEGUNDO. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 1.2.1. Publicidad del planeamiento (OP).

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

- a) Consulta directa.
- b) Informes urbanísticos.
- c) Cédulas urbanísticas.

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

Artículo 1.2.2. Consulta directa (OP).

1.-Toda persona tiene derecho a tener vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento, así como de los Registros en él previstos, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de interés.



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

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

Artículo 1.2.3. Informes urbanísticos (OP).

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

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

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

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

Artículo 1.2.4. Cédulas urbanísticas (OP).

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

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

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

- a) Situación de la finca, con expresión de si está o no edificada.
- b) Clasificación y categoría del suelo en que se haya enclavada.
- c) Área de reparto en que se encuentre con indicación del aprovechamiento tipo correspondiente.
- d) Planeamiento de aplicación y, en su caso, figuras complementarias de planeamiento, en particular alineaciones que le afecten, con indicación de sus respectivas fechas de aprobación. Del mismo modo se señalará cualquier instrumento de intervención municipal que pudiera afectar a la finca.
- e) Calificación del suelo con expresión de los usos, intensidades y tipologías que le asigne el planeamiento, así como de las restantes determinaciones que tengan incidencia en la ordenación.
- f) Aprovechamiento lucrativo resultante de las anteriores condiciones de ordenación, en función



de los criterios de cálculo de éste establecido por el Plan General o el planeamiento de desarrollo del mismo.

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

h) Grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de expedición de la Cédula.

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

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

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

1.-El valor acreditativo de los informes y cédulas urbanísticas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento (OP).

2.-No obstante, la existencia de error suministrada, en su caso, al interesado deberá ser considerada y su incidencia valorada en cuantas resoluciones administrativas haya dado lugar. En todo caso, la información errónea genera, en cuanto supone un funcionamiento anormal de la Administración, derecho del interesado a ser indemnizado, si así fuera el caso, **en los términos señalados en el artículo 6.b del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (TRLR/08)¹⁶ (OE).**

¹⁶Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



TÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES,
ARQUITECTOS TÉCNICOS E
INGENIEROS DE EDIFICACIÓN
DE GRANADA



TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

CAPÍTULO PRIMERO. DIVISIÓN DEL TERRITORIO: CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 2.1.1.- Régimen urbanístico del suelo.

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

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

Artículo 2.1.2.- Clasificación del suelo (OE).

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

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

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

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

2.-Se establecen dos Categorías de suelo no urbanizable¹⁷:

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

-Suelo no urbanizable Parques Naturales o Rural.

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

- Suelo no urbanizable de Protección Agrícola Arbórea.
- Suelo no urbanizable de Protección Agrícola General.
- Suelo no urbanizable de Protección Agrícola a Regenerar.
- Suelo no urbanizable de Protección Agrícola de Huertos-Familiares.
- Suelo no urbanizable de Protección Agrícola Activa.
- Suelo no urbanizable de Protección Agrícola Ganadera.
- Suelo no urbanizable de Protección de Cauces y Vegas de los ríos.
- Suelo no urbanizable de Protección Forestal.
- Suelo no urbanizable de Protección de Núcleo Rural.

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

[Ver Cuadro número 1: Clases y categorías del suelo en el PGOU.](#)



3.-La delimitación general del suelo no urbanizable aparece fijada en el plano de "Clasificación y categorías de suelo no urbanizable"¹⁸ y su régimen jurídico se recoge en el Título del Régimen del Suelo No Urbanizable de estas Normas.

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

Comprende las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad a la entrada en vigor del Plan y aquellas otras que, por la ejecución de éste, o que reúne las condiciones establecidas en el artículo 45 de la LOUA. Se delimita en el plano de "Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable"¹⁹ y se regula específicamente en el Título Cuarto sobre Régimen del Suelo Urbano de estas Normas.

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

Se caracteriza por estar destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano previsto. En razón de las previsiones en el tiempo y procedimiento que el Plan establece para su incorporación al proceso de desarrollo urbano, se divide en tres categorías²⁰:

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

El suelo urbanizable aparece delimitado en el plano de "Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable"²¹ y se regula en el Título Quinto sobre el Régimen del Suelo Urbanizable de estas Normas.

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

Comprende esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas por el Plan al establecimiento de los elementos de viario e infraestructura general, espacios libres y dotaciones públicas determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio. El Plan General, en todo caso, adscribe a las distintas clases de suelo los sistemas generales por él previstos. En los planos de "Sistemas Generales" y "Usos globales por zonas, en suelo urbano y por sectores en suelo urbanizable"²² se identifican con las siglas SG los adscritos al suelo urbanizable y como SN los incluidos en el suelo no urbanizable.

El señalamiento del suelo de sistemas generales figura en el plano de "Sistemas Generales"²³.

CAPÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO SISTEMÁTICO DEL PLAN.

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

El Plan establece, para cada clase y categoría de suelo, los siguientes ámbitos, que se adaptan a continuación según las determinaciones propias de la LOUA²⁴:

¹⁸Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

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

²⁰Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Ver Cuadro número 1: Clases y categorías del suelo en el PGOU.

²¹Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

²²Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

²³Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



1.- En el suelo urbano:

a) Suelo urbano consolidado.

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

-Se considera como suelo urbano consolidado, todo el suelo incluidos por el Plan General o Plan Especial de Protección en Áreas de Reforma (Sectores o situación similar) que haya sido transformado desde el punto de vista físico o jurídico. A estos efectos es suelo urbano consolidado el incluido en estos ámbitos que hayan sido reparcelados u obtenidos por el Ayuntamiento por cualquier otro sistema cuya urbanización este concluida en los términos señalados en el artículo 14.4 del TRLS08.

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

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

b) Suelo urbano no consolidado:

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

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

2.- En el suelo urbanizable:

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

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

²⁴Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

[Ver Cuadro número 1: Clases y categorías del suelo en el PGOU.](#)



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

3.- En suelo no urbanizable:

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

b) Suelo no urbanizable en regeneración. Está constituido por aquellas áreas en que el plan prevé acciones de eliminación de usos prohibidos o de regeneración ambiental y paisajística. Tales acciones se desarrollarán mediante la redacción de Planes de Protección y Mejora del Medio Rural y/o la delimitación de las correspondientes Unidades de Ejecución.

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

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

Artículo 2.2.2.- División del suelo: gestión.

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

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

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

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



TÍTULO TERCERO

REGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES,
ARQUITECTOS TÉCNICOS E
INGENIEROS DE EDIFICACIÓN
DE GRANADA



TÍTULO TERCERO. REGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

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

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

1.-Constituyen el Suelo No Urbanizable del término municipal de Granada, los terrenos que el Plan General incluye en esta clase de suelo en razón de sus valores de orden paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada o de la legislación sectorial aplicable, en función de su sujeción a las limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, y los que este Plan General considera necesario preservar por los valores anteriormente reseñados, así como por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales. **Toda alteración de los límites o variación de la adscripción entre distintas categorías y subcategorías del suelo no urbanizable tendrá la consideración de Modificación Sustancial²⁵.**

2.-El ámbito, situación y la sub-clasificación de esta clase de suelo respecto a la totalidad del término municipal están grafiados en el Plano de **"Clasificación y categorías de suelo no urbanizable"**²⁶.

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

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

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

Artículo 3.1.2.- Condiciones de desarrollo (OE).

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

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

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

²⁵Resolución de la Consejería de 9 de febrero del 2001, publicada en el BOJA número 9, de 22 de enero del 2002.

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



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

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

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

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

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

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

Categorías:

-Suelo No Urbanizable de Especial Protección Agrícola.

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

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

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

4.-Dentro de estas categorías de Suelo No Urbanizable, se distinguen una serie de subcategorías que se corresponden de forma concreta con las características que se derivan



de sus condiciones de desarrollo a lo largo del tiempo, de su vinculación cercana a la ciudad, de sus condiciones particulares dentro del modelo territorial, etc. por lo que en ellas, la asignación de usos y sus compatibilidades deberán ajustarse a la particularidad concreta de cada una.

Las subcategorías de Suelo No Urbanizable establecidas son:

En el Suelo de Protección Agrícola:

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

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

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

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

e. **Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola Activa.** Lo conforma otro amplio ámbito de suelo no urbanizable cuya vocación es principalmente la agrícola pero que al estar cercana a vías de comunicación importantes presenta ciertas tensiones para ser ocupada por lo que es necesario mantener su específica protección.

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

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

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

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

c. **Suelo No Urbanizable Protección Forestal.** Se entiende por subcategoría de Suelo No Urbanizable de Protección Forestal aquellas zonas del término municipal con caracteres diversificados que contienen interesantes valores paisajísticos, ambientales y faunísticos, con



utilización y vocación principalmente forestal. En estos ámbitos, la cubierta vegetal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de gran importancia.

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

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

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

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

1.-Para garantizar la efectividad de las disposiciones normativas en el suelo no urbanizable se consideran actos sometidos a petición de licencia municipal cualquier uso permitido en la presente normativa sea cual sea la categoría o subcategoría donde se pretenda desarrollar. Cualquier petición sobre los distintos usos deberá referirse a su situación dentro del Polígono catastral y parcela correspondiente conforme al plano parcelario de rústica aprobado con el Plan General. En caso de autorización de usos compatibles que se ajusten a los requisitos contemplados en los artículos correspondientes, el Ayuntamiento exigirá un Aval proporcionado a la incidencia de la actuación sobre el medio y que como mínimo será del 10% sobre el Presupuesto del Proyecto presentado. Una vez otorgada la licencia y obtenida la primera ocupación de la actividad correspondiente, se procederá a la devolución del mismo (OE).

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

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

4.-El vertido de escombros y otros residuos que se produzcan en aplicación de la implantación de los distintos usos queda expresamente prohibido en todo el ámbito del suelo no urbanizable. Los autores de los mismos podrán ser sancionados por el Ayuntamiento y además estarán obligados a restituir el medio afectado. Los propietarios de parcelas que presenten acumulación de residuos serán requeridos por el Ayuntamiento para responder del estado de los terrenos e igualmente podrán ser sancionados y obligados a restituir el mismo (OE).

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

a. En el suelo no urbanizable se adoptarán medidas para la sustitución de los pozos negros existentes por fosas sépticas. Las licencias que se concedan para los distintos usos irán



condicionadas a que los Proyectos que los desarrollen contengan el tratamiento de las aguas residuales mediante fosas sépticas individuales o colectivas, lagunas de aireación y decantación, depuradoras convencionales u otro tipo de depuración que ofrezca garantías técnicas y que aseguren la no contaminación freática.

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

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

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

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

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

10.-En aquellos casos que se compruebe el incumplimiento de algunos de los requisitos antes mencionados o de los contenidos de la normativa particular, podrá ocasionar la no devolución del aval requerido para la realización de las obras y su posterior ejecución con el fin de subsanar las deficiencias detectadas, sin perjuicio de las acciones sancionadoras que correspondan (OP).

11.-Los caminos rurales son aquéllas vías de tránsito que aparecen en el suelo no urbanizable para dar entrada a las distintas parcelas o fincas rústicas. Tendrán consideración de caminos rurales aquéllos que existen en la actualidad y se encuentran por lo tanto, grafiados en los planos catastrales.

Las servidumbres que les afectan por ser elementos de uso y dominio público, serán respetadas por los propietarios que les afecten. El mantenimiento de los caminos será competencia de dichas propiedades. Cualquier arreglo o mantenimiento de ellos se realizará a base de rellenos con tierra y arena, al objeto de mantener las características actuales (OP).

12.-Lo dispuesto en el presente Título lo es sin perjuicio de la necesidad de solicitar Licencia de Actividad según la legislación vigente para las instalaciones que así lo requieran (OP).

Artículo 3.1.5. Estructura parcelaria y unidad mínima de actuación (EO).

1.-A efectos del Suelo No Urbanizable, se considera como estructura parcelaria la contenida en los planos catastrales de rústica del Municipio de Granada a la entrada en vigor del Plan General. Se entiende que estas unidades parcelarias que contienen los planos son las que estarán vigentes tras su aprobación y será sobre ellas donde se materialicen las distintas peticiones sobre la posibilidad de segregación ó agregación.



2.-Se define como Unidad Mínima de Actuación a aquella parcela que cuenta con la superficie mínima especificada para cada categoría y subcategoría de Suelo No Urbanizable a fin de ser susceptible de contener los distintos usos compatibles con las limitaciones y condiciones expuestas en el presente Título.

Artículo 3.1.6. Parcelación y segregación de fincas (OE).

1.-Todos los actos de parcelación, división o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable estarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal o a la declaración de su innecesariedad por parte del Ayuntamiento.

2.-Los Notarios y Registradores de la Propiedad no podrán utilizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación o segregación de fincas o terrenos en esta clase de suelo sin la acreditación de la preceptiva licencia municipal que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura. Alternativamente podrán exigir y testimoniar el certificado municipal de la innecesariedad de la licencia.

3.-Con el objetivo de evitar la aparición de parcelaciones urbanísticas, no se permitirá, cuando se pretendan usos edificatorios, la parcelación, división o segregación de fincas que figuren como unidades catastrales independientes en la Revisión Catastral de Rústica inmediatamente anterior a la aprobación de este Plan, aunque las fincas resultantes tuviesen una superficie igual o superior a la parcela mínima de actuación establecida.

A tales efectos el Ayuntamiento certificará, previamente al otorgamiento de la licencia, que la finca que se vincula a la edificación figura como unidad catastral en dicha Revisión Catastral y, una vez otorgada la licencia, la finca se inscribirá en el Registro de la Propiedad como inedificable para futuras segregaciones, divisiones o segregaciones, debiendo quedar incluida tal condición en dicha licencia.

4.-Cuando la parcela o parcelas resultantes de una división, segregación o parcelación de terrenos tengan una superficie inferior a la unidad mínima de actuación establecida por este Plan, teniendo en cuenta cada categoría de suelo no urbanizable, deberá hacerse constar en la licencia municipal o en el certificado de su innecesariedad la imposibilidad de edificar sobre las mismas debiendo quedar reflejada su condición de parcelas no edificables tanto en las correspondientes escrituras como en su inscripción registral.

5.-En Suelo No Urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se entenderá por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a un núcleo de población de acuerdo a la definición que este Plan establece para este concepto y teniendo en cuenta las condiciones que el mismo establece para evitar el riesgo de su aparición y desarrollo.

6.-En Suelo No Urbanizable sólo se permiten parcelaciones rústicas. Se entenderá por parcelación rústica la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para fines de explotación agraria, ganadera, forestal o cualquier otro uso de carácter no edificatorio y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente (agraria, forestal, etc.). No se podrá realizar ningún tipo de parcelación rústica en fincas en las que existan construcciones ilegales.

7.-En todo caso será considerada ilegal cualquier parcelación que incumpla estas normas pudiendo dar lugar a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad en los términos previstos en el artículo 207.b de la LA-1/97.

8.-Para las distintas categorías/subcategorías suelo no urbanizable que este Plan General define y delimita, el régimen concreto de parcelación será el definido en su normativa particular.



Artículo 3.1.7. Condiciones de las obras de Infraestructura (OP).

1.-En ejecución del Planeamiento Especial redactado, o en las actuaciones directas sin necesidad del mismo, podrán realizarse, sobre Suelo No Urbanizable, obras de infraestructura de acuerdo con Proyecto Técnico que se redactará a tal efecto. Igualmente, se podrán ejecutar obras no edificatorias, que no precisen Proyecto, relacionadas con el uso asignado.

2.-Todas ellas están sujetas a la licencia municipal. Además se tendrán en cuenta las Normas Generales de Protección y, en su caso, las Normas Particulares para las distintas categorías del suelo no urbanizable.

Artículo 3.1.8. Regulación de las edificaciones existentes²⁷.

1.-El Plan General reconoce y asume todas las edificaciones de carácter residencial consolidadas en el suelo no urbanizable, sin perjuicio del régimen urbanístico aplicable en función de las determinaciones de la presente Normativa, en atención a los siguientes criterios (OP):

a.-Edificaciones tradicionales existentes, cortijos y huertas, incluidas en el Inventario de Edificaciones Rústicas o en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico. En estas edificaciones se podrá intervenir, con las limitaciones establecidas en este Título o las recogidas en la Normativa de Protección para las incluidas en el Catálogo según los niveles asignados.

b.-Edificaciones existentes, sin interés específico, bien sean de carácter aislado, bien formando parte de núcleos rurales tradicionales, consolidadas con anterioridad a la aprobación del Plan General 85. Se reconocen estas edificaciones con su volumen actual consolidado, siéndoles de aplicación igualmente las condiciones generales en cuanto a rehabilitación y reutilización de las edificaciones contenidas en este Título. Se incluyen en este grupo, aquellas edificaciones que han sido objeto de autorización con el desarrollo anterior del planeamiento especial.

²⁷ "Criterios de interpretación artículo 3.1.8 y 3.3.8 del PGOU-01" (expediente número 853/2014 de la Subdirección de Planeamiento), aprobados por el Pleno Municipal de fecha 21 de febrero del 2014, publicado en el BOP número 93, de 20 de mayo del 2014:

"La regulación de las edificaciones existentes en Suelo no urbanizable está regulada en el artículo 3.1.8 de las Normas urbanísticas del PGOU, de la forma siguiente: (...).

Por otra parte, el artículo 3.3.8 permite para la edificación tradicional recogida en el Inventario 'la rehabilitación, incluso la reconstrucción de las partes dañadas irreversiblemente, de viviendas existentes'; y la ampliación, 'con un límite del 20% de la superficie total construida consolidada'.

Por tanto, de acuerdo con lo establecido en este artículo, el PGOU reconoce en el suelo no urbanizable varias clases de edificaciones:

-Las edificaciones tradicionales existentes.

-Las edificaciones existentes sin interés específico consolidadas con anterioridad a la aprobación del PGOU-85 (resolución de 24 de enero del 1985).

-Las autorizadas con el desarrollo anterior del planeamiento especial (Plan Especial de Protección de la Vega, aprobación definitiva 26 de abril de 1991, BOP de 7 de mayo de 1992).

-Para estas edificaciones recogidas en el Inventario, reconoce el volumen actual consolidado, permitiendo la rehabilitación e incluso la reconstrucción de las viviendas existentes; y la ampliación con un límite del 20% de la superficie total construida consolidada.

-Por el contrario, declara en situación de fuera de ordenación las edificaciones ejecutadas sin licencia o en desconformidad con ella, con posterioridad a la aprobación del PGOU-85.

En resumen, el PGOU define como requisito para el reconocimiento de una determinada edificación, la anterioridad a un cierto umbral temporal, establecido con la aprobación del PGOU-85 (24 de enero de 1985); o, para edificaciones posteriores, el hecho de contar con autorización con arreglo al Plan Especial Vega. Y para estas edificaciones, permite la rehabilitación, reconstrucción o ampliación del volumen actual consolidado.

Sin embargo, existe cierta indefinición en el contenido de este artículo, cuando se reconocen las edificaciones existentes con su volumen actual consolidado, en cuanto al momento que se debe considerar para determinar la existencia o consolidación de una determinada edificación, a la hora de considerar la posibilidad de su inclusión en el Inventario de edificaciones rústicas, o la viabilidad de su rehabilitación, reconstrucción o ampliación.

Se hace necesario por tanto definir el momento que se debe considerar para determinar la existencia o consolidación de una determinada edificación, para lo que sería necesario interpretar lo establecido por dichos artículos de forma análoga a los establecido para el parcelario por el artículo 3.1.5, que señala como estructura parcelaria la contenida en los planos catastrales de rústica del Municipio de Granada 'a la entrada en vigor del Plan General'".



c.-Edificaciones construidas, modificadas o ampliadas con posterioridad a la aprobación del PGOU 85, ejecutadas sin licencia o en disconformidad con ella. Estas edificaciones quedan (respecto a lo que no se ajusta a lo dispuesto en estas Normas) en situación de fuera de ordenación y no podrán ejecutarse obras de rehabilitación, mejora, ampliación o reutilización sin la necesaria adaptación a lo dispuesto en estas Normas si ello fuera posible, sin perjuicio además de la tramitación del procedimiento disciplinario correspondiente que no finalizará hasta la restitución del orden urbanístico alterado (OE).

Artículo 3.1.9. Concepto de Núcleo de Población (OP).

1.-Se entiende por núcleo de población, el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado y que está constituido por la agregación de unidades familiares que no están vinculadas a la producción agraria, de modo directo o principal, ni dependen económicamente de ella, y cuyo suelo puede ser susceptible de delimitarse como suelo urbano.

2.-Las condiciones objetivas generales que dan lugar a la formación de un núcleo de población son las siguientes:

a.-La parcelación del suelo realizada con la finalidad de su urbanización. Se entenderá por tal parcelación, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando en ella se dé alguno de los supuestos siguientes: tipología, morfología y estructura del asentamiento en contradicción con las pautas tradicionales de ocupación del territorio, accesos señalizados, previsión de nuevas vías rodadas, servicios de agua, energía eléctrica y saneamiento.

b.-Ausencia en los títulos de compra o alquiler de las parcelas, de cláusulas que obliguen a su cultivo y explotación agrícola así como la existencia de publicidad fija o provisional en el terreno de ventas de parcelas.

c.-Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o la existencia de edificaciones en bloques de pisos en propiedad horizontal.

d.-El cambio del uso agrícola, forestal o ganadero, en otros usos, salvo en los casos de edificación relacionados con los usos permitidos por estas Normas.

e.-La aparición de edificaciones en este suelo con características propias de núcleos urbanos tales como edificios comerciales, de reunión, etc., destinados al servicio de los asentamientos que puedan ubicarse en este suelo.

f.-La dotación de infraestructuras o instalaciones que no estén destinadas a los usos propios del mismo o de los edificios excepcionalmente permitidos en él.

g.-Toda actuación que se lleve a cabo y que comporte una transformación del su valor inicial en valor urbanístico.

2.(3)-Serán medidas que impidan la posibilidad de formación de núcleo de población, las siguientes:

a.-Las adoptadas en estas Normas para impedir o prohibir que surjan las condiciones que den lugar a la formación de núcleo de población.

b.-Las limitaciones de uso en cada subcategoría de suelo no urbanizable.

c.-La prohibición expresa de estas Normas de construir edificios unifamiliares aislados o bien edificios destinados a vivienda colectiva.



Artículo 3.1.10. Instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social^{28 29} (OP).

1.-La declaración de Utilidad Pública o Interés Social será de aplicación a los usos permitidos en cada subcategoría de suelo no urbanizable de protección especial a los que expresamente se señala tal requisito y, en cualquier caso, de acuerdo con lo que establezca la legislación vigente. No obstante, se requerirán los siguientes requisitos:

-Altura máxima 7 metros, salvo justificación expresa por las características concretas de la actividad.

-Unidad Mínima de Actuación:

Para actividades compatibles: 25.000 m2.

-La ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20%³⁰.

2.-Cuando la declaración de utilidad pública e interés social se refiera a las actividades existentes en parcelas con el uso enclaves excepcionales e instalaciones aisladas, o a los usos de alojamiento rural, ocio-recreo y equipamiento comunitario en edificaciones catalogadas en nivel 1 y 2, se deberán cumplir las condiciones siguientes:

-Altura máxima: la existente, salvo justificación expresa por las características concretas de la actividad.

-Unidad mínima de actuación: la parcela registral existente.

-Ocupación máxima de la construcción respecto de la parcela objeto de la actuación: la existente.

3.-Las fincas donde se implante una instalación de utilidad pública o interés social adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.

4.-La licencia o autorización para este tipo de instalaciones contendrá el compromiso de restitución de la parcela objeto de la actividad a su estado natural en el caso de cese o desaparición de la misma, sin que pueda reconvertirse a usos distintos del inicialmente autorizado, salvo nueva iniciación del procedimiento.

CAPÍTULO SEGUNDO. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

Artículo 3.2.1.- Disposición General (OE).

1.-Sin perjuicio de las medidas particulares de protección que se establecen en los diferentes Capítulos de esta Normativa, serán de obligado cumplimiento en la totalidad del término municipal las Normas Generales de Protección que contiene este Capítulo las cuales han sido establecidas a partir de las determinaciones de la legislación y el planeamiento sectorial de rango superior. Concretamente se reflejan las normas de protección referidas a:

-La Ley 29/1985 de 2 de Agosto de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Modificada por la Ley 46/1999 de 13 de Diciembre.

²⁸Redacción definitiva dada por la "Innovación-modificación PGOU regulación-delimitación de usos SNU (AI)", expediente número 14.377/2011, aprobada definitivamente por el Pleno de 27 de enero del 2012 y publicado en el BOP número 35 de fecha 21 de febrero de 2012.

²⁹Resolución de la Consejería de 9 de febrero del 2001, publicada en el BOJA número 9, de 22 de enero del 2002.

³⁰Expediente 1.901/2017. "Interpretación art. 3.1.10 del PGOU de Granada", publicada en el BOP número 135 de 18 de julio de 2017, que recoge Acuerdo Plenario de 27 de mayo del 2017:

"Aprobar el siguiente criterio de interpretación de aspectos puntuales de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Granada:

a.- Para computar que la ocupación máxima de las construcciones respecto de la parcela objeto de la actuación no superará el 20% (ex art. 3.1.10 del PGOU, instalaciones de utilidad pública o interés social), deben considerarse todas las edificaciones, construcciones, obras, instalaciones, aparcamientos y, en general, cualquiera otros actos similares necesarios para la implantación de usos distintos de los agrícolas, pecuarios, forestal o análogos propios del suelo no urbanizable".



- Ley 2/1992 de 15 de Junio, Forestal de Andalucía.
- La Ley 2/1989 de 18 de Julio, Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.
- Ley 7/1994 de Protección Ambiental de Andalucía y sus Reglamentos.
- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada. Aprobado Definitivamente el 28 de Diciembre de 1999.
- La Ley 3/94 de 23 de Marzo de Vías Pecuarias y sus Reglamentos.

2.-Estas Normas constituyen en su conjunto el marco legal donde necesariamente deberán insertarse todas las actuaciones, tanto públicas como privadas en ejercicio de las facultades edificatorias o de usos del Suelo, por razón de la defensa del dominio público y del patrimonio natural o cultural.

Artículo 3.2.2.- Protección de cauces, riberas y márgenes (OE).

1.-Según lo dispuesto en la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico integran el dominio público e hidráulico, los siguientes bienes:

Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, los lechos de los lagos y lagunas, los embalses superficiales en cauces públicos y los acuíferos subterráneos, a los efectos de disposición o de afección de los recursos hídricos.

2.-Los usos próximos a los cauces naturales estarán sujetos en toda su extensión a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y a una zona de policía de 100 metros de anchura en la que quedarán condicionados los usos y actividades que se desarrollen. Las dos zonas: servidumbre y policía mantendrán los fines que para ellas contempla el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

3.-En cualquier caso quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y ramblas así como en los terrenos inundables. Las extracciones de áridos, obras para instalación de piscifactorías o similares así como otras que afecten al dominio público hidráulico deberán obtener la autorización exigida por la legislación sectorial junto a la correspondiente licencia municipal y Estudio de Impacto Ambiental.

4.-Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no se contradigan con lo dispuesto anteriormente.

5.-La ordenación de usos de las márgenes y zonas de protección que se realice en desarrollo del Plan General, comprenderán las medidas necesarias para la mejor protección de estos cauces.

Artículo 3.2.3.- Protección de las aguas subterráneas.

1.-Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales, el empleo de pozos, zanjas o galerías como cualquier otro dispositivo destinado a verter dichos residuos a los cauces públicos o subterráneos (OE).

2.-La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de las viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas (OP).

3.-El tratamiento de las aguas residuales deberá ajustarse a la capacidad auto depuradora del cauce o acuífero del sector, de modo que las aguas resultantes se ajusten a las normas establecidas sobre calidad de las aguas (OE).



4.-Para la obtención de licencia urbanística correspondiente a cualquier uso o actividad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona (OE).

Artículo 3.2.4.- Protección de las masas arbóreas y de los terrenos forestales.

1.-Se considerarán masas arbóreas sujetas a esta Normativa las que reúnan alguna de las siguientes características (OP):

a.-Se sitúen en zonas de uso o dominio público o de protección de infraestructuras.

b.-Estén integradas en espacios catalogados o zonas expresamente delimitadas por este Plan.

2.-Las masas forestales existentes encuentran el límite a su aprovechamiento productivo en la necesidad de su conservación como partes ambientales del paisaje. La tala de árboles situados en estas masas forestales quedarán sometidas al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de esta materia.

3.-El Ayuntamiento solicitará informe preceptivo a la Administración Forestal cuando las posibles modificaciones o revisiones que en el futuro puedan realizarse al planeamiento general prevean alterar la clasificación de los terrenos forestales (OP).

4.-El establecimiento de nuevas plantaciones se guiará, no tanto por criterios de rentabilidad inmediata como por el respeto al soporte físico, estableciendo las especies acordes con el mismo (OP).

5.-La desaparición total o parcial de masas forestales por incendio, uso de agente químico o causa similar, no dará lugar a una nueva clasificación de suelo siendo por el contrario obligatorio actuar de forma adecuada que permita restituir el medio a su estado original (OE).

6.-En aplicación de la Ley Forestal de Andalucía, en los terrenos forestales se deberán llevar a cabo por los titulares de los mismos, aquellas actuaciones de carácter obligatorio marcadas por dicha ley. Igualmente y al objeto de conseguir los objetivos marcados por la Ley para estos espacios, la Administración Forestal podrá establecer con los propietarios cuantos convenios, acuerdos o contratos, públicos o privados, estimen convenientes siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico o al interés público (OE).

Artículo 3.2.5.- Protección atmosférica (OE).

1.-La implantación de actividades que se crea conveniente, precisará de informe previo a la licencia, emitido por la Consejería de Medio Ambiente, en el que se indique la conveniencia o no de autorizar dichas actividades en función de las condiciones climatológicas particulares de la zona, en el que habrá de considerar el régimen de vientos y las posibilidades de que se produzcan inversiones térmicas, como mínimo.

2.-No se concederá licencia urbanística ni de apertura a aquellas actividades que, a través de su incidencia atmosférica afecten negativamente a los núcleos de población.

Artículo 3.2.6.- Protección del suelo (OE).

1.-Las solicitudes de licencia urbanística para realizar actividades que supongan la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15% ó a un volumen superior a los 5.000 m³, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios que garanticen la ausencia de impactos negativos sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos.



2.-La creación de vertederos y otros depósitos de desechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento y funcionamiento, mediante el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 3.2.7.- Protección del paisaje (OE).

1.-Con el fin de preservar la calidad estética del paisaje, no se concederá autorización a Proyectos que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje natural. Las actividades que puedan implantarse y que a su vez puedan general impacto paisajístico, deberán realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

2.-Las obras que lleven consigo desmontes o terraplenes deberán llevar aparejado un tratamiento superficial que incluya la repoblación o plantación de especies vegetales al objeto de minimizar el posible impacto sobre el paisaje.

Artículo 3.2.8.- Protección de la fauna (OE).

1.-La instalación de vallados, cercas o cerramientos con fines cinegéticos se podrán autorizar siempre que la solicitud de licencia urbanística vaya acompañada del informe emitido por el organismo competente que justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

2.-Aquellas actividades que supongan una alteración importante de la cubierta vegetal llevarán preceptivamente un informe previo de la Administración ambiental sobre la importancia de la zona afectada y los hábitos de especies protegidas así como de las medidas correctoras que se puedan llevar a cabo para prevenir las alteraciones que se puedan ocasionar.

Artículo 3.2.9.- Protección de espacios naturales declarados (OE).

1.- Los espacios declarados en el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía deberán se acogerán a la normativa específica de los mismos. Los ámbitos declarados como tales dentro del suelo no urbanizable se regirán por dicha normativa.

Artículo 3.2.10.- Protección de las vías pecuarias.

1.-Las vías pecuarias que existen en el término municipal una vez se ha procedido a su clasificación y deslinde quedan sometidas al régimen de protección contemplado en la Ley 3/1995 de 23 de Marzo (OE).

2.-Por razones de interés público, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles o complementarios de éste. Dichas ocupaciones serán sometidas a información pública por espacio de un mes (OE).

3.-Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero (OP).

Artículo 3.2.11.- Medidas de protección y prevención ambiental.

1.-Todas las actividades compatibles en el Suelo No Urbanizable del término municipal que se encuentren incluidas en los Anexos I, II y III de la Ley 7/94 de Protección Ambiental quedarán sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental ó Calificación Ambiental según proceda. En lo referente al procedimiento a seguir en tales Estudios, se estará a lo dispuesto en sus respectivos Reglamentos vigentes (OE).



2.-Asimismo se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en los Reglamentos de Residuos y Reglamento de la Calidad del Aire de la Comunidad Autónoma de Andalucía (OP).

3.-Análisis de los Efectos Ambientales. Documento que garantiza las medidas de protección para determinados usos y cuyo contenido se especificará según la actividad a desarrollar una vez que se determine la compatibilidad de la misma. Este documento será exigido por el Ayuntamiento y su aprobación condicionará la licencia del uso solicitado. Su contenido, en líneas generales, se ajustará a los siguientes requisitos: Identificación de uso y de los efectos ambientales de su implantación, concreción de las medidas correctoras o de regeneración que se van a llevar a cabo, incidencia del uso en el entorno y el paisaje y valoración económica estimada para la implantación de dichas medidas de adaptación al medio (OP).

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

Sección 1ª. Definición y clases de usos.

Artículo 3.3.1. Clases de usos en Suelo No Urbanizable según su asignación (OP).

1.-Los suelos clasificados como no urbanizables y sus correspondientes Subcategorías deben destinarse, como regla general, a los usos propios de su naturaleza por la cual han sido objeto de protección. En base a esto, los usos en el suelo no urbanizable según su grado de asignación, se dividen en:

-Usos Genéricos. Son aquellos usos que caracterizan de forma generalizada los distintos ámbitos que componen el suelo no urbanizable. Son por lo tanto usos dominantes en el territorio aunque permiten a su vez la existencia de otros usos.

-Usos Detallados. Estos usos permiten a su vez la compatibilidad de ciertas actividades ligadas con el desarrollo de esta clase de suelo.

Artículo 3.3.2. Clases de Usos según su grado de implantación, regulación y/o adecuación (OP).

Atendiendo a su implantación, regulación y/o adecuación, los usos en el suelo no urbanizable se clasifican en:

-Usos Permitidos. Se corresponden con todos los usos genéricos y detallados que caracterizan el ámbito del suelo no urbanizable.

-Usos Prohibidos. Son aquellos usos cuya implantación está expresamente prohibida por estas Normas ya que se entiende que los mismos imposibilitan y devalúan el grado de potencialidad del suelo no urbanizable y de los valores por los que han sido expresamente objeto de especial protección, o que la legislación sectorial impide.

-Usos Provisionales o Temporales. Son aquellos usos que no estando prohibidos, se establecen legalmente de manera temporal. Para su autorización será requisito indispensable su justificación y conveniencia. Estos usos deberán ser erradicados una vez cumplan la función para la cual se ve la necesidad de su autorización.

-Usos Adaptables. Son aquellos usos que desarrollados con anterioridad a la aprobación del presente documento de Plan General de Granada, y que incumplen los parámetros regulados por estas Normas, pueden por lo tanto adaptarse a estas mediante adquisición de terreno u otras medidas correctoras (demoliciones, corrección de actuaciones, etc.). Esta adaptación será obligatoria cuando pretendan desarrollar actuaciones que afecten a dichos parámetros, o les sea exigible por aplicación de cualquier legislación sectorial vigente.



Artículo 3.3.3. Tipos de Usos del suelo No Urbanizable (OP).

1.-Los distintos tipos de usos regulados en estas Normas son los que se relacionan a continuación:

USOS GENÉRICOS USOS DETALLADOS

1. AGRÍCOLA.

- 1.1. Agrícola de Regadío.
- 1.2. Agrícola Arbóreo.
- 1.3. Agrícola de Huertas.
- 1.4. Agrícola de Viveros e Invernaderos.
- 1.5. Agrícola de Frutales.

2. FORESTAL.

- 2.1. Forestal de Repoblación.
- 2.2. Forestal Autóctono.
- 2.3. Cinegético.
- 2.4. Viveros de repoblación.

3. GANADERO.

- 3.1. Intensivo.
- 3.2. Extensivo.
- 3.3. Núcleos zoológicos.

4. ENCLAVES EXCEPCIONALES.

- 4.1. Espacios de ocio y recreo.
- 4.2. Equipamiento Comunitario.
- 4.3. Infraestructuras.
- 4.4. Enclaves industriales.

2.-Cualquier otro Uso no incluido en los anteriores, se regulará por las condiciones, tanto generales como particulares con el que sea funcionalmente más semejante, en el caso de estar autorizada su implantación.

Sección 2ª. Definición de los usos del suelo.

Artículo 3.3.4. Definición del Uso Agrícola (OP).

1.-Se define como Uso Agrícola el cultivo y explotación agraria del territorio. Se incluyen toda la diversidad de cultivos tanto de secano como de regadío: hortofrutícolas, herbáceos, frutales, de vivero, arbóreos, etc., ya que constituyen el uso tradicional de la Vega de Granada y Vegas de los ríos.

2.-La diversidad del Uso agrícola bien sea de secano o de regadío constituye, de un lado, la heterogeneidad en materia de recursos productivos, y de otro, materializan el rendimiento diversificado del uso de este suelo. Se explica esta diversidad cuando se analizan las diferencias entre los distintos tipos de cultivos:

-Cultivos Agrícola de regadío: Pertenecen a este uso, los cultivos intensivos de regadío, abarcando distintas especies: herbáceos, forrajeros, etc..



-Cultivos Agrícolas Arbóreos: Plantaciones arbóreas de fácil crecimiento y alta rentabilidad económica.

-Agrícola de Huertas: Cultivos en pequeña escala de hortalizas, acompañados a veces de cultivos frutales.

-Agrícola de Viveros e Invernaderos: Plantas y semillas desarrolladas con condiciones especiales cuyo crecimiento y productividad se adapta a las condiciones de este territorio.

-Agrícola de Frutales: Cultivos dedicados a la plantación de árboles frutales adaptados a las condiciones climáticas.

3.-A la vez, esta variedad de cultivos imprime en el espacio, no solamente la posibilidad productiva, sino una caracterización del paisaje que se observa y que en función de estos cultivos, adquiere una relevancia notable.

Artículo 3.3.5. Definición del Uso Forestal (OP).

1.-El Uso Forestal se extiende en aquellos ámbitos donde predominan las masas arbóreas bien sean autóctonas o de repoblación con valores ecológicos y de equilibrio natural, cuya preservación debe garantizar el mantenimiento y regeneración tanto de los ecosistemas actuales como de deterioro de elementos naturales y físicos.

2.-Lo integran aquellos usos conducentes a la conservación y explotación de los terrenos en su estado natural, con vegetación autóctona, o los que permitan su repoblación con los criterios dictados por la Consejería de Medio Ambiente. Se extienden por las tierras altas del término municipal, cumbres, vertientes y barrancos; terrenos poco antropizados, con preservación de la flora y la fauna natural, compatible con la tala de arbolado para su explotación controlada o para su saneamiento y desbroce (protección contra incendios). De la misma forma, la implantación de estos usos favorece la pérdida de suelo, evitando su desertización.

3.-Otro de los aprovechamientos a los que dar lugar este uso, es el aprovechamiento cinegético. Las especies se desarrollan y encuentran su hábitat, en estas zonas que presentan un desarrollo boscoso o en fase de desarrollo.

Artículo 3.3.6. Definición del Uso Ganadero (OP).

1.-Se entiende por uso ganadero la posibilidad que ofrece el territorio para implantar actividades ganaderas que no supongan alteración de sus valores, permitiendo aquellas actividades relacionadas con la cría y explotación del ganado, cualquiera que sea su especie.

2.-Las distintas técnicas de producción empleadas (intensivas, extensivas), integran la variedad de este uso. La primera está relacionada con la explotación del ganado, en relación directa con el medio donde se enclava, con grandes rendimientos y donde la relación cabezas de ganado/suelo utilizado es elevada; la segunda se corresponde con la cría y explotación de ganado en relación directa con el medio y aprovecha los recursos por él generados, siendo la relación cabeza-ganado/suelo utilizada muy baja.

3.-Este tipo de suelo permite implantaciones para el desarrollo de actividades tanto productivas como de cuidado y de reserva zoológica.



Artículo 3.3.7. Definición del Uso Enclaves Excepcionales e Instalaciones Aisladas³¹ (OP).

1.-Este uso del suelo recoge por un lado, las situaciones que de hecho se han producido en el suelo no urbanizable por falta de una regulación expresa antes del Plan General del 85. Estas situaciones y debido a su antigüedad son objeto de reconocimiento en estas Normas. Se incluyen en este uso del suelo las situaciones que a continuación se describen:

-Actividades recreativas que albergan el ocio y disfrute del medio natural por parte de los ciudadanos y que tradicionalmente han venido de alguna forma, integrando la relación ciudadano-vega. Se trata de las Ventas y Merenderos.

-Equipamientos de distinto tipo que dan servicio al ciudadano con independencia de su titularidad pública o privada y cuya implantación se ha producido por la ausencia de regulación expresa del suelo no urbanizable.

-Las infraestructuras en todos sus niveles son otros elementos transformadores del uso original del suelo. Dentro de este nivel, se incluyen las vías de comunicación, los caminos rurales de acceso a la estructura parcelaria, los ríos y acequias elementos naturales del territorio así como, instalaciones que dan servicio a los ciudadanos y que su implantación necesariamente debe ser en el suelo no urbanizable, caso de las depuradoras, depósitos de agua, etc.

-Por último, y dentro de estos enclaves excepcionales se encuentran las industrias, secaderos, etc., cuya implantación se debe a razones de oportunidad en la mayoría de los casos.

Se reconocen únicamente las situaciones actuales y estas no podrán superar la edificabilidad total de 0'4 m²/m² en las industrias existentes en la Categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Especial Agrícola, mientras que el enclave industrial localizado en la Subcategoría de Suelo No urbanizable de Protección de Vertientes (Santa Bárbara) la edificabilidad total no superará 0'2 m²/m².

2.-Por otro lado, se reconocen también las actividades que cumplan las condiciones siguientes:

-Que quede acreditado que la actividad se viene desarrollando con anterioridad a la entrada en vigor del vigente PGOU (6 de marzo de 2001), o a la entrada en vigor de POTAug (28 de marzo de 2000) para actividades situadas en suelos afectos al Sistema de Espacios Libres de la aglomeración urbana de Granada.

-Que la actividad cuente con las autorizaciones administrativas necesarias para su funcionamiento.

Las parcelas afectadas se reflejan en la documentación gráfica.

3.-Para las instalaciones aisladas y enclaves excepcionales que cumplan estos requisitos se tendrá en cuenta las siguientes condiciones:

-La superficie mínima de parcela y la edificabilidad máxima serán las existentes.

-Para regularizar las actividades a desarrollar será necesaria la tramitación de Proyecto de Actuación, según lo señalado en los artículos 42, 43 y 52.4 de la LOUA.

³¹Redacción modificada por la "Innovación-modificación PGOU regulación-delimitación de usos SNU (AI)", expediente número 14.377/2011, aprobada definitivamente por el Pleno de 27 de enero del 2012 y publicado en el BOP número 35 de fecha 21 de febrero de 2012.



Sección 3ª. Usos de la edificación para el desarrollo de las actividades en los distintos Usos del Suelo.

Artículo 3.3.8. Usos de la edificación en los distintos Usos del suelo³² (OP).

1.-Los usos descritos así como los distintos grados detallados en los mismos necesitan para su desarrollo una serie de actividades y edificaciones. Estos usos de la edificación están estrechamente relacionados con la propia naturaleza del suelo agrícola. Siendo los siguientes:

-CASETAS PARA DISTINTAS INSTALACIONES.

Estas edificaciones cuyo cometido es el de dar cobertura a las distintas instalaciones que deben realizarse en favor de un mejor rendimiento agrícola, tales como bombas de riego, contadores, etc., se autorizarán con la superficie mínima edificada que necesiten para tales fines siempre que su justificación venga avalada por la Compañía Suministradora que realice la instalación.

-CASETAS DE APEROS.

Las casetas de aperos de labranza tendrán una superficie construida de 25 m² y 3,50 metros de altura. La superficie de parcela deberá ser igual o superior a la establecida en cada subcategoría de suelo no urbanizable. No obstante, para la autorización de las mismas se estará en todo caso a lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada.

-VIVEROS.

1.-Comprende esta actividad la explotación de especies vegetales vivas para su reimplantación así como los cultivos agrícolas de primor que exigen unas condiciones ambientales especiales.

³²"Criterios de interpretación artículo 3.1.8 y 3.3.8 del PGOU-01" (expediente número 853/2014 de la Subdirección de Planeamiento), aprobada por el Pleno Municipal de fecha 21 de febrero del 2014, publicado en el BOP número 93 de 20 de mayo del 2014:

"La regulación de las edificaciones existentes en suelo no urbanizable está regulada en el artículo 3.1.8 de las Normas urbanísticas del PGOU, de la forma siguiente: (...).

Por otra parte, el artículo 3.3.8 permite para la edificación tradicional recogida en el Inventario 'la rehabilitación, incluso la reconstrucción de las partes dañadas irreversiblemente, de viviendas existentes'; y la ampliación, 'con un límite del 20% de la superficie total construida consolidada'.

Por tanto, de acuerdo con lo establecido en este artículo, el PGOU reconoce en el suelo no urbanizable varias clases de edificaciones:

-Las edificaciones tradicionales existentes.

-Las edificaciones existentes sin interés específico consolidadas con anterioridad a la aprobación del PGOU-85 (resolución de 24 de enero del 1985).

-Las autorizadas con el desarrollo anterior del planeamiento especial (Plan Especial de Protección de la Vega, aprobación definitiva 26 de abril de 1991, BOP de 7 de mayo de 1992).

-Para estas edificaciones recogidas en el Inventario, reconoce el volumen actual consolidado, permitiendo la rehabilitación e incluso la reconstrucción de las viviendas existentes; y la ampliación con un límite del 20% de la superficie total construida consolidada.

-Por el contrario, declara en situación de fuera de ordenación las edificaciones ejecutadas sin Licencia o en disconformidad con ella, con posterioridad a la aprobación del PGOU-85.

En resumen, el PGOU define como requisito para el reconocimiento de una determinada edificación, la anterioridad a un cierto umbral temporal, establecido con la aprobación del PGOU-85 (24 de enero de 1985); o, para edificaciones posteriores, el hecho de contar con autorización con arreglo al Plan Especial Vega. Y para estas edificaciones, permite la rehabilitación, reconstrucción o ampliación del volumen actual consolidado.

Sin embargo, existe cierta indefinición en el contenido de este artículo, cuando se reconocen las edificaciones existentes con su volumen actual consolidado, en cuanto al momento que se debe considerar para determinar la existencia o consolidación de una determinada edificación, a la hora de considerar la posibilidad de su inclusión en el Inventario de edificaciones rústicas, o la viabilidad de su rehabilitación, reconstrucción o ampliación.

Se hace necesario por tanto definir el momento que se debe considerar para determinar la existencia o consolidación de una determinada edificación, para lo que sería necesario interpretar lo establecido por dichos artículos de forma análoga a los establecido para el parcelario por el artículo 3.1.5, que señala como estructura parcelaria la contenida en los planos catastrales de rústica del Municipio de Granada 'a la entrada en vigor del Plan General'.



2.- Para su autorización se estará en todo caso, a lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada³³.

-EDIFICACIÓN EN HUERTOS FAMILIARES.

1.-Se entiende por Huertos el uso ligado a la explotación agrícola intensiva de parcelas de pequeño tamaño, que constituyen una actividad complementaria del titular y el aprovechamiento para el ocio y disfrute del medio natural donde se enclavan.

2.-Para el desarrollo se permite una construcción permanente con una superficie máxima construida de 50 m² en una sola planta y 3,5 metros de altura.

-ALMACÉN AGRÍCOLA.

1.-Se incluye en este uso de la edificación, las construcciones destinadas al almacenamiento, guarda y custodia de la producción agrícola propia de una determinada finca. Así mismo se puede efectuar en estas construcciones un primer proceso de transformación de la materia prima agrícola mediante medios naturales (secado, aventado, etc.) previamente a su venta o distribución.

2.-Se consideran integrantes de esta actividad los silos, almacenes, secaderos de tabaco, lagares, etc. siempre proporcionados al tamaño de la finca, siempre que esta tenga una superficie igual o mayor que la unidad mínima establecida para cada subcategoría de suelo donde estén permitidas estas instalaciones.

-Superficie máxima construida: 100 m².

-Altura máxima de la edificación: 4,50 metros.

3.-En parcelas con una superficie superior a 25.000 m² se podrá ampliar la superficie construida hasta los 400 m² y 6 metros de altura.

-EDIFICACIÓN PARA GANADERÍA ESTABULADA.

1.-Esta actividad requiere la construcción necesaria destinada a la estabulación del ganado, almacenamiento de piensos, maquinaria y útiles, instalaciones propias de la actividad, etc.. La parcela que alberga estas instalaciones será superior a los 25.000 m² y la ocupación de todas las instalaciones no superará el 20% del total de la misma.

2.-Estas construcciones deberán cumplir todos los requisitos exigidos por la legislación específica para esta clase de instalaciones.

3.-Dentro de las edificaciones anteriores se puede incluir una vivienda en planta baja destinada a la guardería de la instalación siempre que no supere los 120 m² construidos.

-INSTALACIONES PARA NÚCLEOS ZOOLOGICOS.

1.-Los centros necesarios práctica de equitación o para el fomento y cuidado de animales de compañía y similares de carácter particular, cualquiera que sean las personas físicas o jurídicas requieren una gran extensión de parcela con el fin de ser destinadas a este uso. Las características de estas instalaciones quedan condicionadas a las determinaciones de ocupación que para el desarrollo de esta actividad están regladas por la Consejería de Agricultura así como deberán contar con la autorización del Organismo Competente.

2.-En cualquier caso, la parcela contará con un mínimo de 100.000 m² y las instalaciones no

³³Uso 1.4 recogido en el Anexo 3 de la Normativa del POTAUGR ("Relación de usos y transformaciones consideradas").
Ver Cuadro número 2: Zonas del POTAUGR y limitación de usos, donde se detallan los ámbitos donde es posible su implantación.



ocuparán más del 20% de la parcela. Llevará implícita la declaración de Utilidad Pública e Interés Social y le será exigido el documento denominado en estas Normas Análisis de los Efectos Ambientales con el fin de garantizar la relación con los valores del entorno como medida de garantía medioambiental.

-MERENDEROS Y VENTAS.

Es un uso a desarrollar sobre edificaciones recogidas en el Inventario. Se permite una construcción auxiliar, siempre que se justifique su necesidad, de 9 m² y 3,5 metros de altura para la ubicación de instalaciones propias de la actividad siempre que ésta no suponga la pérdida de las características de la edificación original.

-ALOJAMIENTO RURAL.

1.-Se incluyen en esta actividad los alojamientos de turismo rural siempre sobre cortijos catalogados con nivel 1 o 2. Las posibilidades de intervención serán las permitidas por la Normativa de Protección para estos niveles. Llevarán implícita la Declaración de Utilidad Pública o Interés Social y le será exigido el documento denominado en estas Normas Análisis de los Efectos Ambientales con el fin de garantizar la relación con los valores del entorno como medida de garantía medioambiental.

-EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO.

1.-Con independencia de su titularidad pública o privada, se ubicarán sobre edificaciones rústicas catalogadas con nivel 1 o ³⁴.

2. Las posibilidades de intervención serán las permitidas por la Normativa de Protección para estos niveles. Llevarán implícita la Declaración de Utilidad Pública o Interés Social y le será exigido el documento denominado en estas Normas Análisis de los Efectos Ambientales con el fin de garantizar la relación con los valores del entorno como medida de garantía medioambiental.

-RESIDENCIAL TRADICIONAL.

1.-En la edificación tradicional recogida en el Inventario así como aquellas edificaciones que del mismo forman parte del Catálogo del Patrimonio Arquitectónico y debido a que estas se corresponden con el uso directamente con el desarrollo del uso genérico del suelo no urbanizable, podrán ser sometidas a:

-La rehabilitación, incluso la reconstrucción de partes dañadas de forma irreversible, de las viviendas existentes con el fin de mantener el uso original, así como la mejora de las edificaciones para adaptarlas a los requerimientos de confort y calidad actuales.

-La ampliación de estas edificaciones para poder completar un programa mínimo de vivienda hasta los 90 m² útiles, con un límite del 20% de la superficie total construida consolidada.

-EDIFICACIONES VINCULADAS CON LAS INFRAESTRUCTURAS.

1.-Las infraestructuras en suelo no urbanizable se derivan en todos los casos de la necesidad de su implantación por motivos de su declaración como de Utilidad Pública o Interés Social. En otros casos, y tratándose de elementos territoriales: ríos, acequias, caminos rurales, etc., en los que se pretendan llevar a cabo actuaciones tales como acondicionamiento, encauzamiento o tratamientos, será imprescindible la autorización de los Organismos competentes para llevarlas a cabo.

³⁴No se concreta en el documento el segundo nivel, pero siguiendo los criterios del resto del articulado, se debe referir al nivel 2.



2.-Se entiende por edificaciones vinculadas a las Infraestructuras, todas aquellas construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

3.-Se entiende por edificaciones vinculadas a las infraestructuras, las casetas de peones, instalaciones para mantenimiento de las carreteras y autopistas, estaciones y subestaciones de redes de energía eléctrica, etc.. Las condiciones de estas edificaciones serán las que respondan a las necesidades específicas de cada infraestructura, no obstante no deberán superar los 20 m2 construidos y 3'50 metros de altura. Aquellas edificaciones que tengan sentido solamente durante la fase de obra, serán desmontadas una vez terminadas las mismas.

2.- Para su autorización se estará, en todo caso, a lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada respecto de los usos a los que se pueda asimilar la actividad que se vaya a desarrollar en la construcción³⁵.

CUARTO. REGULACIÓN DE LAS DIFERENTES CATEGORIAS Y SUBCATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE³⁶.

Artículo 3.4.1. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección Agrícola Arbórea.

1.-Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación establecida para esta subcategoría de suelo no urbanizable son diez mil metros (OE).

2.-Uso Genérico es el Agrícola con el predominio del uso detallado Agrícola Arbóreo (OE).

3.-Usos del suelo Permitidos (OE):

- La plantación de especies arbóreas y su posterior tala destinadas a su aprovechamiento maderero.
- La ampliación y mejora de la red de acequias para el riego.
- La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial, así como el alumbramiento de pozos para destino agrícola y previa autorización de la Administración competente.

4.-Usos de la edificación Permitidos (OP):

- Las casetas para instalaciones de bombas, riego, generadores, etc..
- Las casetas para guarda de aperos y maquinaria cuyo tamaño dependerá de la superficie de parcela.
- Los Almacenes agrícolas según el tamaño de parcela.
- La rehabilitación de las edificaciones rústicas recogidas en el Inventario.
- La compatibilidad con los usos Ocio y Recreio -Equipamiento Comunitario, en aquellos Cortijos Catalogados con nivel 1 o 2 y con las condiciones de intervención recogidas en la Normativa de Protección para estos niveles. **Necesitarán**³⁷ la declaración de Utilidad Pública o Interés Social y le será exigido el documento denominado en estas Normas Análisis de los Efectos Ambientales con el fin de garantizar la relación con los valores del entorno como medida de garantía medioambiental.
- A todos los usos les será de aplicación los contenidos del artículo 3.1.4. de estas Normas.

³⁵Resolución de la Consejería de 9 de febrero del 2001, publicada en el BOJA número 9, de 22 de enero del 2002.

³⁶Ver Cuadro número 3: Condiciones de uso de las diferentes subcategorías de suelo no urbanizable.

³⁷Resolución de la Consejería de 9 de febrero del 2001, publicada en el BOJA número 9, de 22 de enero del 2002.



5.-Usos Prohibidos: Se prohíben expresamente (OE):

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

Artículo 3.4.2. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección Agrícola General.

1.-Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación establecida para esta subcategoría de suelo no urbanizable son diez mil metros (OE).

2.-Uso Genérico es el Agrícola con predominio del uso Agrícola de Regadío (OE).

3.-Usos del suelo Permitidos (OE):

- El cultivo de regadío como valor productivo, paisajístico y estratégico de este ámbito.
- La ampliación y mejora de la red de acequias para el riego.
- La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial, así como el alumbramiento de pozos para destino agrícola y previa autorización de la Administración competente.

4.-Usos de la edificación Permitidos (OP):

- Las casetas para instalaciones de bombas, riego, generadores, etc.
- Las casetas para guarda de aperos y maquinaria cuyo tamaño dependerá de la superficie de parcela.
- Los almacenes destinados a la guarda y custodia de los productos agrícolas, siempre que la superficie de parcela reúna las condiciones establecidas para las mismas.
- Los Viveros e invernaderos que por la superficie de parcela lo permita.
- La rehabilitación de las edificaciones rústicas recogidas en el Inventario.
- La compatibilidad con los usos Ocio y Recreo -Equipamiento Comunitario, en aquellos Cortijos Catalogados en esta subcategoría de suelo con nivel 1 o 2 y con las condiciones de intervención recogidas en la Normativa de Protección para estos niveles. **Necesitarán³⁸** la declaración de Utilidad Pública o Interés Social y le será exigido el documento denominado en estas Normas Análisis de los Efectos Ambientales con el fin de garantizar la relación con los valores del entorno como medida de garantía medioambiental.
- A todos los usos les será de aplicación los contenidos del artículo 3.1.4 de estas Normas.

5.-Usos Prohibidos: Se prohíben expresamente (OE):

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

Artículo 3.4.3. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección Agrícola a Regenerar.

1.-Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación establecida para esta subcategoría de suelo no urbanizable son cinco mil metros (OE).

³⁸Resolución de la Consejería de 9 de febrero del 2001, publicada en el BOJA número 9, de 22 de enero del 2002.



2.-Uso Genérico el Agrícola con el predominio del uso detallado de Regadío (OE).

3.-Usos del suelo Permitidos (OE):

- El cultivo de regadío como valor productivo, paisajístico y estratégico de este ámbito.
- La ampliación y mejora de la red de acequias para el riego.
- La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial, así como el alumbramiento de pozos para destino agrícola y previa autorización de la Administración competente.

4.-Usos de la edificación Permitidos (OP):

- Las casetas para instalaciones de bombas, riego, generadores, etc.
- Las casetas para guarda de aperos y maquinaria cuyo tamaño dependerá de la superficie de parcela.
- La rehabilitación de las edificaciones rústicas recogidas en el Inventario.
- La compatibilidad con los usos Ocio y Recreo (Merenderos o Ventas), en aquellas Huertas Catalogadas en esta subcategoría de suelo o incluidas en el Inventario.
- Los Viveros e Invernaderos que por la superficie de parcela puedan establecerse.
- A todos los usos les será de aplicación los contenidos del artículo 3.1.4. de estas Normas.

5.-Usos Prohibidos. Quedan expresamente prohibidos (OE):

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

Artículo 3.4.4. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección Agrícola de Huertos Familiares.

1.-Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación establecida para esta subcategoría de suelo no urbanizable son cinco mil metros (OE).

2.-Uso Genérico Agrícola con el predominio del uso detallado de Regadío y Agrícola de Huertas (OE).

3.- Usos del suelo Permitidos (OE):

- El cultivo de regadío como valor productivo, paisajístico y estratégico de este ámbito.
- La ampliación y mejora de la red de acequias para el riego.
- La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial, así como el alumbramiento de pozos para destino agrícola y previa autorización de la Administración competente.

4.-Usos de la edificación Permitidos (OP):

- Las casetas para instalaciones de bombas, riego, generadores, etc.
- Las casetas para guarda de aperos y maquinaria cuyo tamaño dependerá de la superficie de parcela.
- La rehabilitación de las edificaciones rústicas recogidas en el Inventario.
- Los Viveros e Invernaderos que por la superficie de parcela puedan implantarse.
- Las edificaciones existentes en esta subcategoría, deberán para ser legalizadas, acogerse a las medidas que se impongan en orden a restablecer el orden urbanístico alterado.
- A todos los usos les será de aplicación los contenidos del artículo 3.1.4 de estas Normas.



5.-Usos Prohibidos. Quedan expresamente prohibidos (OE):

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

Artículo 3.4.5. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección Agrícola Activa.

1.-Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación establecida para esta subcategoría de suelo no urbanizable son cinco mil metros (OE).

2.-Uso Genérico Agrícola con predominio del uso detallado Agrícola de Regadío (OE).

3.-Usos del suelo Permitidos (OE):

- El cultivo de regadío como valor productivo, paisajístico y estratégico de este ámbito.
- La ampliación y mejora de la red de acequias para el riego.
- Los viveros e invernaderos que reúnan las condiciones establecidas para los mismos.
- La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial, así como el alumbramiento de pozos para destino agrícola y previa autorización de la Administración competente.

4.-Usos de la edificación Permitidos (OP):

- Las casetas para instalaciones de bombas, riego, generadores, etc.
- Las casetas para guarda de aperos y maquinaria cuyo tamaño dependerá de la superficie de parcela.
- Los almacenes destinados a la guarda y custodia de los productos agrícolas, siempre que la superficie de parcela reúna las condiciones establecidas.
- La rehabilitación de las edificaciones rústicas recogidas en el Inventario.
- La compatibilidad con los usos Ocio y Recreo-Equipamiento Comunitario, en aquellas edificaciones Catalogadas con el nivel 1 o 2, y con las condiciones de intervención recogidas en la Normativa de Protección para estos niveles. **Necesitarán**³⁹ la declaración de Utilidad Pública o Interés Social y le será exigido el documento denominado en estas Normas Análisis de los Efectos Ambientales con el fin de garantizar la relación con los valores del entorno como medida de garantía medioambiental.
- A todos los usos les será de aplicación los contenidos del artículo 3.1.4 de estas Normas.

5.-Usos Prohibidos. Quedan expresamente prohibidos (OE):

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

Artículo 3.4.6. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección Agrícola Ganadera.

1.-Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación establecida para esta subcategoría de suelo no urbanizable son cinco mil metros (OE).

³⁹Resolución de la Consejería de 9 de febrero del 2001, publicada en el BOJA número 9, de 22 de enero del 2002.



2.-Uso Genérico Agrícola con predominio del uso detallado Agrícola de Regadío (OE).

3.-Usos del suelo Permitidos (OE):

- El cultivo de regadío como valor productivo, paisajístico y estratégico de este ámbito.
- La ampliación y mejora de la red de acequias para el riego.
- La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial, así como el alumbramiento de pozos para destino agrícola y previa autorización de la Administración competente.

4.-Usos de la edificación Permitidos (OP):

- Las casetas para instalaciones de bombas, riego, generadores, etc.
 - Las casetas para guarda de aperos y maquinaria cuyo tamaño dependerá de la superficie de parcela.
 - Los almacenes destinados a la guarda y custodia de los productos agrícolas, siempre que la superficie de parcela reúna las condiciones establecidas.
 - La rehabilitación de las edificaciones rústicas recogidas en el Inventario según las condiciones establecidas.
 - Las instalaciones que albergan la Ganadería intensiva y los núcleos zoológicos.
- A todos los usos les será de aplicación los contenidos del artículo 3.1.4. de estas Normas.

5.-Usos Prohibidos. Quedan expresamente prohibidos (OE):

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

Artículo 3.4.7. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección de Cauces y Vegas de los ríos.

1.-Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación establecida para esta subcategoría de suelo no urbanizable son cinco mil metros (OE).

2.-Uso Genérico Agrícola con predominio del uso detallado Agrícola de Regadío (OE).

3.-Usos del suelo Permitidos (OE):

- El cultivo de regadío como valor productivo, paisajístico y estratégico de este ámbito.
- La ampliación y mejora de la red de acequias para el riego.
- La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial, así como el alumbramiento de pozos para destino agrícola y previa autorización de la Administración competente.

4.-Usos de la edificación Permitidos (OP):

- Las casetas para instalaciones de bombas, riego, generadores, etc.
 - Las casetas para guarda de aperos y maquinaria cuyo tamaño de parcela lo permita.
 - La rehabilitación de las edificaciones rústicas recogidas en el Inventario.
 - La compatibilidad con los usos Ocio y Recreo, (Merenderos y Ventas) en aquellas Huertas Catalogadas en esta subcategoría de suelo.
 - Los Viveros e Invernaderos que por la superficie de parcela puedan acogerse a este tipo de instalación.
- A todos los usos les será de aplicación los contenidos del artículo 3.1.4. de estas Normas.



5.-Usos Prohibidos. Quedan expresamente prohibidos (OE):

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

Artículo 3.4.8. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección de Parques Rurales.

1.-Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación establecida para esta subcategoría de suelo no urbanizable son diez mil metros (OE).

2.-Uso Genérico Forestal con predominio de uso detallado Forestal de Repoblación (OE).

3.-Usos del suelo Permitidos (OE):

- Las actuaciones cuya finalidad conduzca a la preservación y adecuación del ámbito a su estado natural.
- La ampliación y mejora de la red de acequias para el riego.

4.-Usos de la edificación Permitidos (OP):

- La compatibilidad con los usos Ocio y Recreo, según Proyectos redactados por la Administración competente ya que son espacios destinados al uso y disfrute de los ciudadanos así como a la regeneración paisajística de estos ámbitos.
- Todas las actuaciones que se lleven a cabo deberán acogerse a los contenidos del artículo 3.1.4. de estas Normas.

5.-Usos Prohibidos. Quedan expresamente prohibidos (OE):

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

Artículo 3.4.9. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección Forestal.

1.-Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación establecida para esta subcategoría de suelo no urbanizable son veinte mil metros (OE).

2.-Uso Genérico Forestal con predominio de uso detallado Forestal Autóctono y Forestal de Repoblación (OE).

3.-Usos del suelo Permitidos (OE):

- La plantación de especies arbóreas.
- La ampliación y mejora de la red de acequias para el riego.
- La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial, así como el alumbramiento de pozos para destino agrícola y previa autorización de la Administración competente.

4.-Usos de la edificación Permitidos (OP):



- Las casetas para instalaciones de bombas, riego, generadores, etc.
- Las casetas para guarda de aperos y maquinaria cuyo tamaño de parcela lo permita.
- Los almacenes agrícolas según las condiciones establecidas.
- La rehabilitación de las edificaciones rústicas recogidas en el Inventario.
- La compatibilidad con los usos Ocio y Recreo –Equipamiento Comunitario, en aquellas edificaciones Catalogadas con nivel 1 o 2 y con las condiciones de intervención recogidas en la Normativa de Protección para estos niveles. **Necesitarán⁴⁰** la declaración de Utilidad Pública o Interés Social y le será exigido el documento denominado en estas Normas Análisis de los Efectos Ambientales con el fin de garantizar la relación con los valores del entorno como medida de garantía medioambiental.
- A todos los usos les será de aplicación los contenidos del artículo 3.1.4. de estas Normas.

5.-Usos Prohibidos. Quedan expresamente prohibidos (OE):

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural y agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

Artículo 3.4.10. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección de Vertientes.

1.-Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación establecida para esta subcategoría de suelo no urbanizable son veinte mil metros (OE).

2.-Uso Genérico Forestal con predominio de usos detallados Forestal Autóctono y Forestal de Repoblación (OE).

3.-Usos del suelo Permitidos (OE):

- La plantación de especies arbóreas.
- La ampliación y mejora de la red de acequias para el riego.
- La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial, así como el alumbramiento de pozos para destino agrícola y previa autorización de la Administración competente.

4.-Usos de la edificación Permitidos (OP):

- Las casetas para instalaciones de bombas, riego, generadores, etc.
- Las casetas para guarda de aperos y maquinaria cuyo tamaño parcela lo permita.
- Los almacenes agrícolas según lo establecido,
- La rehabilitación de las edificaciones rústicas recogidas en el Inventario según las condiciones expresadas.
- Compatibilidad con los usos Ocio y Recreo-Equipamiento Comunitario, en aquellas edificaciones Catalogadas con nivel 1 o 2 y con las condiciones de intervención recogidas en la Normativa de Protección para estos niveles. **Necesitarán⁴¹** la declaración de Utilidad Pública o Interés Social y le será exigido el documento denominado en estas Normas Análisis de los Efectos Ambientales con el fin de garantizar la relación con los valores del entorno como medida de garantía medioambiental.
- A todos los usos les será de aplicación los contenidos del artículo 3.1.4. de estas Normas.

5.-Usos Prohibidos. Quedan expresamente prohibidos (OE):

⁴⁰Resolución de la Consejería de 9 de febrero del 2001, publicada en el BOJA número 9, de 22 de enero del 2002.

⁴¹Resolución de la Consejería de 9 de febrero del 2001, publicada en el BOJA número 9, de 22 de enero del 2002. .



- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural y agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

Artículo 3.4.11. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección de Núcleo rural.

1.-Unidad Mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación establecida para esta subcategoría de suelo no urbanizable son cinco mil metros, el Plan Especial que desarrolle este ámbito podrá determinar la unidad mínima de esta zona de acuerdo a sus características (OE).

2.-Uso Genérico Agrícola-Ganadero con predominio de los usos detallados Agrícola y Ganadero (OE).

3.-Usos del suelo Permitidos (OE):

- El cultivo de regadío.
- La ampliación y mejora de la red de acequias para el riego.
- La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial, así como el alumbramiento de pozos para destino agrícola y previa autorización de la Administración competente.

4.-Usos de la edificación Permitidos (OP):

- Las casetas para instalaciones de bombas, riego, generadores, etc.
- Las casetas para guarda de aperos y maquinaria cuyo tamaño de parcela lo permita.
- La rehabilitación de las edificaciones rústicas recogidas en el Inventario y las edificaciones que actualmente componen el núcleo rural.
- La compatibilidad con los usos Ocio y Recreo, (Merenderos y Ventas) en aquellas Huertas recogidas en el Inventario.
- Los viveros e invernaderos que por la superficie de parcela puedan acogerse a lo establecido.
- A todos los usos les será de aplicación los contenidos del artículo 3.1.4. de estas Normas.

5.-Usos Prohibidos. Quedan expresamente prohibidos (OE):

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural y agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

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

Artículo 3.5.1. Desarrollo del Suelo No Urbanizable y de las categorías y subcategorías establecidas.

1.-El suelo clasificado como no urbanizable por el presente Plan General, tendrá el desarrollo previsto en estas Normas las cuales se han establecido en función de las distintas Categoría y subcategorías y, con el fin de preservar los valores, agrícolas, productivos, paisajísticos y culturales por los cuales han sido objeto de especial protección (OE).

2.-No obstante lo anterior, se han delimitado ámbitos que quedan cartografiados en el plano de clasificación del suelo, en los cuales, y en orden a restablecer los valores objeto de su



delimitación, podrán ser desarrollados por figuras de planeamiento específicas que determinen los conflictos actualmente existentes y tiendan a restaurar el orden urbanístico alterado (OP).

3.-Estas figuras de planeamiento determinadas se corresponden con (OP):

Acciones de Restauración y Regeneración. Son actuaciones encaminadas a la restauración y puesta en valor de espacios que han perdido sus valores por abandono y que su recuperación puede suponer la consecución de espacios singulares que permitan el contacto directo con el medio físico y/o agrario. Las Acciones de Restauración y Regeneración que se han determinado se localizan además en enclaves significativos como es el eje del río Genil en la Vega, o el Cerro de San Miguel entre el Sacromonte y PEPRIn o el entorno del Beiro. El desarrollo de estas Acciones de Regeneración y Restauración llevan implícita la forma de gestión, compensación y posterior regeneración.

Planes Especiales de Mejora del Medio Rural. La redacción de Planes Especiales del Medio Rural se justifica en zonas concretas donde el asentamiento histórico de la población en las mismas, ha provocado la mezcla de usos agrícolas-ganaderos y residenciales que necesitan una regulación específica para su total integración dentro del suelo no urbanizable y del cual forman parte. Se han delimitado como objeto de estos Planes Especiales del medio Rural, el Camino de Beas, Entorno del Darro, Camino del Cañaveral y Canto Grande. Mientras se realiza la redacción de los Planes Especiales de Mejora del Medio Rural en estos ámbitos son de aplicación las normas correspondientes a la subcategoría de suelo no urbanizable donde quedan enclavados.

4.-En las Acciones de Regeneración y Restauración y en los Planes Especiales de Mejora del Medio Rural previstos, se acogerán a los criterios y objetivos que se establezcan en las Normas Urbanísticas. Fichas de Planeamiento (OP).

5.-La ejecución y control del contenido de estas Normas en lo referente al suelo no urbanizable, será competencia del Ayuntamiento de Granada el cual velará y se dotará de los medios necesarios para preservar el mismo de las actuaciones tendentes a su transformación (OP).

6.-Todos los usos permitidos en el Suelo No urbanizable tendrán previa a la concesión de licencia, un informe preceptivo de un técnico especialista en Ordenación del Territorio. En dicho informe se indicará la idoneidad del uso, las medidas implícitas a su implantación, afecciones y normas de aplicación (OP).

Artículo 3.5.2. Disposiciones Transitorias (OP).

Primera.

En los usos considerados como Tolerados por estas Normas, el Ayuntamiento dispondrá del plazo de un año para someterlos, si no lo hacen por iniciativa particular, al régimen establecido en el artículo 137 de la Ley del Suelo.

Segunda.

En los usos considerados como Adaptables por estas Normas, el Ayuntamiento dispondrá del plazo de un año para adaptar a través de las medidas oportunas la existencia de los mismos.

Tercera.

Las entidades y Administraciones competentes en los diferentes elementos que componen la estructura territorial, colaborarán con el Ayuntamiento para adecuarlos con las medidas previstas por estas Normas.



Cuarta.

Las Empresas públicas y/o privadas así como las diferentes Administraciones que quieran materializar sus servicios en el ámbito del suelo no urbanizable, deberán solicitar el permiso expreso del Ayuntamiento para llevar a cabo cualquier actuación. En caso de llevarse a cabo actuaciones no reconocidas ni autorizadas por el Ayuntamiento, éste podrá sancionar a las mismas y obligar a restablecer la alteración producida.

Quinta.

Antes de producirse la Aprobación Definitiva del Plan General de Granada, se incorporará un Anexo con las determinaciones en materia medioambiental producto de la Declaración de Impacto de la cual ha sido objeto este Documento.

ANEXO: INVENTARIO DE EDIFICACIONES RÚSTICAS (OP)⁴².

	Denominación	Polígono	Parcela	Pago	Sup. Parcela	Sup. Edificación
	ao	1	45	El Rao	164.000m2	1.804 m2
	Cjo. De Vilchez Rao	1	24	El Rao	2.750 m2	2.750 m2
	Cjo. Viejo Capitán	1	21	El Rao	17.250m2	920 m2
	Cjo. Inmaculada	2	59	Hermanos	10.000 m2	2.210 m2
	Cjo. Márques	2	73	Tercio	5.250 m2	5.250 m2
	C.S. Sebastián	2	62	Lechuza	27.250 m2	515 m2
	Cjo. Los Prados	2	68	Lechuza	242.500 m2	6.000 m2
	Cjo. Cuartillo	2	31	Cuartillo	55.825m2	2.320 m2
	Cjo.S. Brígida	3	50	Ta Zufeá	11.481 m2	909 m2
	Cjo. Los Marines	3	32	Ta Zufeá	39.180 m2	337 m2
	Cjo. Del Ajo	3	51	Ta Zufeá	15.758 m2	2.907 m2
	Cjo. La Cartuja	3	220	Cambea	6.280 m2	6.280 m2
	Cjo. De la Noria	3	1	Retora	14.375 m2	1.182 m2
	Cjo. La Merced	3	5	Merced	31.740 m2	4.471 m2
	Cjo. De Tafia	3	16	Ta Zufeá	137.800 m2	3.746 m2
	Cjo. Encarnación	3	30	Ta Zufeá	19.520 m2	5.340 m2
	Cjo.Trevijano	3	107	Ta Zufeá	23.700 m2	1.473 m2
	Cjo. Terraba	3	4	Cambea	37.060 m2	1.240 m2
	Cjo.N. Capitán	4	104	El Rao	81.360 m2	2.756 m2
	Cjo. Mariano	4	20	Higuera	62.200 m2	1.670 m2
	Cjo. Salazar	4	112	Salazar	132.180 m2	1.696 m2
	Cjo. Conchoso	4	186	Conchoso	2.480 m2	1.080 m2
	Cjo. La Retora	4	96	Retora	38.440 m2	4.340 m2
	Cjo. La Mona	7	219	Naujar	6.480 m2	1.117 m2
	Hta. Sta. Rosa	8	32	Arabial	8.200 m2	660 m2
	Hta. Del Capitán	8	25	Arabial	4.680 m2	454 m2
	Hta. Anica	8	174	Camaura	1.120 m2	187 m2
	Hta. Márques	8	156	Camaura	11.740 m2	780 m2
	Hta. Tinaja	8	94	Arabial	30.480 m2	2.705 m2
	Cjo. Carrijo	8	287	Camaura	23.380 m2	2.531 m2
	Hta. Paloma	8	26	Arabial	9.020 m2	681 m2
	Hta. Ciprés	8	44	Arabial	10.420 m2	149 m2

⁴²En el periodo de vigencia del PGOU, este listado ha sufrido modificaciones a través de las correspondientes innovaciones del Plan.



	Hta. S. Amalia	8	30	Arabial	8.880 m2	556 m2
	Hta. Farruco	8	37	Arabial	4.120 m2	1.990 m2
	Hta. Mirador	8	57	Arabial	31.092 m2	765 m2
	Hta. Periche	8	63	Camaura	21.000 m2	393 m2
	Cjo. Hermida	8	243	Camaura	23.680 m2	640 m2
	Cjo. Purísima	8	259	Camaura	16.980 m2	430 m2
	Hta. Chota	8	203	Camaura	24.174 m2	445 m2
	Hta. La Rana	8	231	Camaura	27.371 m2	13.64 m2
	Hta. Peralta	8	75	Arabial	13.720 m2	536 m2
	Hta. Carilla	8	121	Arabial	16.420 m2	378 m2
	Hta. Valencillas	8	150	Camaura	7.000 m2	180 m2
	Hta. Del Buey	8	104	Arabial	12.640 m2	150 m2
	Cjo. Castro	8	289	Camaura	7.500 m2	3.838 m2
	Cjo. Requito	9	60	Tarramonta	13.480 m2	507 m2
	Cjo. Jorobado	9	316	Marachatalam	50.560 m2	1.302 m2
	Cjo. Arenal	9	298	Marachatalam	18.980 m2	480 m2
	Cjo. N. Rosario	9	293	Marachatalam	13.518 m2	1.900 m2
	Cjo. Raimundo	9	314	Marachatalam	12.674 m2	312 m2
	Cjo. San José	9	283	Marachatalam	2.080 m2	252 m2
	Cjo. S. Rafael	9	281	Marachatalam	840 m2	238 m2
	Hta. Del Sello	9	21	Marachatalam	13.920 m2	852 m2
	Cjo. Limazos	9	34	Marachatalam	83.160 m2	1.264 m2
	Hta. Inquisición	9	13	Marachatalam	5.720 m2	48 m2
	Cjo. Sonaillos	10	113	Jaraguit	3.740 m2	460 m2
	Hta. Torres	10	130	Jaraguit	10.120 m2	414 m2
	Hta. Paloma	10	82	Jaraguit	22.380 m2	772 m2
	Hta. Tamarit	10	18	Jaraguit	40.080 m2	796 m2
	Hta. Pidrace	10	34	Jaraguit	10.540 m2	690m2
	Hta. Miseria	10	23	Jaraguit	5.920 m2	640 m2
	Cjo. Hospicio	10	141	Ochava	5.240 m2	476 m2
	Hta. Cerezo	10	72	Arabial	5.420 m2	320 m2
	Hta. Huérfanas	10	44	Jaraguit	22.380 m2	264 m2
	Hta. Purísima	10	38	Jaraguit	4.920 m2	739 m2
	Hta. Navas	10	37	Jaraguit	22.160m2	480 m2
	Hta. Corazón Jesús	10	80	Jaraguit	24.300 m2	304 m2
	Hta. Perejileros	10	88	Jarguit	5.180 m2	648 m2
	Hta. Cobertizo	10	94	Jaraguit	3.680 m2	210 m2
	Hta. Del Cura	10	50	Arabial	3.260 m2	580 m2
	Hta. Progreso	10	71	Arabial	3.240 m2	110 m2
	Hta. San José	10	75	Arabial	14.540 m2	576 m2
	Hta. De la Encina	10	117	Jaraguit	11.000 m2	295 m2
	Cjo.	10	61	Arabial	3.160 m2	303 m2
	Hta. S. José	10	48	Jaraguit	10.400 m2	320 m2
	Hta. S. Corazón	10	56	Arabial	8.180 m2	160 m2
	Hta. S. Corazón	10	57	Arabial	7.020 m2	696 m2
	Cjo. S. Agustín	10	58	Arabial	17.000 m2	610 m2
	Cortijo C. Purchil	10	76	Jaraguit	3.600 m2	198 m2
	Hta. Torecilla	10	79	Jaraguit	2.378 m2	562 m2



	Cjo. S. Nicolás	13	123	Aravenal	1.875 m2	1.875 m2
	Cjo. Pinillas	13	251	Aravenal	17.625 m2	800 m2
	Cjo. Bchlo. Bajo	13	251	Aravenal	17.625 m2	800 m2
	Cjo. Villareal	13	257	Aravenal	47.320 m2	708 m2
	Cjo. Escalerilla	13	258	Aravenal	40.375 m2	1.970 m2
	Cjo. Las Cañas	13	256	Aravenal	40.125 m2	305 m2
	Cjo. En medio	13	167	Aravenal	50.125 m2	745 m2
	Cjo. Cobertizo Viejo	13		Aravenal	POTAUG	
	Cjo. Checa	13	204	Aravenal	99.125 m2	1.570 m2
	Cjo. Cerrajero	13	168	Aravenal	23.925 m2	620 m2
	Cjo. Matanza	13	245	Aravenal	2.750 m2	125 m2
	Cjo. Carvajal	13	228	Aravenal	750 m2	750 m2
	Cjo. Cobertizo	13	227	Aravenal	5.500 m2	300 m2
	Cjo. Alarcón	13	148	Aravenal	18.375 m2	732 m2
	Cjo de gla Marquesa	13	209	Aravenal	11.250 m2	530 m2
	La Nocla	13	140	Aravenal	40.565 m2	2.500 m2
	Cjo. Santa	13	205	Aravenal	52.750 m2	587 m2
	Cjo. Junco	13	112	Aravenal	13.916 m2	716 m2
	Cjo. Parrate	13	131	Aravenal	49.250 m2	1.985 m2
	Cjo. Cazorla	13	144	Aravenal	10.450 m2	190 m2
	Cjo. S. Antón	13	11	Aravenal	9.375 m2	402 m2
	Cjo. Romero	13	161	Aravenal	36.875 m2	165 m2
	Cjo. Del Nublo	13	15	Aravenal	22.625 m2	120 m2
	Cjo. Rejas	13	28	Aravenal	6.250 m2	738 m2
	Cjo. Elenas	14	92	Zaidin	26.895 m2	554 m2
	Cjo. Salmerón	14	48	Zaidin	16.256 m2	419 m2
	Cjo. Martinete	16	125	Río Genil	27.258 m2	----
	Cjo. Los Hoyos	16	125	Ped. Genil	1.630 m2	---
	Cjo. Molino	17	37	R. Darro	16.125 m2	---
	Cjo. Pelegrina	17	41	R. Darro	25.600 m2	---
	Cjo. M. Higuera	17	8	R. Darro	3.580 m2	---
	Cjo. M. Contador	17	9	R. Darro	2.200 m2	---
	Cjo. Batán	17	11	R. Darro	2.064 m2	---
	Cjo. Nogales	17	12	R. Darro	9.500 m2	---
	Cjo. Compuerta	17	13	R. Darro	4.580 m2	---
	Cjo. Juncal	17	22	R. Darro	6.900 m2	---
	Cjo. Del Oro	17	49	R. Darro	22.800 m2	---
	Cjo. Partido	17	50	R. Darro	8.000 m2	---
	Cjo. Teatinos	17	24	R. Darro	81.200 m2	---
	Cjo. Buenavista	18	1	R. darro	3.138.937 m2	---
	Cjo. Belén	18	53	Belén	64.800 m2	---
	Cjo. Ermita	18	16	Belén	185.000 m2	---
	Cjo. Gamarra	18	59	R. Darro	320.850 m2	---
	Cjo. Contreras	18	130	Contreras	1.120 m2	---
	Cjo. Pitás	19	93	A. Fargue	24.100 m2	---
	Cjo. Andaraz	19	115	A. Fargue	1.440 m2	---
	Cjo. Albadarejo	19	38	A. Fargue	281.250 m2	---
	Cjo. Buenos Aires	19	2	A. Fargue	604.430 m2	---



	Cjo. Cortés	19	163	R.Darro	763.723m2	---
	Cjo. Moronta	19	166	R.Darro	88.650 m2	---
	Cjo. Jesús Valle	19	165	R.Darro	79.375 m2	---
	Cjo. Molino	19	165	R.Darro	---	---
	Cjo. El Sotillo	19	163	R. Darro	---	---
	Cjo. Huelga	19	50	A. Fargue	875 m2	---
	Cjo. Hospicio	19	66	A. Fargue	650 m2	---
	Cjo. Casería	19	79	A. Fargue	750 m2	---
	Cjo.. Nevote	19	140	A. Fargue	5.800 m2	---
	Cjo. M. Cartuja	20	18	Manflor	4.375 m2	---
	Cjo. Monjas	20	2	Manflor	9.500 m2	---
	Cjo. Cuevas R.	20	37	Manflor	402.000 m2	---
	Cjo.Campo G.	20	39	A. Fargue	470.875 m2	---
	Cjo. Nuevo	20	61	A. Fargue	832.000 m2	---
	Cjo. Casas B.	20	76	A. Fargue	1.118.075 m2	---
	Cjo. Las Lomas	21	41	A. Fargue	131.195 m2	---
	Cjo. Pajija	21	147	A. Fargue	36.085 m2	---
	Cjo. Molino	21	91	A. Fargue	1.440 m2	---
	Cjo. Fraile	21	3	A.Fargue	149.145 m2	---
	Cjo. Patrona	21	202	Aynadamar	13.600 m2	---
	Cjo. Arcos	21	212	Aynadamar	29.125 m2	---
	Cjo. Mantas	21	210	Aynadamar	39.844m2	---
	Cjo. La Colorá	21	255	Aynadamar	55.000 m2	---
	Cjo. Rejas B.	21	254	Rejas Blancas	47.906 m2	---
	Cjo. Panamá	21	242	Panamá	1.000 m2	---
	Cjo. El Muro	21	239	Muro	60.152 m2	---
	Cjo. Las Rejas	21	232	Muro	2.760 m2	---
	Cjo.Montesanto			POTAUG		
	Cjo.Robles Chico			POTAUG		
	Cjo.Tarramonta			POTAUG		
	Cjo.S.Brígida			POTAUG		
	Molino Secano			POTAUG		
	Molino S.Cayetano			POTAUG		
	Molino Florencio			POTAUG		
	Cjo.Frailes			POTAUG		
	Cjo. Cacería			POTAUG		
	Cjo. S. Domingo	21	240	Muro	4.370m2	---

	Nivel 1
	Nivel 2
	Nivel 3



TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES,
ARQUITECTOS TÉCNICOS E
INGENIEROS DE EDIFICACIÓN
DE GRANADA



TITULO CUARTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 4.1.1.- Definición y delimitación (OE).

Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General delimita como tal, por reunir las condiciones que establecen los artículos correspondientes de la vigente LA-1/97, LS-6/98, y Reglamento de Planeamiento.

a.-Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para la edificación que sobre ellos se haya de construir o, en su caso, mantener en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el Plan.

b.-Por formar parte de ámbitos de actuación que estén consolidados por edificación, al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según el modelo de utilización del suelo previsto por el Plan.

c.-Como consecuencia de la revisión del programa establecido por el Plan General, se incluirán en esta clase de suelo aquellos terrenos que lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el punto a) de este apartado siempre que los mismos estén insertos en una unidad de ejecución cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones legales derivadas del planeamiento y la legislación urbanística.

Artículo 4.1.2.- Regulación urbanística del suelo urbano.

1.-Las determinaciones del Plan General para el suelo urbano (OP):

a.-Establecen la calificación pormenorizada de las unidades básicas y las parcelas, regulando su uso y las condiciones e intensidades de la edificación.

b.-Dividen el territorio en áreas de reparto para la equidistribución de cargas y beneficios, de acuerdo a lo dispuesto en la LA-1/97.

c.-Establecen las Áreas de Reforma a gestionar mediante unidades de ejecución, con las que se pondrán en práctica las previsiones del planeamiento.

d.-Fijan los ámbitos de planeamiento de Reforma Interior y Mejora del Medio Urbano.

e.-Especifica las condiciones de Protección de los conjuntos históricos.

Asimismo para este tipo de suelo y en lo relativo a usos, densidades y edificabilidades global para todo el suelo urbano consolidado y no consolidado, se estará al contenido del artículo 10.1.A.d de la LOUA, considerándose en este sentido ordenación estructural⁴³ (OE).

Artículo 4.1.3.- Derechos y deberes generales de los propietarios del suelo urbano (OE).

1.- Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso de suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten, de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en los artículos correspondientes de estas Normas Urbanísticas.

⁴³Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009. Ver plano "Usos, densidades y edificabilidades globales".



Artículo 4.1.4.- Orden de prioridades en el desarrollo del suelo urbano (OE).

El desarrollo y ejecución del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el presente Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen, estando obligados a ello tanto el Ayuntamiento como los particulares y la Administración Pública en cualesquiera de sus ramas y ámbitos territoriales.

Artículo 4.1.5.- Reparto de beneficios y cargas en suelo urbano (OP).

1.-El Plan General divide el suelo urbano a los efectos previstos en el artículo 58.1.b de la LOUA en área de reparto, para suelo urbano no consolidado⁴⁴.

2.-Para cada área de reparto se establece un aprovechamiento tipo, expresado en unidades de aprovechamiento que indican la superficie construible del uso y tipología característicos, por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva.

3.-Como uso y tipología de referencia, al que se asigna el valor de la unidad, a efectos de establecer los coeficientes de ponderación establecidos en el artículo 61 de la LOUA⁴⁵, se ha tomado el dominante en el área.

CAPÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO DEL SUELO URBANO.

Artículo 4.2.1.- Ámbitos de desarrollo en suelo urbano.

En el suelo urbano se delimitan, en el plano de "Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable"⁴⁶, los siguientes ámbitos de desarrollo (OP):

a.-Suelo urbano en situación normal (consolidado)⁴⁷, en que se actúa mediante ejecución asistemática (OP).

b.-Áreas de Reforma remitidas a planeamiento de desarrollo (Plan especial de Reforma Interior), o, en las condiciones previstas en las correspondientes Fichas, a Estudio de Detalle (suelo urbano no consolidado)⁴⁸ (OP).

c.-Ámbito de los Conjuntos Históricos a desarrollar mediante la formulación de Planes

⁴⁴Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

⁴⁵Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Ver Cuadro número 4: Coeficientes de ponderación para el "suelo urbano no consolidado" previstos por la adaptación del PGOU a la LOUA.

Además, hay que tener en cuenta el Acuerdo del Pleno Municipal de 25 de febrero del 2011 (BOP número 76, de 20 de abril del 2011), referente a expediente número 1.376/2011, sobre "interpretación de cuadro de coeficientes de ponderación de usos". En los apartados 3º y 4º del referido Acuerdo se señala:

"3º En la actualidad, el citado cuadro de coeficientes, se aplica en los mismos términos contemplados desde la vigencia del PGOU en cuanto a los mecanismos establecidos en éste de la regulación de usos y operaciones de desajustes de aprovechamiento, considerando el uso característico como el dominante, contemplado en las columnas, y el uso pormenorizado complementario o compatible el correspondiente a las filas.

4º Habiéndose detectado la existencia de un error de cálculo en le referido 'Cuadro de Coeficientes' que se desprende de la lógica, por la rentabilidad entre los distintos usos, tanto en la fila como en la columna correspondiente al uso Equipamiento lucrativo dominante y pormenorizado, así como en la relación del uso industrial dominante con el uso residencial unifamiliar aislada, y a tenor de los previsto en el apartado f) del artículo 1.1.5.2 de las Normas del Plan General de Ordenación Urbana, que señala que no alcanza la consideración de modificación del Plan General, 'la corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad con la legislación aplicable', se propone rectificar el cuadro exclusivamente en los coeficientes señalados (...)"

Ver Cuadro número 5: Coeficientes de ponderación corregidos por Acuerdo Pleno de 25 de febrero del 2011 (Cuadro antes de su corrección y corregido, de aplicación en "suelo urbano" en situación "normal").

⁴⁶Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

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

⁴⁸Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



Especiales de Protección y Reforma Interior. En el momento actual, la ciudad de Granada cuenta con dos Conjuntos Históricos declarados (OE):

"Alhambra" con Plan Especial vigente.

"Granada" dividido en tres áreas homogéneas:

Albaicín, con Plan Especial Vigente.

Centro, con Plan Especial en tramitación.

Sacromonte, sin Plan Especial.

d.-Suelo Urbano en Transformación y Mejora, en que se actúa mediante Planes Especiales de Reforma Interior y/o Mejora del Medio Urbano, conservando la actual población que así lo desee con operaciones de realojo sistemático (OP).

e.-Suelo Urbano en transición, constituido por los ámbitos de los planes especiales y parciales gestionados y urbanizados, en que se mantienen los aprovechamientos de las parcelas aún no construidas asignadas por sus instrumentos de gestión urbanística, derivados del PGOU/85 (OP).

Artículo 4.2.2.- Suelo urbano en situación normal (consolidado)⁴⁹.

1.-Es el suelo urbano ordenado de modo detallado y finalista. En este suelo, el Plan General establece su ordenación detallada mediante las correspondientes Ordenanzas, determinando la asignación de usos pormenorizados, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de las construcciones, definiéndose así el modelo de utilización de los terrenos y construcciones que lo integran (OP).

2.-En suelo urbano en situación normal las previsiones y determinaciones del Plan General serán de aplicación directa e inmediata, al establecer el Plan su ordenación detallada, sin perjuicio de la necesidad de proceder, en los casos que se justifiquen, al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento para la ejecución del mismo, mediante la delimitación de nuevas unidades de ejecución, continuas o discontinuas, o mediante actuaciones asistemáticas de conformidad a lo establecido en la Ley del Suelo y en las presentes Normas (OP).

3.-Los propietarios de dicho suelo estarán obligados, en los términos fijados en el presente Plan General, al cumplimiento de los deberes establecidos con carácter general en la legislación urbanística; concretamente los que determina el artículo 56 en relación con el 55.2.b de la LOUA⁵⁰, cuando dicho suelo esté consolidado por la urbanización (OE).

Artículo 4.2.3.- Suelo urbano en reforma (no consolidado)⁵¹.

1.-Son aquellas áreas del suelo urbano en los que el Plan General, y los Planes Especiales de Protección de Conjunto Histórico⁵² regulando su ordenación básica o precisa, prevé el posterior desarrollo de sus determinaciones mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior que completen su ordenación detallada y que responderán a los objetivos específicos que en cada caso se señalan (OP).

Además de las expresamente previstas y ordenadas en el Plan, el Ayuntamiento podrá delimitar nuevas áreas de reforma en los ámbitos en que la desafectación de usos existentes, requiera su reordenación con cesión de superficies para vías o plazas públicas, parques y

⁴⁹Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

⁵⁰Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

⁵¹Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

⁵²Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



jardines públicos, zonas deportivas públicas, de recreo y expansión, centros culturales y docentes, centros asistenciales y demás servicios de interés público y social. **Estas nuevas áreas se llevarán a cabo mediante la redacción de una innovación-modificación del PGOU⁵³** por responder las mismas a los objetivos de descongestión y dotación de equipamientos comunitarios que son propios de este Plan General. La delimitación de estas áreas llevará automáticamente aparejada su inclusión en el área de reparto que engloba las "Áreas de Reforma" de su zona, y la adopción de su aprovechamiento tipo (OP).

2.-Las Áreas de Reforma a desarrollar a través de Planes Especiales de Reforma Interior previstos en este Plan General quedan reguladas mediante las disposiciones generales y particulares contenidas en estas Normas, así como en las Fichas y Planos (OP).

Las determinaciones son las siguientes:

a.-Delimitación de las áreas a desarrollar mediante Planes Especiales de Reforma Interior, que no obstante podrá proponer ligeros ajustes en dicha delimitación (con un límite máximo de 5% de la superficie del ámbito) siempre que se justifique en base al respeto del parcelario catastral, evitar parcelas que resultaran inedificables o mejorar la coherencia de la ordenación. En cualquier caso se garantizará la consecución de los objetivos previstos y que no se incremente el Aprovechamiento Tipo.

b.-Iniciativa del planeamiento, indicando si es público o privado.

c.-Asignación de usos pormenorizados y fijación de su intensidad, estableciendo su aprovechamiento tipo.

d.-Se fijan en los planos los parámetros fundamentales de la ordenación y de la edificación, así como la localización y trazado preferente de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacio libre y de equipamientos propios de cada área. En los casos en que así se determina en las correspondientes fichas, la ordenación definitiva de estas áreas, podrá establecerse, mediante simple ajuste de las anteriores determinaciones, mediante Estudio de Detalle.

e.-Plazos de redacción del planeamiento especial y de su ejecución.

Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior regulados en el artículo anterior, previstos en el presente Plan General, los propietarios de los respectivos terrenos estarán sujetos a las siguientes limitaciones (OP):

a.-No podrán incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio establecido en la legislación urbanística.

b.-Tampoco podrán autorizarse los usos del suelo relativos a parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de infraestructura, obras de mera edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación de su uso o demolición de construcciones, salvo lo expresamente dispuesto por estas Normas para cada área de planeamiento especial.

No obstante lo anterior, podrán llevarse a efecto la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento al deber de conservación conforme a lo regulado en estas Normas.

Una vez aprobado el planeamiento especial de reforma interior, los propietarios de terrenos quedarán sujetos al régimen del suelo urbano en situación normal, así como al cumplimiento de las restantes obligaciones, cargas y limitaciones previstas en el PERI, en los plazos establecidos en el artículo siguiente de estas Normas.

⁵³Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



3.-Las Áreas de Reforma, cuya ordenación detallada se contiene en el Plan General y cuyas determinaciones recogidas en las correspondientes fichas así lo establece deberán completar su ordenación mediante Estudio de Detalle de acuerdo a los siguientes criterios (OP):

a.-Quedará garantizada la gestión de los terrenos mediante la figura de gestión que fuera precisa, o en caso de propietario único, mediante la materialización de la cesiones previstas.

b.-En el caso de que se justificase necesario proceder a mayores ajustes sobre la ordenación prevista, se podrá proponer la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, con las determinaciones expresadas en el punto anterior, sin disminuir los porcentajes de cesión de suelo previstos, ni aumentar los aprovechamientos.

c.-Asimismo, mientras no se redacten los correspondientes instrumentos de planeamiento en ellos previstos estarán sujetos, en principio, al mismo régimen establecido en el artículo anterior para las áreas remitidas a PERI.

4.-Una vez redactado el planeamiento, el régimen urbanístico de éstas áreas es el común del suelo urbano en situación de consolidado, así como al cumplimiento de las restantes obligaciones, cargas y limitaciones previstas en el PEPR, en los plazos establecidos en el artículo siguiente de estas Normas⁵⁴ (OP).

5.-Los propietarios de dicho suelo estarán obligados al cumplimiento de los deberes establecidos en el presente Plan General y en la legislación urbanística, concretamente los que determinan los artículos 55 y 56 de la LOUA⁵⁵, por carecer dicho suelo de urbanización consolidada (OE).

Artículo 4.2.4.- Plazos de ejecución del suelo urbano en reforma (no consolidado)⁵⁶ (OP).

Con objeto de garantizar el efectivo desarrollo de las previsiones del Plan General, se establece el siguiente calendario de planeamiento y ejecución:

1.-Los propietarios del suelo urbano incluidos en Áreas de Reforma a desarrollar mediante Plan Especial, -conforme al apartado 2 del artículo anterior-, que representen al 40% del suelo incluido en dicho ámbito, en el plazo máximo de seis (6) meses a contar desde la fecha de programación contenida en la ficha de planeamiento correspondiente, deberán presentar a la Administración actuante para su tramitación y aprobación el documento de Plan Especial.

2.-Los propietarios del suelo urbano incluidos en Áreas de Reforma cuya ordenación detallada se contiene en el presente Plan General, -conforme al apartado 3 del artículo anterior-, que representen al 40% del suelo incluido en dicho ámbito, en el plazo máximo de seis (6) meses a contar desde la fecha de programación contenida en la ficha de planeamiento correspondiente, deberán presentar a la Administración actuante para su tramitación y aprobación el correspondiente Estudio de Detalle.

3.-En ambos casos y aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento preciso, cuando el sistema de actuación establecido sea el de Compensación y en los casos en que conforme a la legislación urbanística sea necesaria la constitución de la Junta de Compensación, los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie de la unidad de ejecución delimitada en el instrumento de planeamiento, estarán obligados al cumplimiento de los plazos máximos previstos en la correspondiente ficha del PGOU para presentar ante la Administración

⁵⁴Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

⁵⁵Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

⁵⁶Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



urbanística actuante la iniciativa para la constitución de la Junta de Compensación, según lo previsto en el artículo 130.1.c de la LOUA, precisa para la constitución de la Junta de Compensación; y una vez constituida la misma, en el plazo máximo de un (1) mes, la Junta de Compensación formulará y presentará para su tramitación y aprobación por la Administración urbanística actuante, el Proyecto de **Reparcelación**⁵⁷.

4.-La Administración urbanística actuante podrá sustituir el sistema de actuación por otro de gestión pública, en caso de incumplimiento por los propietarios de los plazos establecidos en los apartados anteriores, o de inadecuación de los instrumentos de planeamiento o gestión presentados a la legalidad vigente o a las determinaciones del Plan General, o aquellos cuyas determinaciones resulten inconvenientes, en cuanto a la calidad urbana de la ordenación proyectada, a juicio de la Administración Urbanística actuante **todo ello según lo previsto en los artículo 109 y 125 de la LOUA**⁵⁸.

5.-En los casos en que existan causas justificadas, a juicio de la Administración urbanística actuante, para el incumplimiento de los plazos **previstos en la correspondiente ficha del PGOU para presentar ante la Administración urbanística actuante la iniciativa para la constitución de la Junta de Compensación, según lo previsto en el artículo 130.1.c de la LOUA**, o Proyecto de **Reparcelación**⁵⁹ el Ayuntamiento podrá acordar una ampliación de plazo, proporcionado a las causas apreciadas.

6.-Por acuerdo unánime de los propietarios incluidos en una unidad de ejecución, la Administración urbanística actuante tramitará y aprobará conjunta y simultáneamente los Proyectos de Estatutos, Bases de Actuación, de Compensación y, en su caso, el Proyecto de Urbanización, con el Plan Especial que delimite la unidad de ejecución, sin perjuicio de que, en su caso, queden condicionados a la aprobación definitiva del Plan Especial.

Lo dispuesto en el apartado 5 anterior será de aplicación para la tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcación, si el sistema de actuación es el de Cooperación **según lo previsto en el artículo 132 de la LOUA**⁶⁰.

Artículo 4.2.5.- Suelo urbano remitido a Plan Especial de Protección (consolidado)⁶¹.

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

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

3.-Los planes especiales de protección propuestos podrán ser de nueva redacción -caso del PEPRI y Catálogo del "Área Centro" y PEPRI "Sacromonte"- o bien la revisión y adaptación del

⁵⁷ Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93, de 19 de mayo del 2009.

⁵⁸ Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93, de 19 de mayo del 2009.

⁵⁹ Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93, de 19 de mayo del 2009.

⁶⁰ Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93, de 19 de mayo del 2009.

⁶¹ Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93, de 19 de mayo del 2009. Artículo 45.2.A de la LOUA.



planeamiento ya aprobado, como pueden ser los PEPRI; "Albaicín", "Alhambra" y "San Matías" (OE).

4.-No obstante lo anterior, el Ayuntamiento podrá delimitar -en el transcurso de la vigencia del Plan General y cuando las circunstancias así lo aconsejen- nuevos ámbitos de la ciudad objeto de planeamiento especial de protección (OP).

5.-A los efectos de los instrumentos de planeamiento contemplados en este artículo, se estará a lo dispuesto en la normativa general de protección (OE).

6.-En el Conjunto Histórico los Planes Especiales de Protección, en los casos necesarios para la consecución de sus fines, podrán modificar las condiciones de ordenación establecidas en el Plan General, aunque deberán respetar con carácter general los usos, intensidades y tipologías edificatorias resultantes de las operaciones de reforma interior previstas en el Plan General, no pudiendo afectar a las condiciones de aprovechamiento (OP).

Artículo 03.- Ámbito de aplicación. Apartado 2 y 3 de la OME⁶²

"2. En el ámbito del Conjunto Histórico de Granada declarado Bien de Interés Cultural y delimitado por Decreto 186/2003, de 24 de junio, se atenderá a las determinaciones de la legislación de patrimonio histórico que le sean de aplicación según el sector del mismo de que se trate:

a) En el sector "Sacromonte", que aún no cuenta con planeamiento de protección aprobado, no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones, en cumplimiento con el artículo 20.3 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y de conformidad con la Disposición Adicional Primera del PGOU de Granada 2001.

Así mismo, toda intervención requerirá la autorización previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico a la que se refiere el artículo 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

b) En los sectores que cuentan con los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados, PEPRI Albaicín, PEPRI Centro y PEPRI Alhambra, no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones, fuera de los supuestos contemplados en los mismos.

Así mismo, toda intervención requerirá el informe de la Comisión Técnica Municipal, debiendo prevalecer las determinaciones recogidas en los citados Planes Especiales de Protección y Reforma Interior y, en relación con los aspectos no regulados en los mismos, se atenderá a la determinación más favorable a la conservación del patrimonio histórico.

3.- En los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural, la aplicación de la presente Ordenanza requerirá la autorización previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, a la que se refiere el artículo 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía".

Artículo 4.2.6.- Suelo urbano en transformación o mejora (consolidado)⁶³.

1.-El Plan General propone, en los ámbitos señalados en los planos, la redacción de Planes de Reforma Interior y/o mejora urbana, para definir las operaciones de transformación de ordenaciones con edificación inadecuada u obsoleta, con realojo de la población afectada, sometidos o no a las regulaciones de subvención pública de estas operaciones de erradicación de infravivienda (OP).

2.-A los efectos de facilitar la viabilidad económica de estas operaciones, obteniendo los espacios libres, infraestructura viaria y equipamientos que correspondan, se admitirá el

⁶²Matizaciones introducidas por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME, expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

⁶³Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93, de 19 de mayo del 2009.



incremento global en el ámbito sometido a reforma de un veinte por cien (20%) de la edificabilidad existente sin perjuicio de la posible aplicación de coeficientes de ponderación para la materialización de VPP⁶⁴ (OP).

Artículo 4.2.7.- Suelo urbano en transición (consolidado)⁶⁵ (OP).

El suelo urbanizado, gestionado y en vías de consolidación por la edificación, con planeamiento parcial o especial vigente en el momento de aprobación de este Plan General, con solares aún vacantes, tendrá carácter de definitivo durante el periodo de vigencia del presente Plan General, en cuanto a sus determinaciones y aprovechamientos, considerándose ya repartidos. En consecuencia la edificabilidad asignada a cada parcela no entrará en nuevos repartos durante el periodo de vigencia del mismo.

Artículo 4.2.8.- Condiciones de ordenación en Suelo urbano (OP).

1.-Las condiciones de ordenación que fija el Plan General para cada uso pormenorizado, son la edificabilidad máxima, la ocupación máxima de la parcela y el número de plantas consideradas 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.-En ningún caso, se admitirá aumento de la edificabilidad máxima asignada a una parcela mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico, ni mediante instrumento de planeamiento que pudiera aprobarse en desarrollo del Plan General.

CAPÍTULO TERCERO. GESTIÓN DEL SUELO URBANO.

Artículo 4.3.1.- Áreas de reparto en suelo urbano (OP).

1.-En el suelo urbano no consolidado el Plan General delimita las correspondientes áreas y asigna aprovechamientos tipo como ámbitos y referencias del reparto equitativo entre los propietarios de terrenos incluidos en tal clase de suelo de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

2.-En suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada, el Plan General delimita las correspondientes áreas y asigna aprovechamientos medio, como ámbitos de referencias del reparto equitativo entre propietarios de terrenos incluidos en tal clase y categoría de suelo, de los beneficios y cargas derivados del planeamiento⁶⁶.

Artículo 4.3.2.- Aplicación del aprovechamiento tipo y de las transferencias de aprovechamiento (OP)⁶⁷.

1.-Con ocasión de la solicitud de licencia de edificación, de obra nueva o sustitución, el Ayuntamiento podrá transmitir, directamente o por precio a satisfacer en metálico, la totalidad o parte del aprovechamiento objetivo atribuido a la parcela o solares urbanos que excedan del aprovechamiento subjetivo correspondiente a su propietario o propietarios, todo esto según el contenido del artículo 64.1 de la LOUA. Se entenderá como aprovechamiento objetivo la

⁶⁴Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93, de 19 de mayo del 2009.

⁶⁵Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009. Artículo 45.2.A de la LOUA.

⁶⁶Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93, de 19 de mayo del 2009.

⁶⁷Ajuste introducido en todo el artículo por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93, de 19 de mayo del 2009.



superficie edificable, medida en metros cuadrados permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollan sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo (artículo 59.1 de la LOUA). Se entenderá por aprovechamiento subjetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos (artículo 59.2 de la LOUA).

2.-A este efecto, se considerará sustitución de la edificación, la ejecución de obras de rehabilitación y reforma mayor, definidas en el artículo de las presentes Normas⁶⁸.

⁶⁸Tipos de obras, ver artículo 7.1.2 de la presente Normativa del PGOU.

Es necesario, a la hora de definir el "aprovechamiento subjetivo" y "objetivo" y los posibles ajustes entre ellos, en caso de rehabilitación y reforma mayor de la edificación, tener en cuenta los criterios fijados en la interpretación de "Tratamiento de usos consolidados" aprobada por el Plano Municipal de 26 de julio del 2002, y publicada en el BOP número 241, de 19 de octubre del 2002:

"Tratamiento de usos consolidados.

-Exposición: El Plan General regula en el Capítulo Segundo del Título VI las condiciones urbanísticas de aplicación para los usos de la edificación. Dichas condiciones –que se establecen exhaustivamente y pormenorizadamente cada para uso- son de general aplicación para las construcciones de nueva planta y rehabilitaciones integrales que se efectúen al amparo del PGOU.

El problema surge cuando se acometen obras de adecuación, reforma o acondicionamiento que afectan tan solo parcialmente a edificaciones y usos consolidados con anterioridad a la entrada en vigor del nuevo Plan, cuya configuración original impiden físicamente el cumplimiento de algunas condiciones que ahora se imponen.

Así, es prácticamente imposible dotar a oficinas situadas en plantas altas de los edificios de núcleos de comunicación o accesos independientes, o dotar a los locales comerciales e ciertas instalaciones que afectarían a partes del inmueble ajenas a la intervención.

Por el contrario- salvo en los casos expresamente declarados como fuera de ordenación- el Plan General reconoce los usos y edificaciones existentes con anterioridad a su entrada en vigor que se hayan ejecutado en aplicación de planeamientos precedentes, aun cuando no se ajusten a todos sus parámetros a la nueva normativa.

A la vista de lo expuesto, se considera que para edificaciones consolidadas debe aplicarse una regulación de usos adecuada a las condiciones intrínsecas de las mismas que no impidan el desarrollo de las actividades que hasta ese momento se venían desarrollando con normalidad, conforma a los siguientes criterios:

-Interpretación:

-Las condiciones particulares para los distintos usos de la edificación contempladas en la Normativa del Plan General serán de total aplicación para las intervenciones de nueva planta y de reforma o rehabilitación integral de las edificaciones existentes.

-En el caso de actuaciones parciales de reforma o de adaptación que afecten a zonas o locales concretos de inmuebles existentes, siempre que se mantenga el uso o destino original de los mismos, la exigencia de los requisitos para el desarrollo de las actividades permitidas estará limitada a la viabilidad técnica y material de su implantación en función de las características originales del edificio".

También la interpretación de 9 de noviembre del 2007 de la Dirección Técnica, refrendada con la Comisión Provincial de Patrimonio el 15 de mayo del 2008, denominada "Actuaciones a seguir en edificios catalogados que sufran demoliciones por diversas circunstancias":

"El apartado Segundo del Acuerdo del Pleno Municipal de 26 de julio del 2007, por el que se aprueba definitivamente el Plan Especial de Protección y Catálogo del Área Centro, elimina la reestructuración mayoritaria o total para los edificios catalogados B de entre las actuaciones autorizadas por el Art. 5.3.7 de sus Normas urbanísticas para los inmuebles con este nivel de protección. De la misma forma, los Art. 5.3.4 y 5.3.5 autorizan las obras de restauración parcial para los edificios catalogados con niveles A1 y A2, respectivamente. En consecuencia, las Licencias de obras concedidas para edificios catalogados desde la entrada en vigor del Plan Especial Centro son para rehabilitación o reestructuración parcial.

No obstante, en algunos casos se han realizado obras de demolición en exceso sobre las autorizadas en las Licencias concedidas, produciéndose vaciados interiores de edificación conservando la fachada, lo que supone la reestructuración total, no permitida por la Normativa del Plan Especial Centro. En estos casos, resulta aplicable el Art. 6.1.19.3 de las Normas urbanísticas, que establece que 'en el caso de rehabilitación de un edificio, en el cual se conservan las condiciones existentes y reales de edificabilidad, ocupación, etc. de ese inmueble, si durante el transcurso de la obra se demoliera el mismo aunque se mantuviera la fachada, se considerará automáticamente como actuación de obra nueva y por tanto se tendría que modificar el Proyecto aplicando las condiciones de edificabilidad, altura, ocupación, etc. que le sean aplicables según las condiciones de ordenación de la parcela que vienen recogidas en esta Normativa. Los técnicos redactores del Proyecto podrán si fuera necesario paralizar las obras, a fin de presentar un nuevo Proyecto que cumpla las condiciones urbanísticas de esta Normativa que le sean aplicables'.

Sin embargo, este artículo no distingue entre edificios catalogados y no catalogados, por lo que ha de interpretarse que sólo afecta a estos últimos, al no considerarse razonable aplicar indiscriminadamente esta disposición a los inmuebles catalogados, en los que, de acuerdo con lo indicado por el Art. 5.2.3 de las Normas Urbanísticas del Plan Especial Centro, se deben preservar los elementos constructivos que sustentan los caracteres tipológicos que determinan la valoración del edificio, resulta de aplicación supletoria lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana, según lo señalado por el Art. 1.1.6 de las Normas Urbanísticas del Plan Centro y 11.2.1.2 de las del PGOU.

En este sentido, los Art. 11.2.8.2.4 (para los edificios protegidos nivel 1, o BIC), 11.2.9.2.3 (para los protegidos con nivel 2, o A1), 11.2.10.10.2.2 (para el nivel 3, o A2) y 11.2.12.2.2 (para el nivel 4, o B), de las Normas Urbanísticas del PGOU, establecen que los edificios y construcciones incluidos en los distintos niveles de protección, o las partes de los mismos, que por cualquier circunstancia se arruinasen o demolieran, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción.

Por otra parte, los Art. 6.1.13.4 (para los patios) y 6.1.20.3 (para las alturas) de las Normas urbanísticas del Plan Especial Centro hacen referencia al mantenimiento de las condiciones de ordenación de los edificios catalogados.



Por todo lo anteriormente expuesto, se interpreta que, para el caso de que produjesen demoliciones en exceso para edificios catalogados, debe permitirse o exigirse la reconstrucción estricta del volumen y tipología edilicia preexistente, con el fin de mantener los valores que motivaron la protección del inmueble, y ello sin perjuicio de las actuaciones disciplinarias y de ajustes del aprovechamiento de derecho que resulten procedentes.

La mencionada actuación ha ocasionado con la legalización de la misma un claro beneficio para el propietario, el ser menos costosa una obra nueva que la rehabilitación o restauración. Por lo tanto a las actuaciones disciplinarias resultantes no les resultaría aplicable lo dispuesto en el Art. 208.2 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

A su vez la legalización de estas actuaciones deberá de contener un ajuste de los aprovechamientos materializables. Es decir, se deberá de adquirir la diferencia entre el aprovechamiento real materializado y el aprovechamiento de derecho del propietario resultante de aplicar a la parcela el aprovechamiento tipo del área de reparto donde se sitúe*.

Esta matización e interpretación realizada en base a las determinaciones urbanísticas expuestas anteriormente deberán de contar para su aplicación con la aprobación de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Granada de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía y de la Comisión de Seguimiento del Plan Especial Centro”.

***El concepto de "aprovechamiento tipo" habría que entenderlo referido al "aprovechamiento subjetivo" al que tiene derecho el titular de la parcela, que en suelo urbano consolidado coincide con el "aprovechamiento objetivo" señalado por el PGOU.**

En relación con la interpretación anterior, ver interpretación contenida en el expediente E-174/2010 sobre "criterios de interpretación normativa del PEPRI Albaicín sobre formas de proceder en las demoliciones los edificios catalogados" de fecha 22 de enero del 2013:

"1.-Se propone hacer extensiva la interpretación del PEPRI Centro antes referida al PEPRI Albaicín. De este forma, en caso de edificios catalogados en los que se realicen obras de demolición en exceso sobre las autorizadas en las licencias concedidas, produciéndose vaciados interiores de la edificación, debe exigirse la restauración del orden jurídico perturbado, es decir, la reconstrucción estricta del volumen y tipología edilicia preexistente, con el fin de mantener los valores que motivaron la protección del inmueble, y ello sin perjuicio de las actuaciones disciplinarias y de ajustes del aprovechamiento de derecho que resulten procedentes.

Tal y como se exponía en la anterior interpretación, la legalización de este tipo de actuaciones conlleva un claro beneficio para el propietario, al ser menos costosa una obra nueva que una rehabilitación o restauración. Por tanto a las actuaciones disciplinarias resultantes no les resultaría aplicable únicamente lo dispuesto en el art. 208.2 de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre.

A su vez la legalización de estas actuaciones deberá de contener un ajuste de los aprovechamientos materializables. Es decir, se deberá adquirir la diferencia entre el aprovechamiento real materializado en la edificación preexistente que se reconstruye y el aprovechamiento de derecho del propietario resultante del PGOU.

El PEPRI Albaicín permite las sustituciones de inmuebles (con conservación de fachada y tipología, con integración o sometido a las ordenanzas de interés genérica) para determinados niveles y grados de catalogación. Dichas intervenciones deberán matizarse analizando cada caso individualmente teniendo como base de actuación la protección y conservación de todos aquellos elementos que aportan valor histórico al edificio, pudiéndose o debiéndose eliminar elementos que desvirtúan el valor histórico del mismo.

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

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

Y por último, la Instrucción sobre "Usos consolidados" aprobada por Decreto de la Concejala Delegada de Urbanismo y Licencias de 14 de abril del 2015:

"La interpretación del PGOU titulada 'tratamiento de usos consolidados' publicada en el BOP número 241 de fecha 19 de octubre del 2002 señala que 'se considera que para las edificaciones consolidadas debe aplicarse una regulación de usos adecuada a las condiciones intrínsecas de las mismas que no impidan el desarrollo de las actividades que hasta ese momento se venían realizando con normalidad, conforme a los siguientes criterios:

-Las condiciones particulares para los distintos usos de la edificación contemplados en la Normativa del Plan General serán de aplicación para las intervenciones de nueva planta y de reforma o rehabilitación integral de las edificaciones existentes.

-En el caso de actuaciones parciales de reforma o adaptación que afecten a zonas o locales concretos de inmuebles existentes, siempre que se mantenga el uso o destino original de los mismos, la exigencia de los requisitos para el desarrollo de las actividades permitidas estará limitada por la viabilidad técnica y material de su implantación en función de las características originales del edificio'.

El concepto de 'reforma o rehabilitación integral' (y en sentido contrario, las 'actuaciones parciales de reforma o adaptación' que no supongan reforma o rehabilitación integral) no se definen expresamente en la normativa del PGOU ni en los PEPRI, que solo describen las actuaciones sobre los edificios existentes como obras de conservación o mantenimiento, restauración, rehabilitación y acondicionamiento (artículo 7.1.2 de la Normativa del PGOU).

El criterio diferenciador fundamental se halla en la definición del concepto rehabilitación (apartado 2.3 del artículo señalado), y dentro de éste la referencia que la Normativa del PGOU a 'conservación integral o mayoritaria de la configuración arquitectónica y disposición estructural y espacial originaria del edificio', teniendo en cuenta que alterar la 'configuración arquitectónica' para el artículo 2.b de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación en la Edificación consiste en provocar 'una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio'.

Además, se han utilizado tradicionalmente en la Delegación y Dirección criterios cuantitativos para definir estas actuaciones parciales de reforma o adaptación, en concreto que las obras de reforma o rehabilitación que incluyan sustitución de unidades (construcción previa demolición según el apartado 7.1.2 apartado c.2 de la Normativa del PGOU) y no afecten al 50% de la superficie del edificio; y más recientemente, que el valor de la obra a ejecutar no supere el 50% del valor de reposición del edificio. Este criterio se ha introducido en la propuesta de modificación de la normativa y ordenanzas del plan actualmente en tramitación. En cuanto al uso, el PGOU define como uso característico o dominante el que represente el 60% de la superficie construida del



inmueble (artículo 6.1.3 apartado 1 de la Normativa del PGOU) (Este porcentaje se ha reducido al 51% en la propuesta de modificación de la normativa y ordenanzas del plan actualmente en tramitación). Ahora bien, el carácter mínimo de este porcentaje tiene una justificación clara en la edificación de nueva planta. En las edificaciones existentes el uso característico o predominante la define el mayoritario realmente existente*, teniendo en cuenta la tipología de usos prevista en el PGOU (el uso pormenorizado, artículo 6.1.6 de la Normativa del PGOU), ya que a veces ninguno de los mismos alcanza el 60%. Ese uso característico o dominante, sea cual sea el porcentaje en una edificación existente determina la posibilidad de usos complementarios (artículo 6.1.3 apartado 3 de la Normativa del PGOU) y su alteración implica un cambio de uso.

Este es el criterio que se ha utilizado en el Dirección General de Licencias y aceptado por la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía. Actualmente se ha propuesto por la Dirección General de Urbanismo un nuevo criterio consistente en mantener obligatoriamente los porcentajes de usos existentes, sin aplicar las normas de complementariedad, lo que supone, en la práctica, convertir los usos complementarios en obligatorios, sin tener en cuenta el carácter mayoritario de alguno de ellos y aplicarles el régimen previsto para los usos dominantes en el PGOU. Este criterio no coincide con los precedentes mencionados por lo que es conveniente, además de por los argumentos técnicos ya mencionados, por razones de seguridad jurídica, mantener el criterio seguido por la Dirección General de Licencias y avalado por la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía.

Por todo lo expuesto se imparte la siguiente INSTRUCCIÓN:

1.-Como aclaración de la interpretación del PGOU titulada 'tratamiento de usos consolidados' publicada en el BOP número 321 del fecha 19 de octubre del 2002, y en aplicación del propio PGOU y planeamiento urbanístico de desarrollo, se entiende por 'actuaciones parciales de reforma o adaptación', las actuaciones de conservación o mantenimiento, restauración, rehabilitación que no afecten a la configuración arquitectónica, y no impliquen sustituciones de su superficie construida en más de un 50% y/o el presupuesto material de la obra no supere el 50% del valor de reposición del conjunto de la edificación.

2.-En los edificios existentes, con usos consolidados, se considera uso dominante o característico al que ocupa la mayor superficie construida de la edificación. Este uso característico opera como tal y posibilita la existencia o no de otros usos complementarios. Las reglas de complementariedad de usos en la edificación se aplicarán en consideración al uso dominante materializado".

***Artículo 6.1.7 apartado 1.4 de la Normativa del presente PGOU:**

"Las condiciones de los usos establecidas en el presente documento del PGOU de Granada no serán en general de aplicación a los usos anteriores a su aprobación, salvo que en ellos se hagan obras que afecten a los elementos y/o parámetros que se regulan en este Título".

Título Sexto de la Normativa del PGOU, "Regulación de los usos". Según la interpretación de referencia se ven afectados y deben adaptarse, si se verifica una reforma o rehabilitación integral.

La interpretación de 14 de abril del 2015 se dejó sin efecto por Decreto de fecha 10 de octubre del 2017 del Sr. Concejal Delegado del Área de Urbanismo, Medio Ambiente, Salud y Consumo. Ver BOP número 217 de 15 de noviembre del 2017. Resolución por la que se deja sin efecto el Dictamen de 19/02/2013, y Resolución por la que se deja sin efecto la Instrucción de 14 de abril del 2015. La Resolución por la que se deja sin efecto la Instrucción de 14 de abril del 2015 concluye:

"Por tanto atendiendo a lo expuesto y al contenido de la Instrucción aprobada mediante Decreto de fecha 14/04/2015, de la misma resultan las siguientes conclusiones:

Resulta necesario dejar sin efecto la instrucción en cuestión (...), por la razones expuestas, con dos líneas de actuación distintas atendiendo a las dos puntos establecidos en la misma:

Primero.- Respecto de la aclaración realizada en cuanto 'actuaciones parciales de reforma y adaptación', y su distinción respecto de las obras de reforma y rehabilitación integral, se considera necesario establecer un límite objetivo al concepto de actuaciones 'parciales de reforma y adaptación', con intención de facilitar la labor de los Servicios técnicos municipales en los trámites relacionados con obras y actividades. Así, se entiende oportuno fijar el umbral del 50% del valor de reposición sin afección básica a la estructura o composición general exterior del edificio, todo ello a la luz de lo examinado en las distintas normativas vigentes de aplicación. Para ello se propone remitir la presente propuesta a la Subdirección de Planeamiento al objeto de llevar a cabo una 'aclaración/interpretación' por la cual se definan las 'actuaciones parciales de reforma o adaptación', como 'aquellas actuaciones de conservación, mantenimiento, restauración o rehabilitación parcial (sin afección básica a la estructura o composición general exterior del edificio), y cuyo presupuesto de ejecución material no supere el 50% del valor de reposición del edificio o local afectado, calculado ello según los módulos establecidos en la Ordenanza fiscal vigente'.

Segundo.- Respecto de la regulación del uso dominante y del régimen de compatibilidad en relación a los usos consolidados (tolerados) se ha de aplicar la literalidad del art. 6.1.3 de la Normativa del PGOU (60%) siendo imposible reducir tal porcentaje, uso consolidado que por otro lado ha de justificarse en cuanto a la consolidación del mismo y encuadrarse en alguno de los usos pormenorizados enunciados en el art. 6.1.6 de la Normativa Urbanística del PGOU.

En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto, y en uso de las facultades que me confiere la delegación de funciones realizada por Acuerdo de la Junta de Gobierno local de fecha 25/05/2016 (BOP de Granada nº 103 de fecha 2/06/2016) y el Decreto de Alcaldía de delegación de fecha 10/05/2016, BOP nº 95, de fecha 20/05/2015.

DISPONGO:

Primero.- Dejar sin efecto la instrucción relativa a los usos consolidados en edificaciones existentes aprobada por Decreto de la Concejalía de Urbanismo, Obras y Licencias de fecha 14/04/2015, de conformidad con los fundamentos que preceden.

Segundo.- Dar traslado de la presente resolución a la Subdirección de Planeamiento de la Dirección General de Urbanismo al objeto de llevar a cabo -si resulta procedente- una 'aclaración/interpretación' por la cual se definan las 'actuaciones parciales de reforma o adaptación' de edificios existentes".

En cuanto a la definición del concepto "actuaciones parciales de reforma o adaptación" de edificios existentes, la propuesta de esta Resolución es una matización en la línea ya apuntada en la Instrucción del 14 de abril del 2015, sin duda más perfilada en cuanto introduce el concepto de no afección a la "configuración arquitectónica" (artículo 2.2.b de la LOE), pero en la línea de una intervención que implique un valor de reposición determinado, que sitúa la edificación dentro de una consideración cercana al concepto de ruina urbanística (artículo 157.1 de la LOUA), y por lo tanto implica que se actúa sobre una edificación que requiere obras similares a la insuficiencia de consolidación, equivalente a una parcela vacía de edificación (se está en el ámbito de la obra nueva). Lo que sorprende es la remisión a una "aclaración/interpretación" de la Subdirección de Planeamiento, lo que en la práctica implica que, el desistir de la Instrucción de 14 de abril de 2015, deja sin contenido concreto este concepto ("actuaciones parciales de reforma o adaptación" de edificios existente), hasta que se verifique la mencionada "aclaración/interpretación".



3.-Las reservas de aprovechamiento urbanístico previstas en el artículo 63 de la LOUA, se producirán en los supuestos de necesidad apreciados por el Ayuntamiento en la consecución de intereses públicos, para la obtención de dotaciones locales no incluidas en unidades de ejecución, equipamientos y espacios libres, facilite la ejecución del planeamiento con la acción mediadora del Ayuntamiento.

4.-El aumento de edificabilidad de una parcela, producido por transferencia de aprovechamiento, dentro de los límites impuestos en las Normas de Edificación, deberá ir acompañada de la correspondiente disminución de otra.

5.-Se exceptúan de la regla anterior, los supuestos en que la edificación existente en la parcela emisora tenga algún nivel de protección, y pase, mediante cesión, a tener el carácter de equipamiento público, en cuyo caso se entenderá que su nuevo aprovechamiento es nulo.

Artículo 4.3.3.- Unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano (OP).

En suelo urbano el Plan General permite delimitar, determinadas unidades de ejecución de acuerdo a los siguientes criterios:

a. La ejecución de los sectores con planeamiento aprobado que resulten clasificados como suelo urbano se efectuará dentro de los ámbitos de gestión (unidades de ejecución) delimitados por ellos y de acuerdo a sus propias previsiones en cuanto a plazos, sistema de actuación y demás condiciones de ejecución.

b. En caso de que en el momento de entrar en vigor el Plan General no se hubiese determinado aún la delimitación de los ámbitos de gestión, la misma se contendrá bien en este Plan General o, en su defecto, se efectuará conforme a lo dispuesto en el siguiente artículo de estas Normas.

c. Para el suelo urbano en Áreas de Reforma, el Plan General identifica, en principio, cada una de estas áreas delimitadas con las correspondientes unidades de ejecución a los efectos del cumplimiento de los deberes urbanísticos, sin perjuicio de que a través de las figuras de planeamiento de desarrollo se pueda proponer su modificación o subdivisión -según lo dispuesto en el artículo siguiente- además del sistema de actuación elegido. En todo caso se garantizará el justo reparto de cargas y beneficios.

d. En aquellas Áreas de Reforma que consisten en operaciones aisladas para la obtención de espacios libres, viales o dotaciones públicas donde el Plan General contempla su ordenación detallada, cada ámbito delimitado constituirá ineludiblemente una unidad de ejecución a desarrollar por iniciativa municipal.

En cuanto a la forma de operar en relación con los "usos consolidados en edificaciones existentes" el Decreto del Sr. Concejal de 10 de octubre del 2017 desconoce el contenido del artículo 6.1.7, apartado 1.4 de la Normativa del PGOU ("Condiciones generales de implantación" de los usos), al que se ha hecho referencia con anterioridad, y cae en el error de identificar estos usos como "usos tolerados -fuera de ordenación-" (artículo 6.1.4, apartado 4 de la Normativa del PGOU), en vez de considerarlos "usos adaptables -fuera de ordenanza-" (apartado 5 del mismo artículo 6.1.4). El dejar sin efecto la Instrucción de 14 de abril del 2015 en este aspecto mantiene sin resolver problemas sobre la implantación de usos en situaciones de edificios consolidados donde se actúa con obras que implican "actuaciones parciales de reforma o adaptación". Si el uso principal sobre ese edificio no es el "característico" de la "calificación urbanística", ¿hay que sustituirlo por el uso "característico" previsto por la "calificación" (a pesar del contenido del artículo 6.1.7 apartado 1.5 de la Normativa del PGOU)?. ¿Cómo se opera en el caso de que ese uso existente no alcance el 60% de la superficie construida pero sea superior al 50% de la misma?. ¿Cuál es el uso de la edificación que sirve de referencia para la implantación de usos "complementarios"?, ¿el "característico" definido por la "calificación" o el existente de forma mayoritaria en el edificio?. En este aspecto la interpretación no considera tampoco el contenido que el artículo 6.2.5 de la Normativa del PGOU sobre "Edificios o locales con varios usos" que determina que las condiciones de la edificación las marca el uso con mayor superficie útil construida, sin establecer porcentaje. Es evidente que en edificaciones de nueva construcción el uso característico o dominante debe representar el 60% de la superficie, pero en el caso de edificaciones existentes, donde no se actúe mediante rehabilitación integral, el Plan General establece que será el mayoritario.



Artículo 4.3.4.- Delimitación de unidades de ejecución no previstas en el planeamiento (OP).

1.-La delimitación de nuevas Áreas de Reforma o Unidades de Ejecución, no previstas expresamente en el presente Plan General o en el planeamiento de desarrollo, así como la modificación de las unidades ya delimitadas, se llevará a cabo de acuerdo con los siguientes principios:

a. Los terrenos a incluir dentro de la unidad de ejecución deberán pertenecer a una misma área de reparto. El ámbito se delimitará de tal modo que se posibilite el cumplimiento conjunto por parte de los propietarios afectados de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

b. La diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de la unidad de ejecución y el resultante de la aplicación de aprovechamiento tipo sobre su superficie no podrá ser superior al 15 por 100 de este último, salvo que se justifique la imposibilidad de respetar la diferencia máxima.

c. A fin de posibilitar el cumplimiento de la anterior condición se admite que, en esta clase de suelo, las unidades de ejecución puedan ser discontinuas.

d. El criterio seguido para la delimitación, en base al cual se excluyan determinados terrenos de su ámbito, así como se incluyen de otros, deberá, necesariamente, motivarse.

2.-En todo caso será motivo suficiente de justificación de la delimitación de una nueva unidad de ejecución, no prevista, en el planeamiento la circunstancia de redactarse cualquier figura complementaria del mismo (Estudio de Detalle, Plan Especial, etc.) o instrumento de ejecución material (Proyecto de Urbanización, Proyecto de Edificación, etc.) que pudiese de manifiesto su necesidad.

Artículo 4.3.5.- Actuación mediante unidades de ejecución (OP).

1.-Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de gestión que el Plan les marque o que el Ayuntamiento elija en cada caso.

2.-Cuando se determinase un sistema de gestión privada, para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, transcurriesen los plazos establecidos en este Plan, o en su defecto, cuatro (4) años a contar desde la aprobación definitiva del Plan para las unidades de ejecución delimitadas por este, o el mismo plazo computado desde su delimitación para las nuevas unidades de ejecución, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, se observarán las siguientes reglas:

a. El Ayuntamiento podrá sustituir el sistema por otro de gestión pública.

b. Se garantizarán a los propietarios no responsables del incumplimiento los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la valoración urbanística para los supuestos de expropiación como sistema de actuación en los términos indicados por la legislación urbanística.

c. Si la falta de ejecución fuera imputable a la Administración, los propietarios afectados conservarán sus derechos a iniciar o proseguir el proceso urbanizador y/o edificatorio.

3.-Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación u otro equivalente, los propietarios adquirirán el aprovechamiento urbanístico correspondiente, siempre que cumplan los deberes y cargas inherentes al mismo.



CAPÍTULO CUARTO. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO.

Artículo 4.4.1.- Urbanización en suelo urbano (OP)⁶⁹.

1.-El alcance y contenido del deber de urbanizar en suelo urbano será el establecido, con carácter general, en este artículo.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de las acciones concretas de urbanización previstas en este Plan General o que se puedan establecer en su planeamiento de desarrollo, para dotar a determinados terrenos de los niveles mínimos de dotación necesarios.

2.-En suelo urbano **consolidado** será preciso dotar a la parcela de los servicios e infraestructuras previstos en la Ley del Suelo y en estas Normas para que adquiera la condición de solar, con las siguientes precisiones:

a. El compromiso de urbanizar alcanzará, en todo caso, no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende edificar, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

b. No obstante lo anterior, si de resultas de dicho compromiso la cuantía de la carga de urbanizar resultase desproporcionada para el aprovechamiento edificable de la parcela, el propietario podrá solicitar la actuación de la Administración en los términos señalados en el párrafo tercero del artículo 105.1 de la LOUA.

3.-En suelo urbano incluido en unidad de ejecución (suelo urbano no consolidado a que se refiere la Ley 6/98 de Régimen de Suelo y Valoraciones) constituyen carga de urbanización cuyo costeamiento y, en su caso ejecución, corre a cargo de los propietarios, en proporción a sus aprovechamientos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:

a. Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.

b. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.

c. El coste de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.

d. Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

En su caso, los propietarios interesados podrán realizar el pago de estos gastos cediendo, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

Artículo 4.4.2.- Requisitos generales para la edificación en suelo urbano (OP).

El suelo urbano además de las limitaciones y cargas que impone el presente Plan General y, en su caso, el planeamiento de desarrollo, en especial las establecidas en los artículos siguientes, no podrá ser edificado hasta tanto haya sido adquirido el derecho a edificar, salvo

⁶⁹Ajuste introducido en todo el artículo por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93, de 19 de mayo del 2009.



que la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas; con los requisitos y condiciones establecidos en la legislación urbanística aplicable, y en las presentes Normas.

En cualquier caso, no se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a los mismos.

Artículo 4.4.3.- Urbanización y edificación simultánea en suelo urbano en situación normal (no incluido en unidades de ejecución)⁷⁰ (OP).

En suelo urbano no incluido en unidad de ejecución será posible conceder licencia previamente al cumplimiento del deber de urbanizar. En cuyo caso y como garantía de la realización de las obras de urbanización será preciso:

- a. Que en el escrito de solicitud de licencia el solicitante se comprometa expresamente a urbanizar simultáneamente a la edificación, así como a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, estableciendo tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- b. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de régimen local **y recogida en la legislación urbanística (artículo 55.1 de la LOUA)⁷¹** en cuantía suficiente para ejecutar las obras de urbanización con el alcance definido en el punto 2 del artículo 4.4.1. de estas Normas.

Artículo 4.4.4.- Urbanización y edificación simultáneas en suelo urbano incluido en unidad de ejecución (OP).

1.-Los propietarios de terrenos de suelo urbano incluido en unidad de ejecución que siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar podrán edificar siempre que cumplan los requisitos del artículo anterior, así como los siguientes:

- a. Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución, si la misma no se efectuó con el planeamiento, y que hubiese ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o del proyecto de compensación si estos fuesen necesarios para el reparto de cargas y beneficios del Plan.
- b. Que, estando aprobado el correspondiente proyecto de urbanización la Administración urbanística actuante podrá exigir que se garantice mediante aval bancario su ejecución simultánea y, en consecuencia, sea previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con los servicios necesarios para tener la condición de solar.

⁷⁰Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

⁷¹Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.





TÍTULO QUINTO

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE





TÍTULO QUINTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 5.1.1.- Definición y tipos⁷² (OE).

1.-Constituyen el suelo urbanizable aquellos terrenos considerados adecuados para su incorporación al desarrollo urbano y no afectados por el Plan, ni la legislación a ningún régimen de especial protección.

2.-La aptitud para su urbanización deriva de la naturaleza de los terrenos, su localización geográfica con respecto a la ciudad existente, y su inserción en la estructura de crecimiento urbano propuesta en el Plan.

3.-El Plan clasifica tres tipos de suelo urbanizable:

a. Ordenado, que es aquel sobre el que existe ordenación pormenorizada derivada de la aprobación y vigencia del correspondiente Plan Parcial.

b. Sectorizado, dividido en sectores a desarrollar según el programa del Plan.

c. No sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo.

4.-Los suelos incluidos en sectores de suelo urbanizable, con Planeamiento Parcial aprobado definitivamente y Proyecto de equidistribución aprobado, al menos, inicialmente a la entrada en vigor de este Plan, tendrán el carácter de suelo urbanizable en Transición. Prevalecerán en su desarrollo -urbanización y edificación- las determinaciones contenidas en su planeamiento, y, a los efectos de aplicación del aprovechamiento tipo, cada sector constituirá un Área de Reparto independiente.

Artículo 5.1.2.- Programación (OP).

1.-Las previsiones del Plan General sobre el suelo urbanizable, se establecen, en principio, en el marco temporal de dos cuatrienios consecutivos.

2.-El Programa de Actuación señala para dicha etapa cuatrienal los sectores de suelo urbanizable cuyos Planes Parciales habrán de aprobarse en dicho plazo.

Artículo 5.1.3.- Revisión del programa.

La Revisión del Programa de Actuación del Plan General podrá, en relación con esta categoría de suelo, según los casos:

a. Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Plan estos terrenos han llegado a disponer efectivamente de las condiciones previstas en el apartado c) del artículo 4.1.1 de estas Normas (OP).

b. Excluir del suelo urbanizable programado a parte del mismo para su incorporación al suelo no urbanizable cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan, mediante la oportuna Modificación Sustancial del mismo (OE).

c. Ampliar, para parte de dicho suelo, el límite temporal de las previsiones del Programa en

⁷²Ajuste introducido en todo el artículo por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93, de 19 de mayo del 2009



otros cuatro años, o en un plazo menor que se estime conveniente, a tenor de las circunstancias existentes (OP).

d. Clasificar como suelo urbanizable programado los terrenos reservados que hayan pasado a formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo. A estos efectos, la Revisión del programa de actuación y programación de éste suelo determinará su inclusión en áreas de reparto que a tal efecto se determinen y fijación de aprovechamientos tipo, estableciendo las condiciones para su desarrollo (OE).

La referencia en las Fichas a edificabilidad máxima, se determina sólo a los efectos de imagen urbana resultante, sin asignación de aprovechamientos (OE).

Artículo 5.1.4.- Obligaciones y cargas de los propietarios.

1.-Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos por la legislación vigente y las presentes Normas (OE).

2.-Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponda, en función del aprovechamiento tipo que el Plan asigna en esta clase y categoría de suelo sin perjuicio del debido y efectivo cumplimiento, con carácter previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades y dentro de los plazos establecidos en el plan de etapas de los correspondientes Planes Parciales, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario (OE).

3.-En general están obligados a:

a. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento la superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión, centros docentes, servicios de interés público y social y aquellos terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos y del sector en desarrollo, en la cuantía establecida por las presentes normas. Los cuales se destinarán al uso o al servicio público, prohibiéndose la sustitución de los mismos por su equivalente en metálico (OE).

b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en calidad de Administración actuante, el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento tipo del área en que se encuentran los terrenos (OE).

c. Los sectores con exceso de aprovechamiento sobre el tipo, deberán ceder la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúe el exceso de aprovechamiento, cuando este no se destine a la adjudicación de suelo para propietarios de terrenos afectados por sistemas generales, o de suelo incluido en sectores deficitarios, cuyo aprovechamiento deba ser adjudicado en el sector de acuerdo a lo previsto en las fichas de desarrollo del suelo urbanizable (OE).

d. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el Plan General, incluya o adscriba al ámbito correspondiente contribuyendo a su urbanización con un 30% del costo⁷³ (OE).

e. Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas que sean requeridos (OE).

f. Urbanizar los terrenos señalados por la legislación urbanística aplicable y por estas Normas (OE).

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



g. Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento (OE).

h. Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos establecidos o antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en la legislación urbanística aplicable y los que determina para el suelo urbano el artículo 4.4.4 de éstas Normas (OE).

i. Edificar los solares en los plazos que fije el Plan Parcial, o en su defecto, en el plazo de un año desde la consideración de las parcelas como solares⁷⁴ (OP).

Artículo 5.1.5.- Deber de urbanizar (OP).

1.-En suelo urbanizable, constituyen carga de urbanización a cargo de los propietarios con adjudicación de aprovechamientos dentro de la unidad de ejecución (propietarios del suelo del sector, propietarios de suelo de otro sector deficitario con adjudicaciones en esta, propietarios de sistemas generales adscritos y la administración receptora del 10% de cesión obligatoria), en proporción a sus aprovechamientos respectivos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística.

a. Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería previstas en el ámbito de la unidad de ejecución, así como la parte correspondiente de las obras de urbanización de la estructura general y orgánica del territorio e implantación de los servicios que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.

b. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.

c. El coste de los planes parciales y de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y parcelación.

d. Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

2.-Asimismo los propietarios estarán obligados al deber adicional de ejecutar por si mismos la urbanización de los terrenos, además de costear la misma, cuando el sistema de actuación elegido, dentro de una unidad de ejecución, fuese el de compensación.

CAPÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 5.2.1.- Ámbito del planeamiento parcial.

1.-El desarrollo del suelo urbanizable se llevará a cabo dentro del ámbito de los sectores que a tal efecto delimita este Plan General, a través de los correspondientes Planes Parciales que se ajustarán a sus determinaciones a lo establecido en el artículo siguiente de estas Normas (OE).

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



2.-Los Planes Parciales deberán referirse a uno o varios de los sectores de suelo urbanizable programados, integrando elementos de sistemas generales interiores a los mismos y, en todo caso, los sistemas generales adscritos a cada sector por este Plan General (OP).

3.-Los ámbitos delimitados para los diversos sectores podrán ser ajustados, tanto en los límites entre sectores distintos como con el Suelo no Urbanizable, a fin de respetar el parcelario catastral existente o referirse a elementos físicos concretos atendiendo a los siguientes criterios (OP):

-Globalmente el ajuste no supondrá una alteración superior en más o menos el 5% de la superficie total del sector.

-Sólo se permitirá la extracción de parte del suelo urbanizable cuando sea como resultado de la ejecución asistemática de Sistemas Generales.

Artículo 5.2.2.- Contenido y determinaciones.

1.-El Plan General regula su desarrollo en Planes Parciales mediante las disposiciones generales contenidas en estas Normas, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en este Título, en las Fichas reguladoras de los Sectores y en el plano de "*Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable*"⁷⁵ (OE).

2.-Las determinaciones que se regulan en estas Normas, y que se recogen en las Fichas y planos son las siguientes:

a. Delimitación de los sectores para el desarrollo en Planes Parciales (OE).

b. Iniciativa del planeamiento, indicando si es pública o privada, y sistema de actuación preferente (OP).

c. Asignación de usos globales y fijación de su intensidad, señalando su edificabilidad bruta, real y aprovechamiento tipo correspondiente (OE).

d. Fijación de algunos de los parámetros fundamentales de la ordenación y la edificación, cuyo carácter obligatorio u orientativo se establece en la Ficha de cada sector de suelo urbanizable (OP).

e. Localización y trazado preferente de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada sector, indicando el carácter vinculante o no de los mismos (OP).

f. Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y otros servicios (OE).

g. Cuantificación de las reservas mínimas para espacios libres y equipamientos de cesión obligatoria que tendrán la consideración de vinculantes cuando resulten superiores a las establecidas con carácter general en la presentes Normas (OP).

h. Previsión de los lugares idóneos para albergar los contenedores que la Ordenanza de la Limpieza Pública y Gestión Municipal de Residuos Urbanos, prevé para la recogida de vidrio, papel-cartón, ropa-textil, etc.. (OP).

⁷⁵Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



Artículo 5.2.3.- Regulación de la ordenación y la edificación.

1.-Los Planes Parciales regularán su ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en las Fichas (OP).

Cuando un Plan Parcial aplique a su ordenación interior más de un uso pormenorizado o calificación, habrá de establecerse dentro del Plan una zonificación que delimite los ámbitos de aplicación de cada uso o calificación abarcando, en cualquier caso, manzanas completas.

La aplicación de las calificaciones que se propongan se ajustarán en sus principios y criterios al repertorio tipológico propuesto para el suelo urbano en estas Normas, no obstante, justificadamente, no será obligatorio el cumplimiento estricto de todos y cada uno de los parámetros especificados (volumen, ocupación, altura, separación a linderos) pudiendo ser ajustados por las ordenanzas específicas de cada plan parcial.

2.-Las Fichas reguladoras indican el techo edificable de cada Sector, expresado en edificabilidad bruta total. Este dato expresa las superficies edificables que pueden destinarse a los usos lucrativos característicos y compatibles en el sector, no incluye la edificabilidad propia de los usos complementarios de equipamiento público, que no se computará para el cálculo del aprovechamiento tipo (OP).

La edificabilidad bruta total se destinará a los usos previstos para cada sector, con las compatibilidades y limitaciones previstas en estas Normas.

3.-Los Planes Parciales de Ordenación señalarán y fijarán de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística, las reservas de terrenos necesarias para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social, calculadas en m². de suelo por cada 100 m². de la edificabilidad bruta prevista, o, en el caso de los sectores de uso global terciario o industrial, en porcentaje sobre la superficie de suelo bruto del sector, en las siguientes cuantías (OP):

a) Uso Residencial.

- Espacios Libres: 25 m².
- Centros Docentes: 16 m².
- Equipamiento Deportivo: 8 m².
- Equipamiento Social y Cultural: 6 m².

b) Uso Terciario.

- Espacios Libres: 15%
- Equipamiento Deportivo: 2%
- Equipamiento Social y Cultural: 2%

c) Uso Industrial

- Espacios Libres: 10%
- Equipamiento Deportivo: 2%
- Equipamiento Social: 1%

Además, en determinados sectores de Suelo Urbanizable se establecen, en la Ficha reguladora, reservas de superficie para dotaciones locales (viario, zonas verdes o equipamiento) que deberán respetarse como mínimos. Cuando no se indiquen reservas, o las indicadas sean inferiores a las que corresponda por aplicación del Anexo del Reglamento de



Planeamiento y artículo 17 de la LOUA⁷⁶, deberá reservarse al menos la superficie que regula este último, que tendrá en todo caso la consideración de mínimo absoluto (OE).

En el caso de sectores residenciales con uso global de vivienda unifamiliar se podrá producir sustitución de reservas de espacios libres públicos por privados prevista en el Reglamento de Planeamiento (OP).

Asimismo, podrá justificarse la disminución de los espacios libres, hasta un mínimo absoluto del 10% de la superficie bruta del ámbito, en los sectores de uso global terciario, cuando la ordenación prevea espacios libres privados afectados al uso de las instalaciones comerciales, hoteleras o de ocio, en cuantía superior al doble de la disminución de la cesión propuesta (OP).

Estas reservas tendrán, en todo caso, la consideración de públicas, debiendo señalar los Planes Parciales además de éstas otras reservas para dotaciones de carácter privado, como pueden ser las comerciales y los aparcamientos, en función de lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento y las Fichas reguladoras de estas Normas (OP).

5.-Corresponde a los Planes Parciales la definición de las características técnicas y geométricas de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en el correspondiente Título de las Ordenanzas de este Plan General (OP).

CAPÍTULO TERCERO. GESTION Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 5.3.1.- Áreas de Reparto en suelo urbanizable.

1.-En Suelo Urbanizable el Plan General delimita áreas de reparto coincidentes con el ámbito de cada cuatrienio en que debe desarrollarse dicho suelo, sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen transitorio de los sectores de suelo urbanizable provenientes del Plan General anterior (OP).

2.-Dichas áreas de reparto incluyen, además de los sectores cuyo planeamiento parcial está incluido en dicho cuatrienio, los Sistemas Generales adscritos al mismo para su gestión (OP).

3.-Para cada área de reparto el Plan General fija el correspondiente aprovechamiento tipo, expresado en metros cuadrados construidos por metros cuadrados de suelo, referido en todo caso al uso característico o predominante del área de reparto. A estos efectos, se fija para cada sector incluido en la misma área de reparto los correspondientes coeficientes de ponderación que relacionan los distintos usos permitidos con el uso predominante determinado (OE).

Artículo 5.3.2.- Plazos de ejecución del suelo urbanizable (OP).

Con objeto de garantizar el efectivo desarrollo de las previsiones del Plan General, se establece el siguiente calendario de planeamiento y ejecución:

1.-Los propietarios de suelo urbanizable que representen al menos el 40% del suelo de cada sector deberán presentar a la administración actuante un Avance del correspondiente Plan Parcial del Sector en el plazo de tres (3) meses desde la fecha de programación contenida en la ficha de planeamiento del sector correspondiente. Dicho Avance deberá contener las determinaciones fundamentales (trazados, usos y localizaciones de cesiones) de la ordenación pretendida de acuerdo a las determinaciones de Plan General, relación de propietarios afectados (del sector y de los sistemas generales incluidos o adscritos) con sus coeficientes de participación, la delimitación de una o varias unidades de ejecución que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización y compromiso de

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



presentación del Documento de Plan Parcial en el plazo de dos (2) meses, de acuerdo al Avance aprobado o a las observaciones al mismo que el Ayuntamiento comunique.

Aprobado definitivamente el Plan Parcial, cuando el sistema de actuación establecido sea el de Compensación y en los casos en que conforme a la legislación urbanística sea necesaria la constitución de la Junta de Compensación, los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie de la unidad o unidades de ejecución delimitadas en el instrumento de planeamiento, estarán obligados al cumplimiento de los plazos máximos establecidos en la LA-1/97 y el Reglamento de Gestión, para presentar ante la Administración urbanística actuante los Proyectos de Estatutos y las Bases de Actuación para la constitución de la Junta de Compensación; y una vez constituida la misma, en el plazo máximo de un (1) mes, la Junta de Compensación formulará y presentará para su tramitación y aprobación por la Administración urbanística actuante, el **Proyecto de Reparcelación**⁷⁷.

El plazo máximo para iniciar la ejecución de las obras de urbanización será de dieciocho (18) meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

2.-El incumplimiento de cualquiera de los plazos establecidos en el párrafo anterior, o la inadecuación de los instrumentos de planeamiento o gestión presentados por los propietarios a la legalidad vigente o a las determinaciones del Plan General supondrá el cambio, por la Administración urbanística actuante, del sistema de gestión privado al sistema de expropiación con concesionario, regulado en los artículos 211 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y en el Título Octavo de estas Normas.

3.-El procedimiento expropiatorio y de la concesión se regula en el Título Octavo de estas Normas, así como los criterios con que se redactarán las Bases de los Concursos para el otorgamiento de la concesión.

4.-En los casos en que existan causas justificadas, a juicio de la Administración urbanística actuante, para el incumplimiento de los plazos establecidos para la constitución de la Junta de Compensación, aprobación de Bases y Estatutos, o **Proyecto de Reparcelación**⁷⁸, el Ayuntamiento podrá acordar una ampliación de plazo, proporcionado a las causas apreciadas, o el cambio al sistema de Cooperación, si este sistema de gestión resultara más conveniente para superar las dificultades objetivas existentes.

5.-Por acuerdo unánime de los propietarios incluidos en una unidad de ejecución, la Administración urbanística actuante tramitará y aprobará conjunta y simultáneamente los Proyectos de Estatutos, Bases de Actuación, de **Reparcelación**⁷⁹ y, en su caso, el Proyecto de Urbanización, con el Plan Parcial que delimite la unidad de ejecución, sin perjuicio de que, en su caso, queden condicionados a la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Lo dispuesto en el apartado 5 anterior será de aplicación para la tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación, si el sistema de actuación es el de Cooperación.

6.-Los propietarios de suelo urbanizable en Transición deberán ejecutar las obras de urbanización en el plazo de 24 meses a partir de la aprobación definitiva del Plan General, si no existieran causas ajenas a los mismos que impidieran completar trámites pendientes del sistema de Gestión. En caso de incumplimiento imputable a los propietarios se estará a lo dispuesto en los apartados 2 y 3 anteriores.

⁷⁷Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

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

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



Artículo 5.3.3.- Delimitación de unidades de ejecución en suelo urbanizable (OP).

1.-En suelo urbanizable **sectorizado**⁸⁰, todos los terrenos de cada Sector deberán incluirse en unidades de ejecución cuya delimitación, así como la elección del sistema de actuación se contendrá en dichos documentos de planeamiento. De no efectuarse mención expresa se considerará que cada sector constituye una sola unidad de ejecución.

2.-En todo caso, no se podrán delimitar unidades de ejecución dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí, en relación al aprovechamiento lucrativo del sector sea superior al 15 por 100 de éste.

Artículo 5.3.4.- Condiciones generales de edificación (OP).

1.-El suelo urbanizable estará sometido, con carácter general, a los requisitos relacionados con el régimen urbanístico de estas Normas.

Sin embargo, podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano, así como las de carácter provisional conforme a lo previsto en estas Normas.

2.-Igualmente, podrá edificarse en esta clase de suelo antes de que los terrenos tengan la condición de solar, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a. Deben estar aprobados los correspondientes Planes Parciales, los Proyectos de Urbanización y firmes en vía administrativa los acuerdos de aprobación definitiva de los Proyectos de Equidistribución.

b. Se deberán cumplir además los requisitos previstos en los artículos 4.4.2, 4.4.3 y 4.4.4 de estas Normas.

⁸⁰ Ajuste introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



TÍTULO SEXTO REGULACIÓN DE LOS USOS





TÍTULO SEXTO. REGULACIÓN DE LOS USOS.

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

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

Artículo 6.1.1.- Ámbito de aplicación.

1.-Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán tanto en suelo urbano como urbanizable, debiendo ajustarse a las mismas los instrumentos de planeamiento que desarrollen y/o complementen el presente PGOU de Granada (OP).

2.-Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones específicas contenidas en el Título Tercero de estas Normas, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas contenidas en el presente Título (OE).

Artículo 6.1.2.- Clases de usos del suelo atendiendo a su grado de determinación. Uso global y uso pormenorizado.

1.-Atendiendo a su grado de determinación en los distintos instrumentos y/o figuras de planeamiento, los usos pueden ser globales y pormenorizados (OP).

2.-**Uso global** es aquél que el presente PGOU de Granada, o las figuras de desarrollo señaladas por la legislación vigente para los suelos urbanizables no incluidos en programación, asignan con carácter dominante a una zona o sector, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, bien por las determinaciones del propio PGOU de Granada, bien por algún otro instrumento y/o figura de planeamiento de desarrollo.

La asignación por parte del PGOU de Granada de usos globales en una zona o sector, permite la implantación de otros usos distintos al dominante, siempre que los mismos se admitan como compatibles en las presentes Normas (OE).

3.-**Uso pormenorizado** es aquél que el presente PGOU de Granada, o los instrumentos y/o figuras de planeamiento que lo desarrollan asigna a un área o sector de suelo, y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

Por tanto, el sector de suelo mínimo al que se asignará el uso pormenorizado es la parcela (OP).

Artículo 6.1.3.- Clases de usos del suelo atendiendo a su grado de implantación (OP).

En el presente PGOU de Granada, y atendiendo a su grado de implantación, los usos pueden ser:

1.-Usos dominantes o característicos.

Aquéllos que componen el uso predominante del suelo y que se derivan de la propia calificación asignada por el PGOU de Granada.

Cuando suponen la única actividad desarrollada sobre un ámbito determinado, se consideran usos exclusivos.

En el caso de sectores de suelo urbanizable, el uso global se considera como uso dominante. Al menos el sesenta por ciento (60%) de los usos pormenorizados del sector corresponderán a



dicho uso dominante, con el reparto porcentual que, en su caso, se fije como vinculante en la correspondiente ficha de planeamiento del sector.

En suelo urbano, el uso dominante o característico de los terrenos se deriva de la calificación asignada a los mismos.

También se entiende como uso dominante el de la edificación o instalación que suponga cuando menos el sesenta por ciento (60%) de la superficie útil total del inmueble, conforme a la regulación de usos de la edificación establecida en el Capítulo Segundo del presente Título.

2.-Usos compatibles o permitidos.

Son aquellos usos del suelo que pueden sustituir al uso dominante o característico en un determinado ámbito de implantación, respetando en todo caso los parámetros previstos en la ordenación para el uso sustituido en ese ámbito en las condiciones reguladas por la normativa del presente PGOU de Granada o de los instrumentos o figuras de planeamiento que lo desarrollen.

Por lo tanto, en ningún caso, la sustitución de un uso dominante del suelo por un uso compatible o permitido supondrá aumento de aprovechamiento, ni de la edificabilidad máxima asignada por el presente PGOU, ni modificación de las condiciones de ocupación y altura establecidas por la normativa del presente PGOU en las condiciones de calificación del uso sustituido.

3.- Usos complementarios.

Son los usos de la edificación que coexisten con los dominantes o característicos de la misma, implantándose con un menor grado de intensidad que aquéllos, y respetando siempre la condición predominante de los mismos.

Los usos complementarios de la edificación en relación con los usos dominantes de la misma quedan regulados en el Capítulo Segundo del presente Título.

4.-Usos Prohibidos.

Son aquellos usos cuya implantación sobre el suelo y/o la edificación está expresamente impedida por la normativa del presente PGOU, o por la de los instrumentos y/o figuras de planeamiento que lo desarrollen, pues se entiende que la misma imposibilita la consecución de los objetivos perseguidos en la ordenación urbanística de un ámbito o sector concreto.

Se considerarán igualmente usos prohibidos todos aquéllos cuya implantación queda expresamente imposibilitada por las determinaciones de aplicación de las normativas vigentes en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente urbano o natural, o cualquier otra legislación sectorial vigente de aplicación.

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

Atendiendo a su regulación y/o adecuación a las Normas del presente PGOU de Granada, los usos pueden clasificarse en:

1.-Usos regulares.

Son aquellos usos característicos, complementarios y/o compatibles, que en cumplimiento de las normas y determinaciones del PGOU de Granada se implantan efectivamente sobre el territorio.



2.-Usos obligatorios.

Son aquéllos que, por constituir reservas dotacionales de carácter estratégico, es necesario preservar. La autorización de un uso distinto del obligado estará sometida al procedimiento específico establecido en las Normas del presente PGOU de Granada.

3.-Usos provisionales o temporales.

Se entiende por tales aquellos usos que, no estando prohibidos, se establecen legalmente de manera temporal, para lo cual será requisito indispensable que no requieran obras o instalaciones permanentes y no dificulten la ejecución del Plan General o sus instrumentos y/o figuras de desarrollo. Para su autorización se atenderán los requisitos y condiciones previstos en el artículo 136 de la Ley del Suelo.

4.-Usos tolerados (fuera de ordenación).

Tendrán dicha consideración aquellos usos que se vienen desarrollando legalmente con anterioridad a la aprobación del presente documento del PGOU de Granada, y que son prohibidos por el mismo. Quedarán sometidos al régimen establecido en el artículo 137 de la Ley del Suelo.

5.-Usos adaptables (fuera de ordenanza).

Son aquellos usos que desarrollados legalmente con anterioridad a la aprobación del presente documento del PGOU de Granada, y no estando considerados como usos prohibidos por el mismo, incumplen algunos de los parámetros regulados en las presentes Normas. Se deberán adaptar a las determinaciones del presente documento cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o les sea exigible por aplicación de cualquiera de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

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

1.-Se entenderán por **usos públicos** aquellas actividades que se desarrollan por las diversas administraciones públicas, o por los particulares en régimen de concesión de servicio público.

2.-Se entenderán por **usos privados** aquellas actividades que se desarrollan por los particulares, o la administración, en régimen de derecho privado, ya se presten a título lucrativo o gratuito.

Artículo 6.1.6.- Tipos de usos globales y pormenorizados en el presente PGOU de Granada.

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

USOS GLOBALES

Usos pormenorizados

1.RESIDENCIAL (OE)

1.1.Residencial vivienda unifamiliar (OP).

1.1.1.En régimen libre.

1.1.2.En régimen de protección pública.



1.2.Residencial vivienda plurifamiliar (OP).

1.2.1.En régimen libre.

1.2.2.En régimen de protección pública.

1.3.Residencial singular (OP).

2.INDUSTRIAL (OE)

2.1.Industrial gran industria (OP).

2.2.Industrial pequeña o mediana industria (OP).

2.3.Industrial taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos (OP).

2.4.Industrial almacén (OP).

3.Terciario (OE)

3.1.Terciario comercial (OP).

3.2.Terciario de oficinas (OP).

3.3.Terciario espectáculos o centros de reunión (OP).

3.4.Terciario de garajes (OP).

3.5.Terciario en instalaciones singulares (OP).

3.5.1.Terciario en instalación singular comercial (OP).

3.5.2.Terciario en instalación singular de ocio (OP).

4.INSTITUCIONAL (OE)

4.1.Institucional privado (OP).

5.EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (OE).

5.1.Equipamiento comunitario universitario (OP).

5.2.Equipamiento comunitario docente (OP).

5.3.Equipamiento comunitario deportivo (OP).

5.4.Equipamiento comunitario S.I.P.S (OP).

5.5.Equipamiento comunitario cementerio (OP).

6.ESPACIOS LIBRES (OE).

6.1.Espacios libres: plazas, jardines y zonas verdes (OP).

6.2.Espacios libres: parques urbanos (OP).

7.TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS (OE).

7.1.Transportes e infraestructuras básicas: red viaria (OP).

7.2.Transportes e infraestructuras básicas: red ferroviaria (OP).

7.3.Transportes e infraestructuras básicas: estaciones de suministro de combustible (OP).

7.4.Transportes e infraestructuras básicas: transportes y comunicaciones (OP).

7.5.Transportes e infraestructuras básicas: infraestructuras urbanas (OP).

2.-En general, y salvo determinaciones específicas derivadas de la calificación, los usos globales admiten como uso característico o dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles a aquellos usos pormenorizados así considerados en la condiciones particulares de calificación del presente PGOU de Granada (OP).

3.-Los usos pormenorizados incluidos en la anterior relación quedan definidos en las siguientes Secciones del presente Capítulo (OP).



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

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

6.1.7.1.-Condiciones generales de implantación.

1.-La implantación de los diversos usos cumplirá las condiciones, de carácter general y particular establecidas en el presente Título, así como las determinaciones que correspondan a la calificación en que se encuentren ubicados.

2.-Los usos del suelo contemplados en este Título, podrán implantarse cuando así lo permitan las condiciones de calificación establecidas en el presente documento.

3.-Se definen específicamente las condiciones de implantación para cada uso pormenorizado en las condiciones particulares que se determinan para el mismo, en su caso, en el presente PGOU de Granada.

4.-Las condiciones de los usos establecidas en el presente documento de PGOU de Granada no serán en general de aplicación a los usos existentes anteriores a su aprobación, salvo que en ellos se hagan obras que afecten a los elementos y/o parámetros que se regulan en este Título. No obstante, deberán aplicarse a aquellas obras a realizar en inmuebles existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

No obstante, el presente documento del PGOU de Granada atiende a las situaciones de usos tolerados y usos adaptables existentes, conforme a las definiciones realizadas para los mismos en el presente Capítulo.

5.-En todo caso, sólo podrán implantarse aquellos usos que, por su propia naturaleza o por aplicación de las preceptivas medidas, se atengan a las condiciones impuestas por las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.

6.1.7.2.- Condiciones de los cambios de los usos pormenorizados del suelo⁸¹.

1.- Todo uso pormenorizado del suelo no obligatorio podrá cambiarse a un uso de espacios libres de dominio y uso público.

2.- Todo uso pormenorizado del suelo no obligatorio podrá cambiarse a uso de equipamiento comunitario de titularidad pública.

3.- Todo uso pormenorizado de equipamiento comunitario básico, a excepción del uso cementerio, podrá intercambiarse por cualquier otro uso pormenorizado de equipamiento comunitario básico, a excepción del uso cementerio.

4.- Todo uso pormenorizado de equipamiento comunitario de gestión podrá cambiarse a cualquier otro uso pormenorizado de equipamiento comunitario, a excepción del uso cementerio.

5.- Todo uso pormenorizado de transportes e infraestructuras no obligatorio podrá cambiarse a

⁸¹Modificación de la Normativa del PGOU-01 para la regulación de los usos de equipamiento comunitario (Expte. Número 13901/2020). Aprobada por el Pleno Municipal el 27 de septiembre del 2024 y publicada en el BOP número 230 de 27 de noviembre del 2024.



cualquiera de los diversos usos pormenorizados del suelo definidos en la presente normativa dentro de las categorías de equipamientos comunitarios y transportes e infraestructuras.

6.- Los cambios de uso previstos en los puntos anteriores se tramitarán conjuntamente con la licencia de obras, autorización municipal o cualquier otro título urbanístico habilitante correspondiente. Los cambios de uso pormenorizado del suelo correspondientes a equipamientos comunitarios y transportes e infraestructuras requerirán previamente del pronunciamiento expreso de las administraciones competentes sobre la no necesidad de estos servicios y de la posibilidad de prescindir de dichos usos urbanísticos pormenorizados.

7.- Para los usos obligatorios se atenderá lo establecido en el artículo 6.1.7.3.

8.- Para el resto de los usos pormenorizados se atenderá a las condiciones de compatibilidad, en su caso, expresadas en la normativa del presente PGOU.

9.- Para los cambios de uso no previstos en los puntos anteriores se atenderá a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

10.- Lo establecido en este artículo respecto a los usos pormenorizados de equipamiento comunitario y transporte e infraestructuras será también de aplicación a los incluidos en suelo urbano en transición.

6.1.7.3.- Usos pormenorizados del suelo obligatorios⁸².

1.- En el ámbito del presente PGOU de Granada, se consideran como usos obligatorios los siguientes usos pormenorizados de suelo:

Sistemas generales de equipamientos comunitarios.

Zonas calificadas por la Ordenación Territorial como dotaciones de interés supramunicipal.

Uso pormenorizado de equipamiento comunitario cementerio.

Sistemas generales de espacios libres (parques urbanos).

Sistemas locales de espacios libres (plazas, jardines y zonas ver-des).

Zonas calificadas por la Ordenación Territorial como espacios libres públicos.

Sistemas generales de comunicaciones y transportes. Sistemas generales de infraestructuras.

2.- Los usos obligatorios antes señalados sólo podrán transformarse según lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

Sección 2ª. Uso del suelo residencial.

Artículo 6.1.8.- Uso global residencial.

1.-El **uso global residencial** corresponde al alojamiento, con carácter permanente o no, de personas no vinculadas institucionalmente (OE).

⁸²Modificación de la Normativa del PGOU-01 para la regulación de los usos de equipamiento comunitario (Expte. Número 13901/2020). Aprobada por el Pleno Municipal el 27 de septiembre del 2024 y publicada en el BOP número 230 de 27 de noviembre del 2024.



2.-Para sectores de suelo urbanizable con asignación de uso global residencial, el planeamiento de desarrollo contemplará un mínimo de un sesenta por ciento (60%) de sus suelos destinados a usos pormenorizados residenciales, con un mínimo de un diez por ciento (10%) de ellos destinados a usos pormenorizados terciarios, siempre que éstos no sean usos pormenorizados terciarios en instalaciones singulares. Junto a estos usos pormenorizados en instalaciones singulares queda prohibida la implantación de usos pormenorizados industriales en dichos sectores (OE).

En todo caso se atenderá a lo señalado en las correspondientes fichas de planeamiento, donde para determinados sectores de suelo urbanizable, podrá fijarse un porcentaje vinculante mínimo atribuible a ciertos usos pormenorizados residenciales (OP).

Artículo 6.1.9.- Usos pormenorizados residenciales (OP).

1.-Se entiende por **uso pormenorizado residencial vivienda unifamiliar**, al alojamiento de personas vinculadas familiarmente que se ubique en alguno de los tres casos siguientes:

a. En una vivienda situada en parcela independiente, en edificio exclusivo destinado a dicho uso.

b. En una vivienda agrupada horizontalmente a otro edificio de vivienda, o de distinto uso, con acceso exclusivo e independiente para la misma⁸³.

⁸³En relación con el concepto de vivienda unifamiliar "los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2000; interpretación gráfica de la ordenanza del PG relativa a la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación (...); y criterios de interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general", aprobados por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 26 de julio del 2002, y publicado en el BOP número 241, de 19 de octubre del 2002; se señalan las siguientes interpretaciones:

"-Exposición:

La duda suscitada en cuanto a las agrupaciones de vivienda unifamiliar, dentro de cualquiera de las tres calificaciones que comprende. Por definición -artículo 6.1.9.b de la normativa-se entiende por uso pormenorizado Residencial Vivienda Unifamiliar, además de la vivienda individual en parcela única, a toda vivienda 'agrupada horizontalmente a otro edificio de vivienda, o de distinto uso, con acceso exclusivo e independiente para la misma'.

Debe considerarse pues que la promoción unitaria de una agrupación de viviendas unifamiliares, incura en cualquiera de las tres calificaciones que el PGOU adopta para este uso, contempla este supuesto. Las condiciones propias de cada tipología (parcela mínima, alineaciones, retranqueos, alturas, etc.), descritas detalladamente en el articulado correspondiente a cada calificación) son aplicables en cada caso.

Ahora bien, en caso de promociones unitarias de agrupación de viviendas unifamiliares (conjuntos desarrollados necesariamente sobre una parcela única superior a la mínima) al no producirse parcelación no podría determinarse el número de viviendas que pueden albergar.

El acuerdo adoptado establece las condiciones que deben cumplir este tipo de agrupaciones para que sean autorizables por la vía de la directa de la concesión de licencia de obras.

-Interpretación:

a) Se podrán autorizar promociones unitarias de viviendas unifamiliares agrupadas sobre parcela única que no suponga la subdivisión de la misma, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

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

-La totalidad de las viviendas agrupadas han de tener acceso independiente desde la vía pública.

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

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

Como garantía de que cada vivienda de una agrupación de este tipo goce del derecho al uso de una superficie al menos igual a la parcela mínima correspondiente, para estas agrupaciones se exigirá que en la escritura de división horizontal figura el espacio libre de edificación de la totalidad de la parcela como espacio común, estableciéndose en las cuotas de participación de cada propietario un porcentaje de suelo al menos equivalente a la parcela mínima.

b) En caso contrario, deberá procederse a la segregación parcelaria individual, asignando a cada parcela resultante de la misma una sola vivienda y debiendo cumplir cada una de ellas las condiciones de parcela mínima establecida en la calificación asignada.

c) En el supuesto de propuestas que contemplen la apertura de nuevo viario interior para proceder a la parcelación -y así cumplir las condiciones de acceso desde vía pública y frente mínimo- necesariamente deberá someterse a la aprobación del pertinente Estudio de detalle que habrá de ajustarse a las siguientes condiciones:

-Los viales de nueva creación serán de cesión obligatoria para el dominio público y tendrán un mínimo de 6 m. de anchura.

-Las parcelas con frente a estos viales deberán cumplir los requisitos exigidos a la parcela mínima.



Dentro del uso pormenorizado residencial vivienda unifamiliar, y atendiendo al régimen de promoción de las edificaciones, se distinguen dos subtipos de usos:

1.1.-En régimen de promoción libre.

Corresponde al uso de las viviendas unifamiliares que se promueven, desde la iniciativa privada, sin acogerse a ninguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

1.2.-En régimen de protección pública.

Corresponde al uso de las viviendas unifamiliares que se promueven, desde la iniciativa privada y/o pública, acogiéndose a alguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

2.-Se entiende por **uso pormenorizado residencial vivienda plurifamiliar**, al alojamiento de personas vinculadas familiarmente en una vivienda agrupada, horizontal o verticalmente, con otras viviendas en un único edificio, con accesos y elementos comunes a todas ellas.

Dentro del uso pormenorizado residencial vivienda plurifamiliar, y atendiendo al régimen de promoción de las edificaciones, se distinguen dos subtipos de usos:

2.1.-En régimen de promoción libre.

Corresponde al uso de las viviendas plurifamiliares que se promueven, desde la iniciativa privada, sin acogerse a ninguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

2.2.-En régimen de protección pública.

Corresponde al uso de las viviendas plurifamiliares que se promueven, desde la iniciativa privada y/o pública, acogiéndose a alguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

3.- Se entiende por uso pormenorizado residencial singular, el correspondiente al alojamiento de personas, en general no vinculadas familiarmente, con carácter permanente y en régimen de comunidad, cuya admisión no quede restringida por razones de pertenencia a una determinada institución, o al relacionado con el alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes con carácter de servicio público (establecimientos de hostelería y turismo). Se exceptúan las residencias calificadas como equipamiento comunitario⁸⁴.

-La creación de nuevos viales implicará la renuncia al aprovechamiento correspondiente a su superficie que exceda del materializable sobre parcelas netas resultantes, conforme a la edificabilidad máxima y condiciones de ordenación física según la calificación asignada por el Plan.

-Se asumirá por el promotor los costes íntegros de las obras de urbanización necesarias, según especificaciones del Área de Obras Municipales".

Las actuaciones posteriores a su edificación y ocupación, sobre este tipo de actuaciones, podrá hacerse sobre cada una de las unidades independientes, ya que, como señala la "interpretación", cada una de ellas tiene "derecho al uso de una superficie al menos igual a la parcela mínima correspondiente" y pueden funcionar, de hecho, como parcelas individuales e independientes, por lo menos sobre la edificación construida sobre rasante.

⁸⁴Modificación de la Normativa del PGOU-01 para la regulación de los usos de equipamiento comunitario (Expte. Número 13901/2020). Aprobada por el Pleno Municipal el 27 de septiembre del 2024 y publicada en el BOP número 230 de 27 de noviembre del 2024.



Sección 3ª. Uso del suelo industrial.

Artículo 6.1.10.- Uso global industrial (OE).

1.-Se entiende por **uso global industrial** el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje, y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación para cada uso pormenorizado.

2.-Para sectores de suelo urbanizable con asignación de uso global industrial, el planeamiento de desarrollo contemplará un mínimo de un sesenta por ciento (60%) de sus suelos destinados a usos pormenorizados industriales y un mínimo de un diez por ciento (10%) destinados a usos pormenorizados terciarios que no sean usos terciarios en instalaciones singulares. Queda prohibida la implantación de usos pormenorizados residenciales, y de usos pormenorizados terciarios en instalaciones singulares.

En todo caso se atenderá a lo señalado en las correspondientes fichas de planeamiento.

Artículo 6.1.11.- Usos pormenorizados industriales (OP).

1.-El **uso pormenorizado industrial gran industria** comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de los medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados, pero sin venta directa al público.

2.-El **uso pormenorizado industrial pequeña o mediana industria** comprende aquellas actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

3.-El **uso pormenorizado de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos**, comprende aquellas actividades relacionadas con la guarda de cualquier clase de vehículos para su reparación, entretenimiento y/o mantenimiento.

4.-El **uso pormenorizado de almacén**, comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio. Asimismo se incluyen las funciones básicas de carácter terciario ligadas a las anteriores, tales como oficina o despacho al público.

Sección 4ª. Uso del suelo terciario.

Artículo 6.1.12.- Uso global terciario (OE).

1.-El **uso global terciario** engloba al conjunto de aquellas actividades, desarrolladas en centros y/o servicios terciarios, que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, tales como los correspondientes al comercio, la administración, la gestión, las actividades intermedias, los seguros, etc..

2.-Para sectores de suelo urbanizable con asignación de uso global terciario, el planeamiento de desarrollo contemplará un mínimo de un sesenta por ciento (60%) de sus suelos destinados a usos pormenorizados terciarios que no sean usos pormenorizados terciarios en instalaciones singulares comerciales. Se admiten usos pormenorizados residenciales singulares, y un máximo de un veinte por ciento (20%) de suelos destinados a usos pormenorizados residenciales distintos a los residenciales singulares (suelos destinados a usos residenciales de vivienda). Queda prohibida la implantación de usos pormenorizados industriales.



En todo caso, se atenderá a lo dispuesto en las correspondientes fichas de planeamiento.

Artículo 6.1.13.- Usos pormenorizados terciarios (OP).

1.-El **uso pormenorizado terciario comercial** comprende aquellas actividades destinadas a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares. Quedan exceptuadas las actividades propias de la hostelería, que se encuadran dentro del uso pormenorizado terciario de espectáculos o centros de reunión.

2.-El **uso pormenorizado terciario de oficinas** corresponde a aquellas actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otra naturaleza, realizados a partir del manejo y transmisión de información y conocimientos, bien dirigidos a las empresas y/o los particulares. Se incluyen actividades puras de oficina, funciones auxiliares de oficina vinculadas a otros usos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias, agencias de información turística, despachos profesionales y actividades análogas a las anteriores.

3.-Se entiende por **uso pormenorizado terciario de espectáculos o centros de reunión** el correspondiente a aquellas actividades relacionadas con el recreo, el espectáculo o la reunión, con carácter lucrativo, incluso las destinadas a la venta de comidas y bebidas para consumo. Se incluyen en este epígrafe actividades tales como salas de espectáculos, salas de teatro, cines, discotecas, etc., así como las destinadas a establecimientos de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes, “pubs”, etc.).

4.-Se entiende por **uso pormenorizado terciario de garajes** a la actividad terciaria destinada al servicio de estacionamiento y/o guarda de vehículos.

5.-Dentro de **uso pormenorizado terciario en instalaciones singulares** se encuadran aquellas actividades terciarias que por su naturaleza, dimensión, tipo de funciones, tipologías edilicias, etc., suponen un cierto grado de complejidad, desarrollándose por ello sobre parcelas con superficies de dimensión superior a una (1) hectárea, y que responden fundamentalmente a una única categoría: Uso terciario en instalaciones singulares. Destinadas a albergar grandes superficies en donde el uso dominante debe ser comercial, uso dominante lúdico, recreativo o cultural.

Dicha categoría se implantarán sobre suelos expresamente grafiados como uso Terciario en instalación singular comercial y Terciario Instalación singular ocio por el presente Plan General o por sus instrumentos de planeamiento de desarrollo y sus posibles innovaciones⁸⁵.

Sección 5ª. Uso del suelo institucional.

6.1.14.- Uso global institucional (OE).

El **uso global institucional** incluye las actividades propias de determinadas entidades privadas (colegios profesionales, asociaciones políticas y sindicales, asociaciones cívicas, entidades culturales, fundaciones...) reservadas al uso de la propia institución.

Artículo 6.1.15.- Usos pormenorizados institucionales (OP).

El **uso pormenorizado institucional privado** hace referencia a las implantaciones propias de entidades privadas (colegios profesionales, asociaciones políticas y sindicales, asociaciones cívicas, entidades culturales, fundaciones...), donde se desarrollan las actividades propias de dichas instituciones.

⁸⁵Texto según la “Innovación-modificación de la Normativa del PGOU, en relación con la regulación de usos de la calificación terciario en instalación singular”. Aprobada por el Pleno Municipal según propuesta de 17 de noviembre del 2011, y publicada en el BOP número 229, de 1 de diciembre del 2011.



Sección 6ª. Uso del suelo de equipamiento comunitario.

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

El **uso global de equipamiento comunitario** incluye todas aquellas actividades que sirven para proveer a los ciudadanos de los equipamientos de carácter comunitario que hagan posible su formación, educación, enriquecimiento cultural, su salud y bienestar social, así como para proporcionar los servicios propios de la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento. Lo constituyen, por tanto, el conjunto de actividades que satisfacen necesidades básicas de la población, con independencia de su titularidad, pública o privada.

Artículo 6.1.17.- Usos pormenorizados de equipamiento comunitario⁸⁶ (OP).

1.- El uso pormenorizado equipamiento comunitario universitario abarca el conjunto de actividades relacionadas con el funcionamiento de la/s Universidad/es con implantación en Granada, tanto desde el punto de vista de la formación académica como de los trabajos de investigación y desarrollo, así como el conjunto de actividades anejas a estas funciones. Dentro de las actividades anejas quedarán incluidas las residencias de estudiantes universitarias, siempre y cuando queden tuteladas por cualquier Administración Pública o vinculadas por el organismo municipal competente en materia de educación (a estos efectos se articularán las condiciones jurídicas que garanticen dicha vinculación y sus condiciones, las cuales se harán constar en la correspondiente licencia urbanística y se inscribirán en el Registro de la Propiedad).

2.- El uso pormenorizado equipamiento comunitario docente abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, así como el conjunto de sus actividades anejas. Dentro de estas actividades anejas quedarán incluidas las residencias de estudiantes y docentes, siempre y cuando queden tuteladas por cualquier Administración Pública o vinculadas por el organismo municipal competente en materia de educación (a estos efectos se articularán las condiciones jurídicas que garanticen dicha vinculación y sus condiciones, las cuales se harán constar en la correspondiente licencia urbanística y se inscribirán en el Registro de la Propiedad).

3.- El uso pormenorizado equipamiento comunitario deportivo comprende las actividades relacionadas con actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física, incluidas las residencias para deportistas y personal vinculado al deporte, siempre y cuando queden tuteladas por cualquier Administración Pública o vinculadas por el organismo municipal competente en materia de deportes (a estos efectos se articularán las condiciones jurídicas que garanticen dicha vinculación y sus condiciones, las cuales se harán constar en la correspondiente licencia urbanística y se inscribirán en el Registro de la Propiedad).

4.- El **uso pormenorizado de equipamiento comunitario servicios de interés público y social (S.I.P.S.)**, incluye el conjunto de actividades de equipamiento comunitario relacionadas con los aspectos que a continuación se señalan, y que corresponden a su vez, a los siguientes subtipos de uso pormenorizado:

Sanitario.

Comprende las actividades relacionadas con la prestación de asistencia médica y/o servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio de hospitalización, excluyendo los prestados en despachos profesionales.

⁸⁶Modificación de la Normativa del PGOU-01 para la regulación de los usos de equipamiento comunitario (Expte. Número 13901/2020). Aprobada por el Pleno Municipal el 27 de septiembre del 2024 y publicada en el BOP número 230 de 27 de noviembre del 2024.



Asistencial.

Comprende la prestación de asistencia especializada, no específicamente sanitaria, a las personas a través de los denominados servicios sociales, tales como Centros de servicios sociales comunitarios, Unidades de estancia diurna para mayores y menores, Residencias de alojamiento temporal para colectivos específicos (casas de acogida de mujeres, emigrantes, albergues para transeúntes y marginados sin hogar, viviendas vinculadas al realojamiento temporal de afectados por ruinas o por actuaciones de rehabilitación pública,...), Hogares y clubs para mayores (centros gerontológicos abiertos), Residencias de alojamiento estable (residencias de ancianos, residencias infantiles,...), y Albergues y redes de paradores públicos o similares. Dentro de la categoría de residencias de alojamiento estable se admitirán sólo y cuando queden tuteladas por cualquier Administración Pública o vinculadas por el organismo municipal competente en materia de bienestar social (a estos efectos se articularán las condiciones jurídicas que garanticen dicha vinculación y sus condiciones, las cuales se harán constar en la correspondiente licencia urbanística y se inscribirán en el Registro de la Propiedad).

Social-cultural.

Comprende los equipamientos comunitarios donde se desarrollan actividades relacionadas con la asociación de personas, su reunión, recreación, transmisión de conocimientos y estética, intercambio de ideas, etc., tales como bibliotecas, museos, galerías de exposiciones, centros cívicos, etc..

Servicios de las administraciones públicas.

Incluye las actividades de gestión de los asuntos públicos y atención al ciudadano en todos sus niveles, así como los servicios urbanos de salvaguarda de las personas (bomberos y protección civil), de mantenimiento de espacios públicos (servicios de limpieza), y de satisfacción de las necesidades de carácter público causadas por la convivencia en el medio urbano.

Servicios de Defensa e Interior.

Incluye las actividades relacionadas con los institutos de las fuerzas armadas y cuerpos de seguridad del Estado, incluidas las instituciones penitenciarias

Mercados municipales.

Comprende las actividades relacionadas con el comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de mercancías para el abastecimiento de la población, desarrollado en ámbitos de titularidad pública

Religioso.

Comprende el conjunto de actividades relacionadas con la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de las comunidades religiosas.

5.-El **uso pormenorizado de equipamiento comunitario, Cementerio**, incluye el conjunto de actividades que facilitan la inhumación o incineración de los restos humanos.

Sección 7ª. Uso del suelo de espacios libres.

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

El **uso global de espacios libres** se refiere a la dotación de terrenos, arbolados o no, destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, con carácter público,



sin restricciones de libre acceso a toda la población, que tienen como objetivo la mejora del medio ambiente urbano, la protección y acondicionamiento del sistema viario, y la mejora de las condiciones estéticas de la ciudad.

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

1.-El **uso pormenorizado de espacios libres, plazas, jardines y zonas verdes**, comprende la dotación de terrenos con uso de espacios libres enclavados en áreas de usos globales residenciales, industriales, terciarios, institucionales y/o de equipamientos comunitarios, destinados al disfrute de la población con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

2.-El **uso pormenorizado de espacios libres, parque urbano**, corresponde al uso de espacios libres ajardinados y/o forestados con incidencia importante en la estructura general urbana, y que afectan a las condiciones generales de calidad ambiental y salubridad de la ciudad, que se destinan básica, aunque no exclusivamente, al ocio y reposo de la población.

Para el caso de uso pormenorizado de parque, se admitirán sobre dicho suelo usos de equipamiento comunitario deportivos o de servicios de interés público y social, en instalaciones cubiertas o descubiertas, o usos terciarios comerciales de apoyo, en régimen de concesión administrativa, hasta una ocupación máxima del dos por ciento (2%) de la superficie total del parque. En este caso, las edificaciones no podrán superar las dos (2) plantas de altura.

Igualmente, y exclusivamente en las localizaciones reflejadas en la documentación gráfica del presente PGOU correspondientes a sistemas generales de espacios libres, se admitirá la implantación de puntos de recogida selectiva de residuos inertes -ecoparques-, que deberán, en cualquier caso, asegurar su total independencia del resto de las actividades ubicadas en suelos con este uso pormenorizado, así como la adopción de las necesarias medidas correctoras para su integración paisajística y ambiental. Del mismo modo quedará garantizada la sistemática retirada de los materiales o enseres allí depositados, así como las necesarias labores de mantenimiento y limpieza de dichos puntos que eliminen los efectos negativos que pudieran originarse sobre el resto de actividades implantadas en dichos suelos.

3.-En todo caso, los espacios libres que se identifican en la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, se adecuarán básicamente para estancia de las personas, mediante la plantación de arbolado que asegure zonas suficientes de sombra, y la disposición de mobiliario urbano cuyo diseño se adecuará a la función urbana que deba cumplir.

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

1.-Se admitirá el **uso de garajes bajo rasante de espacios libres de uso público, aparcamientos públicos de carácter rotatorio**, en régimen de concesión administrativa sobre un dominio público, atendiendo a las previsiones y determinaciones del presente PGOU de Granada.

El Ayuntamiento, atendiendo a políticas de mejora de déficits o de apoyo a la progresiva peatonalización de determinadas áreas, podrá determinar en cada caso el porcentaje asignable a plazas de aparcamiento para residentes.

La revisión o ampliación de las determinaciones de este tipo de aparcamientos públicos establecidos en el presente PGOU, exigirá la redacción de un Plan Especial de Carácter Integral donde se plantee la nueva estrategia a seguir en la disposición de aparcamientos públicos de carácter rotatorio.

2.-La disposición de aparcamientos de carácter público bajo rasante destinados exclusivamente a residentes en zonas incluidas dentro del perímetro del conjunto histórico de



Granada, destinados a resolver los déficits existentes y/o como apoyo de políticas de progresiva peatonalización de dichas áreas, deberán contemplarse en los correspondientes Planes Especiales de Protección y Reforma Interior que les sean en cada caso de aplicación.

3.-En cualquier caso, todo uso de aparcamientos públicos bajo espacios libres de uso y dominio público deberá atender al cumplimiento de las determinaciones establecidas par el uso de la edificación de garajes en la normativa del presente PGOU, así como las derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección.

4.-La ejecución de cualquier tipo de aparcamiento público bajo espacios libres de uso y dominio público, deberá contemplar obligatoriamente las necesarias soluciones técnicas que aseguren y permitan la plantación de arbolado en dichos espacios libres.

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

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

El **uso global transportes e infraestructuras básicas** comprende las actividades vinculadas a suelos destinados a redes e inmuebles al servicio del movimiento de las personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y pasajeros, y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como el suministro del agua, el de combustibles, las redes de saneamiento, las de energía, las de telecomunicaciones, etc..

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

1.-El **uso pormenorizado transportes e infraestructuras básicas, red viaria**, comprende los usos del suelo destinados a resolver el movimiento de las personas, tanto de manera exclusiva como en sección compartida, de los vehículos automóviles, públicos y/o privados, de las bicicletas, y del transporte colectivo en plataformas reservadas, así como el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red viaria.

Las secciones mínimas de los viarios y las características de los materiales a emplear en la ejecución de los mismos vendrán determinadas por las condiciones particulares de los Proyectos y obras de Urbanización, contenidas en el presente documento del PGOU de Granada.

Los márgenes de las vías, cuando discurran por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determine la legislación sectorial vigente de aplicación. Cuando discurran en suelo urbano, estarán sometidos a las condiciones del presente PGOU de Granada.

Se admitirá la implantación de unidades de suministro de combustible en la red viaria pública, exclusivamente en los casos señalados en la documentación gráfica del presente PGOU, y atendiendo a la sustitución de instalaciones análogas existentes a la entrada en vigor del presente PGOU que han de ser trasladadas atendiendo a lo inadecuado de su actual ubicación y a estrategias de mejora de políticas de tráfico.

2.-El **uso pormenorizado transportes e infraestructuras básicas, red ferroviaria**, comprende los suelos destinados al movimiento del ferrocarril, junto con las instalaciones correspondientes a zonas de guarda, talleres de reparación, zona de almacenaje, así como los edificios e instalaciones destinadas al intercambio de pasajeros y/o mercancías.

Previamente a la actuación sobre cualquier terreno de uso ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales, necesarias y urgentes, que sean interiores y no afecten al entorno de dichas zonas, que podrán desarrollarse mediante proyecto de urbanización o edificación.



Las aperturas y modificaciones de tendido, la construcción de pasos a nivel, la construcción de instalaciones anexas, y en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutaran en los terrenos de uso ferroviario, se regirá por la normativa sectorial específica de aplicación en la materia y sometidas al régimen específico de autorizaciones que les sea de aplicación.

3.-El uso pormenorizado transportes e infraestructuras básicas, estaciones de suministro de combustible (estaciones de servicio), comprende los servicios del automóvil vinculados a la red viaria destinados al almacenamiento y venta de combustibles, junto con los servicios auxiliares y/o complementarios de dichas funciones.

Sólo podrán implantarse estaciones de servicio sobre parcelas con superficie igual o mayor a mil (1.000) metros cuadrados, y en las siguientes localizaciones:

-Sobre los suelos calificados para uso pormenorizado de transportes e infraestructuras básicas, estaciones de suministro de combustible, en el presente PGOU de Granada.

-En las parcelas destinadas a dicho uso pormenorizado en los planeamientos de desarrollo de suelos urbanizables del presente PGOU.

-Como usos en régimen de concesión administrativa sobre suelos públicos vinculados a los sistemas generales, conforme a las determinaciones gráficas del presente PGOU, o sobre las parcelas de titularidad municipal correspondientes al aprovechamiento lucrativo, de cesión obligatoria y gratuita, a favor del Ayuntamiento en los desarrollos de suelos urbanizables con uso global industrial.

Las nuevas implantaciones de estaciones de servicio deberán realizarse sobre parcelas aisladas de otros usos, rodeadas por viales en todo su perímetro, que facultarán, mediante la ejecución de los correspondientes Acerados, el tránsito peatonal.

Se deberá en todo caso cumplir con las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

4.-El uso pormenorizado transportes e infraestructuras básicas, transportes y comunicación, comprende el conjunto de actividades relacionadas con la parada, intercambio, contratación, transbordo, etc., de los servicios de transporte viario de pasajeros y mercancías, y las actividades relacionadas con los mismos, así como los suelos destinados al intercambio entre los diversos modos de transporte. Se exceptúan las actividades de este tipo relacionadas con el transporte ferroviario, incluidas en el uso pormenorizado transportes e infraestructuras básicas, red ferroviaria.

5.-El uso pormenorizado transportes e infraestructuras básicas, infraestructuras urbanas, está integrado por los suelos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como al suministro de agua, saneamiento, red eléctrica, gas, telecomunicaciones, etc..

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística de aplicación. A estos efectos, las determinaciones del presente PGOU de Granada llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes. Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen, en su caso, a sus correspondientes servidumbres.



Sección 9ª. Subsuelo bajo dominio público.

Artículo 6.1.23.- Subsuelo bajo dominio público. Condiciones particulares⁸⁷ (OP).

1.-Todas las calles, viario, jardines y espacios de uso público en general previsto por el planeamiento (general y de desarrollo) se consideran de uso público y tendrán el carácter de dominio público. La condición de uso público de estos espacios se mantendrá aunque su conservación y mantenimiento estuvieran a cargo de los particulares en las formas previstas por el Plan General y la legislación urbanística.

2.-Es compatible, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, la existencia de subsuelo de carácter patrimonial en los espacios señalados de uso público de suelo destinado a calles, viario, jardines y espacios libres que no formen parte de la ordenación estructural, que serán los establecidos en el Plano "Sistemas Generales" de la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, según señala el artículo 2.1.6 de la Normativa del PGOU ajustada al LOUA.

3.-Los usos a implantar en el subsuelo se limitan a los establecidos por el planeamiento vigente como compatibles, y que son exclusivamente el de aparcamiento y anejos no habitables complementarios propios de estas instalaciones.

4.-El uso del subsuelo no impedirá en ningún caso el adecuado uso público del suelo, con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.

5.-En el caso de optar por la posibilidad de desafectación del subsuelo, el Ayuntamiento mediante un Plan Especial concretará en cada caso la ubicación del ámbito cuyo subsuelo se vaya a implantar el uso al que se refiere el presente artículo, realizará el deslinde, la segregación y desafectación necesaria para la constitución de dos fincas superpuestas, constituyendo una la rasante y el vuelo, y la otra el subsuelo desde una determinada cota de conformidad con el deslinde que se realice, como fincas especiales de atribución privativa, y así mismo fijará las condiciones urbanísticas procedentes en función de las condiciones más aconsejables para su ordenación.

6.-Una vez desafectado el subsuelo, se podrá integrar en el Patrimonio Municipal de Suelo, previo acuerdo del órgano municipal competente, en los términos señalados en el artículo 72 de la LOUA.

Las fincas segregadas resultantes podrán constituirse en complejo inmobiliario con carácter de fincas especiales de atribución privativa. Debiendo utilizarse los mecanismos previstos en la legislación de bienes de las Entidades Locales de Andalucía, respecto del uso común especial del dominio público a que pudiera dar lugar la coexistencia de propiedad privada y pública.

7.-La integración del subsuelo declarado de carácter patrimonial en el Patrimonio Municipal de Suelo implicará que en el Plan Especial se fije las condiciones urbanísticas, se establezca que el uso de aparcamiento y anejos no habitables complementarios propios de estas instalaciones, se declare de interés público, pudiendo disponerse del bien en la forma prevista en el artículo 76 de la LOUA.

8.-La consideración del subsuelo como bien patrimonial permitirá que sea ofrecido como pago en especie de la expropiación del suelo de usos público a su propietario, si ésta concluye en avenencia, en los términos del artículo 166.2 de la LOUA.

⁸⁷Texto introducido por la "Modificación del PGOU 2000 de Granada para la regulación como bien de carácter patrimonial separado del subsuelo de los espacios de dominio público y establecimiento de la compatibilidad de usos pormenorizados en el ámbito de las Casillas Bajas". Aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 30 de septiembre del 2005, y publicada en el BOP número 237, de 15 de diciembre del 2005. El Texto definitivo de este artículo, según la innovación aprobada definitivamente por el Pleno Municipal celebrado el 24 de septiembre del 2010, que revoca el Acuerdo anterior, una vez tenidas en cuenta la consideraciones realizadas por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Granada en su informe de 4 de agosto del 2010, es el que se transcribe y se publicó en el BOP número 228, de 29 de noviembre del 2010.



CAPÍTULO SEGUNDO. USOS DE LA EDIFICACIÓN.

Sección 1ª. Definición, ámbito de aplicación y condiciones generales de aplicación para los usos de la edificación⁸⁸⁸⁹.

Artículo 03.- Ámbito de aplicación. Apartados 4, 5 y 6 de la OME

“4.- Para la legislación urbanística el aprovechamiento urbanístico que corresponda a los terrenos en suelo urbano, se materializará mediante edificación, una vez que la parcela tenga la condición de solar, teniendo en cuenta que edificación es todo tipo de obras y construcciones que tengan carácter permanente y que sea susceptibles de albergar un uso. Se consideran comprendidos en la edificación el equipamiento propio e instalaciones fijas, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.

5.- El concepto edificación hay que distinguirlo del de construcción o instalación, que en ningún caso serán soporte de aprovechamiento urbanístico y por tanto de las determinaciones de ordenación urbanística que conforman este concepto. Según la legislación urbanística y su desarrollo reglamentario

a.- Construcción es la acción y resultado de ejecutar una obra, con independencia de los materiales utilizados o el uso al que sea destinada.

b.- Instalación.

-Se asimila al conjunto de redes, equipos, elementos y componentes dirigidos a ayudar o a complementar un servicio, uso o actividad, o a cumplir las funciones para las que los edificios han sido diseñados. Permiten el suministro y distribución (agua, energía, alumbrado, gases o riego), la evacuación (drenaje, aguas fecales, gases, humos, malos olores o gestión de residuos industriales, agrícolas o ganaderos), la comunicación (telecomunicaciones, comunicación o movilidad mecánica: ascensores, rampas, escaleras o elevadores) y la protección o seguridad (contraincendios, alarmas o pararrayos).

-Establecimiento de recintos acondicionados para determinadas funciones o el mero acto de disponer en un cierto sitio una obra o una actividad, habilitante con un carácter provisional.

6.- La edificación puede ser:

a.- De nueva construcción sobre parcelas no edificadas o en sustitución de edificación existente.

b.- Principal, que es la que dentro de un conjunto edificatorio alberga el uso principal que ha sido objeto de autorización.

c.- Preexistente, es la existente sobre la parcela que, al menos, cuente con cubierta y muros perimetrales siempre que no haya sido declarada en ruina urbanística o inminente. Esta edificación puede encontrarse en los siguientes supuestos, de forma total o parcial.

-Legal con título habilitante vigente.

-Legal en base a su situación de edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo localizadas en suelo Rústico, y de aquellas para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio localizadas en suelo urbano.

-Legal en situación de fuera de ordenación (FO).

-Para la que ha transcurrido el plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística Estas edificaciones se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO), y a su vez, las mismas puede haber sido reconocidas o no por el Ayuntamiento”.

Artículo 6.2.1.- Definición (OP).

En el ámbito del presente PGOU de Granada se consideran usos de la edificación al conjunto de actividades desarrolladas en las edificaciones y/o instalaciones construidas sobre los suelos considerados aptos para la edificación.

⁸⁸Ver Cuadro número 6: Usos de la edificación “dominantes o característicos” y usos “complementarios”.

⁸⁹Tener en cuenta las matizaciones introducidas por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



Artículo 6.2.2.- Ámbito de aplicación (OP).

Las condiciones que se señalan para los usos de la edificación en el presente capítulo serán de aplicación sobre todas las obras de nueva edificación, sobre las de reforma (restauración, rehabilitación, reestructuración y/o acondicionamiento) en las partes y condiciones que les afecten, y sobre las de conservación cuando su aplicación no suponga una desviación importante de los objetivos de las mismas.

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

1.-Todos los usos a implantar en las edificaciones cumplirán con las determinaciones contempladas en el presente Título, así como con las condiciones generales de la edificación y las determinaciones correspondientes a las diversas calificaciones establecidas en el presente documento del PGOU de Granada.

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

3.-Todos los usos de la edificación, y las actividades que conllevan aparejados, contemplados en el ámbito del presente PGOU de Granada, así como los no específicamente contemplados y asimilables a ellos, atenderán al estricto cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación, en cada caso, de la legislación sectorial específica vigente de afección, y específicamente, a las Ordenanzas municipales recogidas en el Anexo I del presente documento del PGOU de Granada, que limitarán, en su caso, la posibilidad de implantación o la intensidad de los mismos.

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

6.2.4.1. Construcciones bajo rasante.

Bajo rasante sólo podrán implantarse los siguientes usos:

- a. Las instalaciones vinculadas al servicio de la edificación.
- b. Los usos de garajes, en la medida que lo establezcan específicamente las presentes Normas del PGOU de Granada y, en su defecto, otras determinaciones más restrictivas. En todo caso, y con carácter general, como mínimo deberá disponerse una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación sobre rasante (siempre que dicha edificación no se destine a uso exclusivo de garajes).
- c. Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro uso que se implantase en el mismo edificio sobre la rasante, y siempre que contasen ambos con accesos comunes.

Artículo 62.- Implantación por plantas de la edificación. Cuarto inciso de la OME⁹⁰.

(...)

Implantación Bajo Rasante

Podrá implantarse bajo rasante todo uso permitido por la normativa de regulación sectorial que le sea de aplicación al uso pretendido y por la normativa estatal de regulación de las exigencias básicas que han de cumplir los edificios para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y funcional. Dicha implantación responderá a los criterios de implantación definidos por la normativa sectorial de afección y normativa estatal de regulación de las

⁹⁰Se sustituye el último párrafo del artículo 6.2.4.1 de la Normativa según lo regulado por la ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025. .



exigencias básicas que han de cumplir los edificios para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad.

En cualquier caso podrán implantarse bajo rasante los usos no residenciales funcionalmente complementarios y vinculado a cualquier otro uso que se implantase en el mismo edificio en planta baja, y siempre que contasen ambos con un único acceso”.

6.2.4.2. Usos en construcciones hipogeas.

Exclusivamente en el ámbito del Área del Sacromonte incluida en el perímetro declarado como conjunto histórico de la ciudad, y hasta tanto se apruebe definitivamente una figura de planeamiento de protección específica para la misma, se admiten los usos existentes a la entrada en vigor del presente PGOU en construcciones hipogeas (viviendas, terciarios de locales de espectáculos –zambros, bares, restaurantes y análogos-, talleres artesanales y despachos profesionales). Dichas construcciones sólo podrán realizar obras de conservación, rehabilitación y acondicionamiento, quedando expresamente prohibidas las de ampliación y las de nueva planta.

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

1.-Cuando en una misma edificación se desarrollen dos o más actividades, cada una de las mismas cumplirá con las condiciones establecidas para su uso respectivo.

2.-Para la definición de las condiciones de la edificación, siempre se atenderá, en el caso precedente, a las que correspondan al uso al que se vincule mayor superficie útil, que se considerará dominante para dicho inmueble.

3.-En las edificaciones afectadas por el presente PGOU de Granada no podrán ubicarse aquellos usos que estén prohibidos por la aplicación de las determinaciones correspondientes a las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.

Artículo 63.- Compatibilidad de actividades. OME⁹¹.

“En las zonas de concentración de actividades clasificadas, pudieran dar lugar a molestias a los vecinos de un área determinada se aplicará lo establecido en la Ordenanza municipal de protección del medio ambiente acústico en Granada”.

Sección 2ª. Usos residenciales de la edificación.

Artículo 6.2.6.- Uso de vivienda (OP).

6.2.6.1. Tipos de usos de vivienda: definiciones y condiciones para su implantación.

1.-Se entiende por **uso exclusivo de vivienda**, a aquel uso residencial de la edificación consistente en el alojamiento familiar con carácter exclusivo que ocupa la totalidad de un inmueble. Según albergue una o más viviendas será de carácter **unifamiliar** o **plurifamiliar**, respectivamente.

Este uso de la edificación es posible en edificios ubicados sobre suelos donde estén permitidos los usos pormenorizados residenciales de vivienda unifamiliar y/o vivienda plurifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones.

2.-Se entiende por **uso no exclusivo de vivienda** a aquel uso residencial de la edificación, consistente en el alojamiento familiar que se desarrolla sobre un inmueble que alberga otros

⁹¹Tener en cuenta las matizaciones introducidas por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



tipos de actividades. Según albergue una o más viviendas, será de carácter **unifamiliar** o **plurifamiliar**, respectivamente.

Este uso de la edificación podrá implantarse como uso dominante de la edificación sobre suelos donde estén permitidos los usos pormenorizados residenciales de vivienda unifamiliar y/o vivienda plurifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones.

También podrá implantarse como uso complementario de otro dominante sobre un mismo inmueble, sólo en el caso de uso no exclusivo de vivienda plurifamiliar, y siempre que así lo permitan las condiciones de usos del presente PGOU de Granada.

3.-Para el caso de uso dominante de la edificación de vivienda unifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, se permiten los siguientes usos de la edificación complementarios, asegurando en todo caso la vinculación de la actividad complementaria a la dominante (misma propiedad sobre finca única):

Local de taller artesanal.

Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos (*).

Local de almacén (*).

Local comercial (*).

Local de oficinas.

Local de espectáculos o centro de reunión.

Uso no exclusivo de garajes.

Los usos complementarios señalados con (*) sólo podrán implantarse con uso dominante de vivienda unifamiliar, en parcelas calificadas como unifamiliar manzana cerrada, o en aquellas parcelas pertenecientes a otra calificación que implanten la vivienda unifamiliar como uso compatible o permitido.

4.-Para el caso de uso dominante de la edificación de vivienda plurifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, se permiten los siguientes usos de la edificación complementarios:

Uso no exclusivo de alojamiento hotelero

Uso no exclusivo de residencia comunitaria.

Local de taller artesanal.

Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.

Local de almacén.

Local comercial.

Local de oficinas.

Local de espectáculos o centro de reunión.

Uso no exclusivo de garajes.

Local institucional privado.

Local de equipamiento comunitario.

6.2.6.2. Condición de vivienda exterior.

6.2.6.3.- Condición de vivienda interior.

Artículo 54.- Condición de vivienda. Primer inciso OME⁹².

“Las viviendas deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

-Todas las piezas habitables vivideras de las viviendas de nueva edificación (estancia-comedor, cocina, dormitorios y despachos) tendrán huecos que abran a dominio público,

⁹²Sustituye a los artículos 6.2.6.2 y 6.2.6.3 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



espacio libre de la parcela, o patio abierto o a patio de luces que cumplan las condiciones establecidas en esta OME (artículo 30).

-Al menos una pieza habitable recaerá sobre calle, espacio libre de dominio y uso público o privado (que sea colindante con el de uso público), o patio de manzana según su definición en la presente OME (artículo 30). En el caso de inmuebles que dispongan un patio interior sin llegar a presentar las dimensiones fijadas por el planeamiento para ser considerado como tal, y que la vía en la que se inserta la entrada principal presente un ancho inferior a las medidas establecidas para los diferentes tipos de patios (en la longitud media de la fachada en la que se inserta la entrada principal) dicho patio se considerará apto para cumplir las exigencias mínimas de ventilación e iluminación de dependencias para condición de vivienda, siempre que en el mismo se pueda inscribir un círculo de la misma longitud que presente el ancho de vía anteriormente referido, con un mínimo de 3 m.

-Todas las viviendas de nueva edificación con superficies en contacto con el terreno deberán disponer una solución constructiva que garantice el correcto aislamiento de la vivienda ante la humedad exterior.

-En calles en pendiente se permitirá disponer hasta un cincuenta por ciento de la superficie del forjado de las viviendas de planta baja por debajo del nivel del acerado, siempre que se asegure la disposición de un forjado antihumedad y cámara de aire con dimensiones mínimas de veinticinco centímetros (25 cm) en el contacto con el terreno inferior, y se garantice el correcto aislamiento de la vivienda ante la humedad exterior, y se cumplan las condiciones del artículo 27.3 de la OME.

(...)"

Artículo 54.- Condición de vivienda. Cuarto inciso OME⁹³.

"(...)

En edificaciones será suficiente con que las piezas habitables vivideras de las viviendas (estancia-comedor, cocina, dormitorios y despachos) cumplan alguno de los siguientes requisitos:

-Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

-Recaer sobre un espacio libre de carácter público o privado.

-Dar a un patio que cumpla las condiciones indicadas para patios de luces, abiertos y/o patio de manzana en el apartado 1.b del presente artículo.

(...)"

6.2.6.4.- Condición de vivienda hipogea.

Artículo 55.- Condiciones de la vivienda hipogea. OME⁹⁴.

"1.- Se entiende por vivienda hipogea aquella que cuenta con alguna de sus dependencias habitables excavada en cueva.

2.- Dichas viviendas podrán ser objeto de obras tendentes a su conservación, mantenimiento y acondicionamiento, rehabilitación y mejora, de reforma, no teniendo que cumplir estrictamente las condiciones de salubridad referentes a ventilación e iluminación.

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.- Para determinar si las viviendas hipogeas existentes reúnen condiciones mínimas de seguridad y salubridad se comprobarán:

⁹³ Amplia el contenido de los artículos 6.2.6.2 y 6.2.6.3 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

⁹⁴ Sustituye al artículo 6.2.6.4 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



- a.- Las condiciones de seguridad estructural necesarias, sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes.
- b.- Las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas.
- c.- La dotación de un sistema de abastecimiento de agua y de suministro eléctrico que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso de vivienda, debiendo ajustarse las instalaciones que conforman estos sistemas a lo establecido en la normativa de aplicación. Cuando el sistema de abastecimiento de agua sea autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación. En todo caso, deberá quedar garantizada la aptitud de las aguas para el consumo humano.
- d.- Un sistema de evacuación de aguas residuales conectado a la red pública, o bien un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar la contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales, con las correspondientes autorizaciones según lo previsto en la normativa sectorial.
- e.- Las características como piezas habitables en función del uso de cada una de sus estancias, según lo dispuesto en el artículo 56 de la presente OME.
- f.- La superficie de la vivienda y sus dependencias será la existente.
- 5.- Queda prohibida la construcción o ampliación de nuevas cuevas viviendas hipogeas en el Término Municipal, salvo aquellas obras de ampliación necesarias según las condiciones de cumplimiento mínimo según uso, establecidas por la ordenación urbanística y normativa sectorial de aplicación”.

6.2.6.5.- Programa funcional mínimo de las viviendas.

Artículo 56.- Programa funcional mínimo de la vivienda. OME⁹⁵.

- “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.
- 2.- No obstante, podrán disponerse apartamentos compuestos como mínimo, por un sólo espacio habitable de estancia-comedor cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de baño completo. Su superficie útil no podrá ser inferior a los treinta metros cuadrados (30 m²), dentro de los cuales no podrán computarse las superficies correspondientes a terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios anejos.
- 3.- 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, y siempre que no se consideren infravivienda. Debiendo, en todo caso, atenderse a las determinaciones derivadas de las legislaciones vigentes de obligado cumplimiento de aplicación.
- 4.- Tendrán la consideración de infravivienda la finca construida que tenga una superficie útil inferior a veinticinco metros cuadrados (25 m²), y cuando en al menos veinte metros cuadrados (20 m²) de su superficie construida no cuente con una altura libre mínima de doscientos veinte centímetros (220 cm). Además se considera infravivienda por presentar deficiencias muy graves en sus dotaciones e instalaciones básicas o no cumplir los requisitos mínimos de seguridad, salubridad, y características exigibles, en general, a las diversas piezas habitables según el contenido en la presente OME. Si las actuaciones sobre estos inmuebles, a través de obras de conservación, mantenimiento y acondicionamiento no permiten recuperar las condiciones determinadas para el uso residencial, no se autorizará o habilitará su uso como vivienda a través de ninguna de las posibilidades de habilitación previstas en la legislación urbanística su desarrollo reglamentario, y esto, con independencia de su consideración a través de inscripción en registros de carácter público”.

⁹⁵Sustituye al artículo 6.2.6.5 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



6.2.6.6.- Superficies mínimas de las viviendas.

Artículo 57.- Superficie mínima de la vivienda. OME⁹⁶.

“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:

-Estudios 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.

2.- Se admitirán superficies útiles mínimas distintas a las anteriormente reguladas, propias de nuevos tipos de viviendas que respondan a nuevas demandas sociales, siempre que no se consideren infravivienda, 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.

3.- Para viviendas promovidas en régimen de protección oficial, en relación con la superficie mínima de las viviendas, se estará a lo señalado en la vigente normativa de viviendas de protección oficial, o de la que en su caso la supliera.

4.- En el caso de obras en un edificio que no impliquen reestructuración y donde sea inviable la ampliación, el programa funcional será libre y se adaptará a las condiciones tipológicas del edificio. Por razones higiénicas el inodoro deberá estar independizado del resto de la vivienda. En todo caso la superficie útil mínima de la vivienda será de treinta metros cuadrados (30 m²). Excepcionalmente si el edificio preexistente tuviera, por su tipología, viviendas entre veinticinco y treinta metros cuadrados (25 m² o 30 m²) útiles, podrán permitirse siempre y cuando se justifique la imposibilidad de aumentarlas por motivos de las condiciones de la edificación, que impidan la unión o ampliación de las viviendas, cumpliendo en todo caso las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene.

5.- Cuando se actué en edificios preexistentes con obras de rehabilitación y mejora o reforma, y el cumplimiento de las determinaciones de este artículo suponga una gran dificultad técnica, que deberá justificarse en el proyecto, se podrá permitir una reducción en las superficies mínimas en hasta un veinte por ciento (20%), siempre que no se consideren infravivienda”.

6.2.6.7.- Dimensiones mínimas de las distintas piezas.

Artículo 54.- Condición de vivienda. Último inciso OME⁹⁷.

“Las viviendas deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

(...)

-Las dimensiones mínimas que deberán presentar las diferentes piezas de la vivienda serán:

·Cocina: tendrá una superficie útil mínima de siete (7) m² y su forma permitirá la inscripción de un círculo de ciento sesenta centímetros de diámetro.

·Estancia-Comedor: tendrá una superficie útil mínima de catorce (14) m² y su forma permitirá la inscripción de un círculo de trescientos (300) centímetros de diámetro, tangente al paramento en el que se sitúe el hueco principal de ventilación e iluminación.

La cocina podrá integrarse en la estancia-comedor uniendo ambas piezas sin que existan entre ellas elementos delimitadores de suelo a techo y conservando la superficie total, la suma de la superficie parcial de cada una de las piezas independientes.

·Dormitorio: tendrá una superficie útil mínima de doce (12) m² y su forma permitirá la inscripción de un círculo de doscientos setenta (270) centímetros de diámetro; los dormitorios adicionales que puedan disponerse tendrán una superficie mínima de ocho (8) m² y su forma permitirá la inscripción de un círculo de doscientos (200) centímetros de diámetro. En ambos casos, el

⁹⁶Sustituye al artículo 6.2.6.6 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

⁹⁷Sustituye al artículo 6.2.6.7 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



círculo inscrito será tangente al paramento en el que sitúe el hueco principal de ventilación e iluminación.

·Baño: estará compuesto, al menos, por bañera/ducha, lavabo e inodoro y su superficie mínima será de tres (3) m². El acceso al baño no podrá realizarse de forma directa, desde la cocina o salón, ni desde un dormitorio, salvo que la vivienda disponga de un único dormitorio, si la disposición y dimensiones de la vivienda obliga al acceso desde las dependencias anteriores, será necesaria la interposición de un elemento de separación que suponga una interrupción entre el espacio habitable y la entrada al baño, propiciando un acceso indirecto. Cuando se dispongan varios baños, uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios. Adicionalmente, podrá, incorporarse locales para aseo con una composición y dimensión menor que la indicada”.

Artículo 58.- Dimensiones mínimas de las estancias de la vivienda. OME⁹⁸.

“1.- Para cualquier clase de vivienda, se cumplirán las dimensiones superficiales mínimas para las distintas piezas habitables expresadas en la presente OME, siempre y cuando las viviendas no estuviesen acogidas a algún 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”.

6.2.6.8.- Relaciones funcionales entre las distintas piezas de viviendas.

1.-Queda prohibido el acceso directo a cuartos de baño o aseos desde las piezas de cocina y de estar-comedor.

2.-Queda prohibido el acceso directo a dormitorios desde la cocina.

6.2.6.9.- Altura libre de plantas con usos de viviendas.

Artículo 26.- Altura libre y condiciones de las diversas plantas. Apartado 4 de la OME⁹⁹.

“(…)

4.- En el caso de viviendas y equipamiento comunitario, la altura libre de piso se habrá de ajustar a lo siguiente:

-La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabados de cualquier vivienda será la establecida en la normativa aplicable a las viviendas de protección pública.

-Quedan exceptuados del cumplimiento de la condición señalada en el punto anterior los edificios catalogados destinados a uso de vivienda, y aquellos edificios existentes con este uso ya implantado, 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).

-En el caso el vestíbulo, pasillos y cuartos húmedos la altura libre mínima podrá ser de doscientos veinte centímetros (220 cm); en las restantes habitaciones, excepcionalmente y de forma justificada, esta altura también puede permitirse, siempre que no sobrepase, como máximo, el treinta por ciento (30%) de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria”.

⁹⁸Sustituye al artículo 6.2.6.7 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

⁹⁹Sustituye al artículo 6.2.6.9 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



6.2.6.10.- Dimensiones de los accesos y elementos comunes de las viviendas.

1.-Toda vivienda de nueva edificación dispondrá de una puerta de acceso que, cuando menos, cuente con unas dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura, y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

2.-Las dimensiones mínimas de las puertas de acceso a las distintas piezas de las viviendas contarán, cuando menos, con unas dimensiones mínimas de doscientos (200) centímetros de altura, seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para cuartos de aseos o baños, y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

Artículo 61.- Características de los accesos a la edificación. Primer inciso OME¹⁰⁰.

“Accesos comunes a las viviendas en edificios de carácter plurifamiliar:

*Las dimensiones mínimas de las puertas de acceso a los edificios, y en su caso a las viviendas, se ajustarán a lo establecido en la normativa aplicable.
(...)”.*

6.2.6.11.- Dotación de ascensores en edificios con uso de vivienda.

1.-En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de viviendas, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las viviendas sea superior a diez (10) m., disponiéndose un (1) ascensor por cada veinte (20) viviendas o fracción.

2.-En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

6.2.6.12.- Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda¹⁰¹.

1.-Con carácter obligatorio, deberá disponerse una plaza de aparcamiento cada cien (100) metros cuadrados o fracción de superficie construida de nueva edificación con destino a vivienda.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de vivienda.

2.-No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

3.-Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios de vivienda unifamiliar situados sobre parcelas de superficie inferior a ochenta (80) metros cuadrados, los de uso dominante de vivienda plurifamiliar **en manzana cerrada situados** sobre

¹⁰⁰Tener en cuenta las matizaciones introducidas por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

¹⁰¹Texto del artículo ajustado según la "Innovación-modificación del Plan General de Ordenación Urbana 2000, para la compatibilidad de usos en parcelas calificadas como equipamiento comunitario deportivo público; dotación de ascensores en edificios de uso de garajes; dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en residencial plurifamiliar en manzana cerrada; y superficie de las construcciones por encima de la altura máxima permitida", aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 31 de marzo del 2006, y publicada en el BOP número 98, de 25 de mayo del 2006.



parcelas en cuya superficie no pueda inscribirse una circunferencia de doce (12) metros de diámetro, y los destinados a dichos usos ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

Artículo 59.- Condiciones para la transformación de locales en viviendas. Habitabilidad. OME¹⁰².

1.- Siempre que las condiciones de la calificación urbanística lo permita podrá transformarse el uso de locales en planta baja a vivienda, teniendo en cuenta el carácter de uso plurifamiliar de la calificación. La posible transformación no puede alterar un uso unifamiliar de una parcela convirtiéndolo en plurifamiliar si la calificación urbanística no lo contempla como uso alternativo o compatible.

2.- La posible transformación de local a vivienda debe respetar, además de lo anterior, las siguientes condiciones:

a.- Dimensiones mínimas de las piezas vivideras que conforman la nueva vivienda. Las dimensiones de las piezas de estancia-comedor, cocina, dormitorio principal y resto de dormitorios de la vivienda serán las fijadas en el artículo 54.

b.- Condiciones de acceso a la nueva vivienda en edificios plurifamiliares, debiéndose cumplir alguna de las siguientes situaciones:

-Acceso a la vivienda a través del propio portal del edificio y pasillos comunes interiores.

-Acceso a la vivienda desde soportales o zonas exteriores privativas del edificio, ya sean éstas de acceso público o privado.

-Acceso a la vivienda desde patios de luces o abiertos, y patios de manzana (artículo 30 de la OME), siempre que éstos estén en contacto y permitan el acceso desde la vía pública o espacio de dominio público, o desde propio portal del edificio y pasillos comunes interiores.

-Acceso a través de la fachada del edificio a vía pública o espacio de dominio público, pudiendo crearse un espacio intermedio antes de la entrada a la vivienda, de carácter privativo. Todo esto, teniendo en cuenta que la fachada del edificio es un elemento común. Dicho espacio intermedio cumplirá con la dimensión exigible para un hall o recibidor de entrada de una vivienda (como mínimo dos metros cuadrado -2 m²- útiles) y se conformará como un espacio independiente y no computable en la superficie de la misma.

Y lo anterior, siempre y cuando se formalice adecuadamente la continuidad de la fachada, evitando la formación de pequeños entrantes o discontinuidades, salvo que tengan la suficiente entidad y semejanza para ser asimilables a portales de la edificación ya existente.

c.- Viviendas diáfanas o lofts será de aplicación el contenido del artículo 59.2 de la presente OME.

3.- Podrán introducirse nuevas viviendas en la planta baja de aquellas edificaciones cuya ocupación en planta baja sea ya superior a la establecida para ello por la calificación aplicable, siempre que no se prohíba, por cualquier razón, el uso residencial en la planta baja por el instrumento de ordenación urbanística y concurra alguno de los siguientes supuestos:

-En aquellos casos en que la edificación contara originalmente con título habilitante de ocupación con destino residencial, no contraría el régimen aplicable, en su caso, por situación en fuera de ordenación.

-El inmueble en el que se inserta hubiese obtenido título habilitante para su construcción en fecha anterior a la entrada en vigor del PGOU de 1985.

-En el caso de inmuebles localizados en los límites de los perímetros delimitados por los Planes Especiales de Protección y Reforma vigentes, resulte compatible con los mismos.

-En el caso estar en alguno de los supuestos anteriores, además tendrán que asegurar las condiciones establecidas en el artículo 57.1 de la presente OME.

4.- No podrán transformarse en viviendas los locales destinados a “servicio (terciario)” que respondan a la dotación mínima obligatoria vigente.

5.- En cambios de uso de locales a vivienda, así como en cualquier intervención en la que se incremente el número de viviendas de la edificación, no resultan de aplicación las tolerancias funcionales y dimensionales descritas en el artículo 57.5 de la presente OME.

¹⁰²La ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025, regula las condiciones para convertir locales en vivienda.



6.- La nueva vivienda cumplirá las condiciones establecidas en el artículos 54 y 57.1 de la presente OME.

7.- Condiciones estéticas de adecuación exterior:

Las fachadas de las nuevas viviendas deberán quedar integradas y reconocibles como uso vivienda, para ello se estará a lo dispuesto en las condiciones estéticas reguladas en el capítulo VIII del presente texto, y especialmente se atenderá a las siguientes situaciones:

-Cuando en un local existente, su formalización de huecos ya estuviera autorizada por título habilitante que corresponda, el cambio de uso podrá mantener en lo sustancial la conformación física y dimensional de los huecos, en su caso, proponiendo las medidas oportunas de ventilación de estancias integrado en el mismo adecuadas al nuevo uso.

-En aquellos casos en los que no exista formalización previa de los huecos, estuviera o no prevista en el proyecto autorizado en su caso, deberá proponerse una solución acorde con la distribución compositiva de la fachada”.

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

6.2.7.1.- Tipos de usos de alojamiento hotelero: definiciones y condiciones de implantación.

1.-Se entiende por **uso exclusivo de alojamiento hotelero (edificio hotelero)**, el uso de la edificación correspondiente al alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes, con carácter de servicio público, integrado por todos aquellos establecimientos que se incluyen en la legislación específica en materia de hostelería y turismo, y que se desarrolla como actividad única y exclusiva sobre la totalidad del inmueble.

Este tipo de uso de la edificación podrá implantarse sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado residencial singular, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones.

2.-Se entiende por **uso no exclusivo de alojamiento hotelero**, al uso de la edificación correspondiente al alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes, con carácter de servicio público, integrado por todos aquellos establecimientos de esta naturaleza que se incluyen en la legislación específica en materia de hostelería y turismo, que se desarrolla junto a otras actividades sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante podrá implantarse sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado residencial singular, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones. En todo caso, deberá asegurarse la independencia del acceso al uso de alojamiento hotelero en relación con el acceso al resto de los usos implantados sobre el mismo inmueble.

También podrá implantarse como uso complementario de otro dominante sobre un mismo inmueble, siempre que cuente con acceso independiente del resto de usos implantados sobre dicho inmueble, y lo permitan las condiciones de usos del presente PGOU de Granada, así como las condiciones de implantación derivadas de la aplicación de las correspondientes legislaciones sectoriales de afección.

3.-Como uso dominante, permite los siguientes usos complementarios sobre la misma edificación:

- Uso no exclusivo de residencia comunitaria.
- Local de taller artesanal.
- Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.
- Local de almacén.
- Local comercial.
- Local de oficinas.
- Local de espectáculos o centro de reunión.



- Uso no exclusivo de garajes.
- Local institucional privado.
- Local de equipamiento comunitario.

4.-En todo caso, cualquier uso de alojamiento hotelero implantado sobre la edificación cumplirá con las determinaciones derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afección.

6.2.7.2.- Dimensiones de las distintas piezas para el uso de alojamiento hotelero.

1.-Las dependencias de los alojamientos hoteleros responderán a las dimensiones mínimas señaladas para las mismas en la legislación sectorial vigente de afección, siendo en su defecto de aplicación los valores mínimos expresados en el presente PGOU para las estancias asimilables a las del uso de vivienda.

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

6.2.7.3.- Altura libre de plantas destinadas a uso de alojamiento hotelero.

Artículo 26.- Altura libre y condiciones de las diversas plantas. Apartado 5 de la OME¹⁰³.

(...)

5.- En el caso de alojamiento hotelero, residencia comunitaria, la altura libre de piso se habrá de ajustar a lo siguiente:

-La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabados, de cualquier dependencia reservada a la estancia habitual de personas en inmuebles destinados a actividades de establecimiento hotelero, residencia comunitaria, será la establecida en la legislación sectorial de aplicación. En caso de no existir regulación, este parámetro no 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 establecimiento hotelero, tales como zonas de almacenaje y cuartos de instalaciones.

-Quedan exceptuados del cumplimiento de la condición señalada en el punto anterior los edificios catalogados destinados a uso de establecimiento hotelero, residencia comunitaria, y aquellos edificios existentes con este uso ya implantado, cuando las determinaciones que les afectan y/o las obras tendientes a su buena conservación o de reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el apartado anterior, o al porcentaje mínimo establecido para la superficie útil vinculada a dicha altura, aunque en todo caso se fija altura libre mínima para cualquier estancia vividera el valor de doscientos veinte centímetros (220 cm)."

6.2.7.4.- Dimensiones de los accesos. Elementos comunes.

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

6.2.7.5.- Dotación de ascensores en edificios con uso de alojamiento hotelero.

1.-En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de alojamiento hotelero, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros, disponiéndose un (1) ascensor por cada

¹⁰³Sustituye al artículo 6.2.7.3 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025. .



quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida o fracción situados por encima de dicha altura límite.

2.-En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

6.2.7.6.- Dotación de aseos en edificios con uso de alojamiento hotelero.

1.-En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los aseos a prever, todo alojamiento hotelero deberá disponer de aseos públicos, a razón de al menos un lavabo y un retrete, para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil destinada a la citada actividad.

La dotación de inodoros deberá ampliarse en una unidad, para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil adicionales o fracción. La dotación de lavabos deberá ampliarse en una unidad, para cada sexo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie útil adicionales o fracción.

2.-En todo caso, los aseos públicos deberán atender las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones vigentes de afección.

6.2.7.7.- Dotación obligatoria de aparcamientos para edificios de alojamiento hotelero.

1.-Se satisfará el mayor de los dos siguientes valores posibles: una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados o fracción de superficie construida de nueva edificación, o una plaza por cada cuatro unidades de alojamiento o habitación.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de alojamiento hotelero.

2.-No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

3.-Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios de uso dominante alojamiento hotelero ubicados sobre parcelas de superficie inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados, y los destinados a dicho uso ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

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

6.2.8.1.- Tipos de usos de residencia comunitaria: definiciones y condiciones de implantación¹⁰⁴.

1.- Se entiende por uso exclusivo de residencia comunitaria, al uso de la edificación destinado al alojamiento de personas, no vinculadas familiarmente, con carácter permanente y/o estacionario, y en régimen de comunidad, o al uso propio de las unidades de vivienda en

¹⁰⁴Texto ajustado por la modificación de la Normativa del PGOU-01 para la regulación de los usos de equipamiento comunitario (expediente número 13901/2020). Aprobada por el Pleno Municipal el 27 de septiembre del 2024 y publicada en el BOP número 230 de 27 de noviembre del 2024.



residencia colectiva (unidades habitacionales con servicios comunes), estando dicho uso desarrollado con carácter exclusivo en la totalidad del inmueble. Quedan excluidas las residencias calificadas como equipamiento comunitario.

Este tipo de uso de la edificación podrá implantarse sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado residencial singular, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU de Granada.

2.- Se entiende por uso no exclusivo de residencia comunitaria, al uso de la edificación destinado al alojamiento de personas, no vinculadas familiarmente, con carácter permanente y/o estacionario, y en régimen de comunidad, o al uso propio de las unidades de vivienda en residencia colectiva (unidades habitacionales con servicios comunes), desarrollado junto a otras actividades sobre un mismo inmueble. Quedan excluidas las residencias calificadas como equipamiento comunitario.

Como uso dominante podrá ubicarse sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado residencial singular, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones del presente PGOU de Granada. En todo caso, deberá asegurarse la independencia del acceso al uso de residencia comunitaria en relación con el acceso al resto de los usos implantados sobre el mismo inmueble.

También podrá implantarse como uso complementario de otro dominante sobre un mismo inmueble, siempre que cuente con acceso independiente del resto de usos implantados sobre dicho inmueble, y lo permitan las condiciones de usos del presente PGOU de Granada.

3.- Como uso dominante, admite los siguientes usos complementarios dentro de la misma edificación:

- Uso no exclusivo de vivienda de carácter plurifamiliar.
- Uso no exclusivo de alojamiento hotelero.
- Local de taller artesanal.
- Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.
- Local de almacén.
- Local comercial.
- Local de oficinas.
- Local de espectáculos o centro de reunión.
- Uso no exclusivo de garajes.
- Local institucional privado.
- Local de equipamiento comunitario.

6.2.8.2.- Dimensiones de las distintas piezas para el uso de residencia comunitaria.

Será de aplicación lo señalado para el uso de la edificación de alojamiento hotelero en el artículo 6.2.7.2 de la presente normativa.

6.2.8.3.- Altura libre de plantas destinadas a uso de residencia comunitaria.

Artículo 26.- Altura libre y condiciones de las diversas plantas. Apartado 5 de la OME¹⁰⁵.
“(…)”

5.- *En el caso de alojamiento hotelero, residencia comunitaria, la altura libre de piso se habrá de ajustar a lo siguiente:*

-La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabados, de cualquier dependencia reservada a la estancia habitual de personas en inmuebles destinados a actividades de establecimiento hotelero, residencia comunitaria, será la establecida en la

¹⁰⁵Sustituye al artículo 6.2.8.3 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



legislación sectorial de aplicación. En caso de no existir regulación, este parámetro no 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 establecimiento hotelero, tales como zonas de almacenaje y cuartos de instalaciones.

-Quedan exceptuados del cumplimiento de la condición señalada en el punto anterior los edificios catalogados destinados a uso de establecimiento hotelero, residencia comunitaria, y aquellos edificios existentes con este uso ya implantado, 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 en todo caso se fija altura libre mínima para cualquier estancia vividera el valor de doscientos veinte centímetros (220 cm)".

6.2.8.4.- Dimensiones de los accesos. Elementos comunes.

Será de aplicación lo señalado para el uso de la edificación de alojamiento hotelero en el artículo 6.2.7.4 de la presente normativa.

6.2.8.5.- Dotación de ascensores en edificios con uso de residencia comunitaria.

Será de aplicación lo señalado para el uso de la edificación de alojamiento hotelero en el artículo 6.2.7.5 de la presente normativa.

6.2.8.6.- Dotación de aseos en edificios con uso de residencia comunitaria.

Para la disposición de aseos públicos se atenderá a lo señalado para el uso de la edificación de alojamiento hotelero en el artículo 6.2.7.6 de la presente normativa.

6.2.8.7.- Dotación obligatoria de aparcamientos para edificios con uso de residencia comunitaria.

1.-Se satisfará el mayor de los siguientes valores: una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de nueva edificación: una plaza por cada unidad de vivienda en proyectos de viviendas en residencia colectiva; o una plaza por cada cuatro unidades de alojamiento o habitación en el resto de residencias comunitarias.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de residencia comunitaria.

2.-No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

3.-Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios con uso dominante de residencia comunitaria ubicados sobre parcelas de superficie inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados, y los ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.



Sección 3ª. Usos industriales de la edificación.

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

6.2.9.1.- Definición de uso de gran industria y condiciones para su implantación.

1.-Se entiende por **uso de gran industria** a aquel uso de la edificación destinado a la explotación eminentemente industrial, o destinado al conjunto de operaciones encaminadas a la obtención y transformación de materias primas, su preparación para posteriores transformaciones, e incluso el envasado, transporte, almacenaje y distribución de dichos productos. Dicho uso puede estar soportado por un sólo inmueble o por un conjunto de inmuebles implantados sobre una misma parcela de superficie mayor a tres (3) hectáreas.

No obstante, se admite que coexistan sobre el mismo inmueble o instalaciones usos terciarios auxiliares al de gran industria, tales como oficinas o zonas de exposición, siempre que dichos usos tengan vinculación directa con las funciones de la gran industria, y la superficie útil de los mismos no supere un 25% de la superficie útil total de la instalación. También se admite incluida dentro de dicho tanto por ciento la disposición de una vivienda de guarda de la industria, cuya superficie útil no excederá de cien (100) metros cuadrados.

Este uso sólo podrá implantarse como uso exclusivo, y siempre que sobre el suelo esté permitido el uso pormenorizado industrial gran industria, conforme a las determinaciones de las calificaciones contenidas en el presente documento del PGOU de Granada.

2.-Para los edificios destinados al uso de gran industria serán de obligado cumplimiento las ordenanzas y/o regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre tales actividades, protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma, como para las ya edificadas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en las mismas se fijen.

En todo caso, cualquier actividad de naturaleza industrial regulada por la presente normativa, deberá atender a las disposiciones emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.

6.2.9.2.- Condiciones particulares de seguridad y salubridad del uso de gran industria.

1.-Los edificios destinados al uso de gran industria deberán en todo caso garantizar la integridad de los inmuebles colindantes ante la previsión de posibles siniestros generalizados por propagación del fuego, cumplimentando para ello los requerimientos exigidos en este sentido por las diversas legislaciones vigentes de aplicación.

Para ello, las edificaciones destinadas al uso de gran industria dispondrán, cuando menos, salvo determinaciones más restrictivas de las legislaciones sectoriales vigentes de aplicación, de un espacio de separación con los inmuebles colindantes de dimensión mínima cinco (5) centímetros, y media de quince (15) centímetros, no teniendo contacto con tales inmuebles colindantes salvo en las fachadas, que deberán en todo caso tratarse con materiales aislantes adecuados. Estas determinaciones técnicas podrán suplirse por sistemas que aseguren una respuesta equivalente para la protección contra el fuego.

2.-Los vertidos generados por las actividades propias del uso de gran industria, deberán atender a las determinaciones de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, en lo que se refiere a su conducción, transporte, almacenamiento y/o depuración.



6.2.9.3.- Altura libre de las plantas destinadas a uso de gran industria.

Artículo 26.- Altura libre y condiciones de las diversas plantas. Apartado 6 de la OME¹⁰⁶.

“(…)

6.- En el caso de edificaciones destinadas a un uso productivo (industrial), la altura libre de piso se habrá de ajustar a lo siguiente:

-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).

-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, taller de mantenimiento entretenimiento y reparación de vehículos, y aquellos edificios existentes con estos usos ya implantados, 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)”.

6.2.9.4.- Dotación de aseos en edificios destinados a uso de gran industria.

En ausencia de determinaciones derivadas de la aplicación de legislaciones sectoriales de afección, los edificios destinados a uso de gran industria, deberán disponer aseos atendiendo al mayor de los siguientes valores: un aseo completo para cada sexo, compuesto de inodoro, lavabo y ducha, por cada veinte (20) trabajadores o fracción; o un aseo completo para cada sexo por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil o fracción destinada al uso industrial.

6.2.9.5.- Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios destinados a uso de gran industria.

1.-En los edificios destinados al uso de gran industria, deberán disponerse obligatoriamente plazas de aparcamiento atendiendo al mayor de los siguientes valores: una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción, y una (1) plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) trabajadores o fracción.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de gran industria.

2.-No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

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

6.2.10.1.- Tipos de uso de taller o pequeña industria y condiciones de implantación.

1.-Se entiende por **uso exclusivo de pequeña o mediana industria**, al uso de la edificación correspondiente a las actividades propias de las industrias destinadas a la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o

¹⁰⁶Sustituye al artículo 6.2.9.3 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

Este uso sólo podrá implantarse sobre un inmueble con carácter exclusivo, y siempre que sobre el suelo esté permitido el uso pormenorizado industrial de pequeñas o medianas industrias, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU de Granada.

No obstante, se admite que coexistan sobre el mismo inmueble usos terciarios auxiliares al de pequeña o mediana industria, tales como oficinas o zonas de exposición y venta, siempre que dichos usos tengan vinculación directa con las funciones de la industria, y la superficie útil de los mismos no supere un 25% de la superficie útil total de la instalación.

2.-Se entiende por **uso de local de taller artesanal** al uso de la edificación correspondiente a las actividades propias de las artes y oficios, o de escasa entidad industrial, que se desarrolla junto con otros usos sobre un mismo 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 presente PGOU, y deberá establecerse de manera obligatoria en la planta baja de la edificación.

3.-Tanto para los usos de pequeñas o medianas industrias como para los locales de taller artesanal serán de obligado cumplimiento las ordenanzas y/o regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre tales actividades, protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma, como para las ya edificadas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en las mismas se fijen.

Cualquier edificio con el uso de pequeña o mediana industria, o que albergue el uso de local de taller artesanal, deberá atender en todo caso a las disposiciones emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.

6.2.10.2.- Condiciones particulares de seguridad y salubridad para los usos de pequeña o mediana industria y local de taller artesanales.

1.-Los edificios destinados al uso de pequeña o mediana industria, o que alberguen uso de local de taller artesanal, deberán asegurar, en función de la naturaleza de la actividad implantada, la salvaguarda de los inmuebles colindantes y sus ocupantes ante previsibles siniestros de propagación de fuego, atendiendo para ello a las disposiciones vigentes de aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales.

2.-Los vertidos generados, en su caso, por las diversas actividades propias de dichos usos deberán atender a las determinaciones de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, en lo que se refiere a su conducción, transporte, almacenamiento y/o depuración.

6.2.10.3.- Altura libre de las plantas destinadas a uso de pequeña o mediana industria, o que alberguen uso de local de taller artesanal.

Artículo 26.- Altura libre y condiciones de las diversas plantas. Apartado 6 de la OME¹⁰⁷.

“(…)

6.- En el caso de edificaciones destinadas a un uso productivo (industrial), la altura libre de piso se habrá de ajustar a lo siguiente:

¹⁰⁷Sustituye al artículo 6.2.10.3 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



-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).

-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, taller de mantenimiento entretenimiento y reparación de vehículos, y aquellos edificios existentes con estos usos ya implantados, 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)".

6.2.10.4.- Dotación de aseos en edificios con uso de pequeña o mediana industria, o que alberguen uso de local de taller artesanal.

En ausencia de determinaciones derivadas de la aplicación de legislaciones sectoriales de afección, los edificios destinados a uso de pequeña o mediana industria, deberán disponer un aseo completo para cada sexo, compuesto de inodoro y lavabo por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil o fracción destinada a dicha actividad.

6.2.10.5.- Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de pequeña o mediana industria, o que alberguen uso de local de taller artesanal.

1.-Los edificios o instalaciones destinadas al uso de pequeña o mediana industria, o que alberguen uso de local de taller artesanal, deberán disponer obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción destinados a dichas actividades.

Dichas plazas de aparcamiento deberán disponerse en el interior de la parcela donde se desarrollen las actividades de pequeña o mediana industria, o en su caso, taller artesanal.

2.-No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

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

6.2.11.1.- Definición del uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, y condiciones de su implantación.

1.-Se entiende por **uso exclusivo de taller de mantenimiento, entretenimiento y/o reparación de vehículos**, al uso de la edificación correspondiente a las actividades propias de las operaciones de mantenimiento, entretenimiento y/o reparación de automóviles, que se desarrollan en un edificio con carácter exclusivo.

Este uso podrá implantarse sobre un inmueble con carácter exclusivo, y siempre que sobre el suelo esté permitido el uso pormenorizado industrial taller de mantenimiento, entretenimiento y/o reparación de vehículos, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.



2.-Se entiende por **uso no exclusivo de taller de mantenimiento**, entretenimiento y/o reparación del automóvil, al uso de la edificación correspondiente a las actividades propias de las operaciones de mantenimiento, entretenimiento artes y oficios, o de escasa entidad industrial, que se desarrollan junto a otras actividades en un mismo inmueble.

Como uso dominante sólo podrá implantarse en la planta baja de los inmuebles, siempre que esté permitido el uso pormenorizado industrial de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos en las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones. En todo caso dicho uso contará con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble.

Como uso complementario de la edificación, **local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos**, sólo podrá ubicarse en planta baja de inmuebles con otro uso dominante de la edificación. En todo caso dicho uso contará con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble.

3.-Como uso dominante, admitirá los siguientes usos complementarios de la edificación:

- Local de taller artesanal.
- Local de almacén.
- Local comercial.
- Local de oficinas.
- Local de espectáculos o centro de reunión.
- Uso no exclusivo de garajes.

4.-Para los edificios que alberguen usos de talleres de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, serán de obligado cumplimiento las ordenanzas y/o regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre tales actividades, protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma, como para las ya edificadas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en las mismas se fijen.

En todo caso, cualquier edificio destinado a taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos regulado por la presente normativa, deberá atender a las disposiciones emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.

6.2.11.2.- Condiciones particulares de seguridad y salubridad del uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.

1.-Los edificios destinados a uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, deberán asegurar, en función de la naturaleza de dicha actividad, la salvaguarda de los inmuebles colindantes y sus ocupantes ante previsibles siniestros de propagación de fuego, atendiendo para ello a las disposiciones vigentes de aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales.

2.-Los vertidos generados, en su caso, por las diversas actividades propias de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, deberán atender a las determinaciones de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, en lo que se refiere a su conducción, transporte, almacenamiento y/o depuración.



6.2.11.3.- Altura libre de edificios con uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.

Artículo 26.- Altura libre y condiciones de las diversas plantas. Apartado 6 de la OME¹⁰⁸.

(...)

6.- En el caso de edificaciones destinadas a un uso productivo (industrial), la altura libre de piso se habrá de ajustar a lo siguiente:

-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).

-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, taller de mantenimiento entretenimiento y reparación de vehículos, y aquellos edificios existentes con estos usos ya implantados, cuando las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliquen 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)".

6.2.11.4.- Dotación de aseos en edificios con uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.

Los edificios con uso taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, en ausencia de determinaciones legislativas más restrictivas, deberán disponer, cuando menos, de un aseo completo para cada sexo, compuesto de inodoro y lavabo, por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil o fracción.

6.2.11.5.- Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.

1.-Para los edificios con uso de taller de reparación, entretenimiento y mantenimiento de vehículos, deberá disponerse obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción destinados a dicha actividad.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de taller de reparación, entretenimiento y mantenimiento de vehículos rodados.

2.-En todo caso, se asegurará el espacio suficiente para el depósito de los vehículos objeto de esta actividad, quedando terminantemente prohibido su estacionamiento y/o depósito en viario o espacios públicos.

3.-No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

¹⁰⁸Sustituye al artículo 6.2.11.3 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



Artículo 6.2.12.- Uso de almacén (OP).

6.2.12.1.- Definición de uso de almacén.

1.-Se entiende por **uso exclusivo de almacén** al uso de la edificación destinado a la guarda, conservación y almacenamiento de materias y/o productos, que se desarrolla con carácter exclusivo en un inmueble.

Este uso podrá implantarse con carácter exclusivo sobre un inmueble sobre suelos en que esté permitido el uso pormenorizado industrial almacén, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones.

2.-Se entiende por **uso no exclusivo de almacén** al uso de la edificación destinado a la guarda, conservación y almacenamiento de materias y/o productos que se desarrolla junto a otras actividades en un mismo inmueble.

Como uso dominante sólo podrá implantarse en la planta baja de los inmuebles ubicados sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado industrial almacén, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones del presente PGOU. En todo caso deberá contar con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble.

Como uso complementario, **local de almacén**, podrá ubicarse en la planta baja o en las situadas bajo rasante de un inmueble con otro uso dominante de la edificación, siempre que así lo permitan las condiciones de usos del presente PGOU, contando con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre dicho inmueble. No obstante, para usos complementarios de almacén situados en sótano vinculados funcionalmente a otro uso sobre rasante, se admitirá la existencia de accesos comunes para ambos usos.

3.-Como uso dominante de la edificación, admite los siguientes usos complementarios sobre el mismo edificio:

- Local de taller artesanal.
- Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.
- Local comercial.
- Local de oficinas.
- Local de espectáculos o centro de reunión.
- Uso no exclusivo de garajes.

4.-En todo caso, cualquier edificio destinado a almacén deberá atender a las disposiciones emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección que le sean de aplicación en razón de su destino funcional.

6.2.12.2.- Condiciones particulares de seguridad del uso de almacén.

Los edificios destinados a uso de almacén, deberán asegurar, en función de la naturaleza de dicha actividad, la salvaguarda de los inmuebles colindantes y sus ocupantes ante previsibles siniestros de propagación de fuego, atendiendo para ello a las disposiciones vigentes de aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales.

6.2.12.3.- Altura libre de edificios con uso de almacén.

En los inmuebles con uso de almacén, no podrán autorizarse dependencias destinadas a la estancia de personal o trabajadores con altura libre entre suelo y techo acabados inferior a doscientos veinte (220) centímetros.



6.2.12.4.- Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de almacén.

1.-Para los edificios con uso de almacén de almacén deberá; disponerse obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de taller de reparación, entretenimiento y mantenimiento de vehículos rodados.

2.-No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

Sección 4ª. Usos terciarios de la edificación.

Artículo 6.2.13.- Uso comercial (OP).

6.2.13.1.- Definición de uso comercial y condiciones para su implantación.

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

2.-Se entiende por **uso no exclusivo de terciario comercial** al uso de la edificación correspondiente a la exposición y venta de productos al público, en régimen al por menor, desarrollados junto a otros usos sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante, este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado terciario comercial, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones de este PGOU. Se deberá asegurar en todo caso el acceso independiente para dicho uso del resto de los implantados sobre el mismo inmueble.

Como uso complementario, **local comercial**, sólo podrá ubicarse en la planta baja de los inmuebles con otro uso dominante, siempre que así lo permitan las condiciones de usos y del presente PGOU de Granada. El local comercial deberá asegurar la independencia de su acceso respecto al resto de los usos implantados sobre el mismo inmueble. No obstante se permitirá contar con acceso único en el caso de local comercial y vivienda unifamiliar pertenecientes al mismo propietario (casa tienda), siempre que exista vinculación registral entre el comercio y la citada vivienda, que deberán constituir finca única e indivisible, y no existan disposiciones contrarias de afección contenidas en las diversas legislaciones y ordenanzas municipales de aplicación.

3.-Como uso dominante de la edificación, podrán implantarse los siguientes usos complementarios sobre un mismo inmueble:

- Uso no exclusivo de alojamiento hotelero.
- Local e taller artesanal.



- Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.
- Local de almacén.
- Local de oficinas.
- Local de espectáculos o centro de reunión.
- Uso no exclusivo de garajes.
- Local institucional privado.
- Local de equipamiento comunitario.

4.-En todo caso, toda actividad comercial a implantar deberá atender al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección u ordenanzas municipales dictadas al efecto.

6.2.13.2.- Cómputo de la superficie útil de venta en establecimientos comerciales.

A los efectos de cómputo de la superficie útil relacionada con la venta, se deberán considerar las superficies de todas las dependencias relacionadas con el intercambio comercial a las que el público tiene acceso, excluyéndose las superficies destinadas a acceso restringido, inaccesibles para el público, tales como despachos privados, zonas de almacenaje, zonas de carga y descarga, aparcamientos de vehículos, etc..

En ningún caso, la superficie de venta será inferior a seis (6) metros cuadrados de superficie útil, no pudiendo servir de paso ni tener comunicación directa con ningún otro uso de la edificación. Sólo se permitirá la comunicación directa de la actividad comercial con la propia vivienda del propietario de la actividad comercial, siempre que ésta sea de carácter unifamiliar, y exista vinculación registral entre el comercio y la citada vivienda, que deberán constituir finca única e indivisible.

6.2.13.3.- Altura libre de plantas en edificios con uso comercial.

Artículo 26.- Altura libre y condiciones de las diversas plantas. Apartado 7 de la OME¹⁰⁹.

“(…)

7.- En el caso de edificaciones destinadas a un uso de servicios (terciario), la altura libre de piso se habrá de ajustar a lo siguiente:

-En edificios destinados a usos de comercio y oficina con carácter exclusivo, la altura libre mínima entre suelo y techo acabados para cada planta será como mínimo de doscientos cuarenta centímetros (240 cm). 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).

-Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite señalado los edificios catalogados destinados a uso comercial y de oficina, y aquellos edificios existentes con este uso ya implantado, 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).

(…)”.

6.2.13.4.- Dotación de ascensores en edificios con uso comercial.

1.-En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante comercial, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros, disponiéndose cuando menos un (1) ascensor por

¹⁰⁹Sustituye al artículo 6.2.13.3 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida o fracción situados por encima de dicha altura límite.

2.-En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

6.2.13.5.- Dotación de dársenas de carga y descarga en edificios con uso comercial.

Para edificios o locales comerciales con superficie de venta superior a los mil (1.000) metros cuadrados, el edificio o local deberá contar al menos con un espacio propio destinado a la carga y descarga de mercancías -dársena-, de longitud mínima siete (7) metros, y latitud mínima cuatro (4) metros.

El número de dársenas deberá aumentarse en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de venta o fracción adicionales.

6.2.13.6.- Dotación de aseos en edificios de uso comercial.

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

-Todo edificio destinado a uso comercial o con uso de locales comerciales, deberá disponer, cuando menos, de un aseo compuesto por inodoro y lavabo para el servicio del personal del comercio, cuando su superficie construida total no supere los cien (100) metros cuadrados.

-Para superficies construidas mayores destinadas a tales usos, deberá disponerse un aseo público para cada sexo compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados o fracción.

2.-Los aseos de uso público deberán siempre estar independizados del resto de las dependencias destinadas a la actividad comercial, mediante la disposición del correspondiente vestíbulo de independencia, cumpliéndose además las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes u ordenanzas municipales de afección.

3.-En el caso de agrupaciones de varios comercios, tipo galerías comerciales, podrán también agruparse los aseos, considerándose no obstante para su previsión, los mismos parámetros dimensionales antes dichos.

6.2.13.7.- Dotación obligatoria de aparcamientos para edificios de uso comercial.

1.-Para las edificios con usos comerciales, deberán disponerse obligatoriamente plazas de aparcamiento atendiendo al mayor de los siguientes valores: una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción, y una (1) plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) trabajadores o fracción.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso pormenorizado de comercio.

2.-No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en



particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

3.-Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios de uso dominante comercial ubicados sobre parcelas de superficie inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados, y los destinados a dichos usos ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

Artículo 6.2.14.- Uso de oficinas (OP).

6.2.14.1.- Definición de uso de oficinas y condiciones para su implantación.

1.-Se entiende por **uso exclusivo de oficinas** al uso de la edificación consistente en el desempeño de las actividades administrativas y/o burocráticas de carácter privado, desarrollados en la totalidad de un inmueble.

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

2.-Se entiende por **uso no exclusivo de oficinas** al uso de la edificación consistente en el desempeño de las actividades administrativas y/o burocráticas de carácter privado, que se desarrolla junto con otras actividades o usos en el mismo inmueble.

Como uso dominante, este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado terciario de oficinas, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del PGOU de Granada. En todo caso deberá asegurarse el acceso independiente para este uso en relación con el resto de actividades implantadas sobre el inmueble, salvo en el caso de usos institucionales privados, con los que se admite la existencia de acceso común.

Como uso complementario, **locales de oficinas**, ~~podrá ubicarse sólo en la planta baja y/o primera de los inmuebles con otros usos dominantes~~, siempre que así lo permitan las condiciones de uso del presente PGOU. En todo caso se asegurará el acceso independiente para esta actividad en relación con el resto de usos implantados en el inmueble, salvo en el caso de usos institucionales privados, con los que se admite el acceso común.

Artículo 62.- Implantación por plantas de la edificación. Tercer inciso OME¹¹⁰.

(...)

Implantación de uso Oficinas

Como uso complementario, podrá ubicarse en cualquier planta de los inmuebles con otros usos dominantes siempre que las plantas situadas debajo del local de oficinas no estén destinadas a viviendas. En el caso de despachos profesionales, podrán ser ubicados como uso complementario en cualquier planta del mismo, independientemente del uso que presente la planta inferior al mismo”.

Para el caso de usos complementario de oficinas con uso dominante de la edificación institucional privado, los locales de oficinas podrán situarse en cualquier planta del edificio.

Además, para el caso de locales de oficinas destinados a despachos profesionales, se permitirá su implantación en cualquier planta del edificio situada sobre rasante, no necesitándose en este caso asegurar el acceso independiente respecto del resto de usos del inmueble. Además, los despachos profesionales quedan exceptuados del cumplimiento de

¹¹⁰ Ajuste del párrafo anterior de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



cualquier normativa dimensional que no sea la que regula las condiciones propias del uso dominante del edificio donde se implanten.

3.-Como uso dominante de la edificación, admitirá los siguientes usos complementarios sobre el mismo inmueble:

- Uso no exclusivo de vivienda, de carácter plurifamiliar.
- Uso no exclusivo de alojamiento hotelero.
- Uso no exclusivo de residencia comunitaria.
- Local de taller artesanal.
- Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.
- Local de almacén.
- Local comercial.
- Local de espectáculos o centro de reunión.
- Uso no exclusivo de garajes.
- Local institucional privado.
- Local de equipamiento comunitario.

6.2.14.2.- Altura libre de plantas en edificios con uso de oficinas.

Artículo 26.- Altura libre y condiciones de las diversas plantas. Apartado 7 de la OME¹¹¹.

“(…)

7.- En el caso de edificaciones destinadas a un uso de servicios (terciario), la altura libre de piso se habrá de ajustar a lo siguiente:

-En edificios destinados a usos de comercio y oficina con carácter exclusivo, la altura libre mínima entre suelo y techo acabados para cada planta será como mínimo de doscientos cuarenta centímetros (240 cm). 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).

-Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite señalado los edificios catalogados destinados a uso comercial y de oficina, y aquellos edificios existentes con este uso ya implantado, 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).

(…)”.

6.2.14.3.- Dotación de ascensores de edificios con uso de oficinas.

1.-En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de oficinas, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros, disponiéndose cuando menos un (1) ascensor por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida o fracción situados por encima de dicha altura límite.

2.-En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

¹¹¹Sustituye al artículo 6.2.14.2 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



6.2.14.4.- Dotación de aseos en edificios con uso de oficinas.

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

-Los locales destinados al uso de oficinas deberán disponer, cuando menos, de un aseo compuesto por inodoro y lavabo, para el servicio del personal de la misma, cuando su superficie construida no supere los cien (100) metros cuadrados.

-Para superficies mayores, deberán disponerse un aseo para cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados o fracción.

2.-En el caso de oficinas con acceso de público, deberá disponerse un aseo público para cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados o fracción.

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a uso de oficinas, por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

3.-En edificios exclusivos de oficinas, o asociaciones de varias firmas, podrán agruparse los aseos, considerándose no obstante para su previsión, los mismos parámetros dimensionales antes dichos.

6.2.14.5.- Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de oficinas.

1.-Para edificios con uso de oficinas, deberán disponerse obligatoriamente plazas de aparcamiento atendiendo al mayor de los siguientes valores: una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción, y una (1) plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) trabajadores o fracción.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso pormenorizado de oficinas.

2.-No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

3.-Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios de uso dominante de oficinas ubicados sobre parcelas de superficie inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados, y los destinados a dichos usos ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

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

Artículo 6.2.15.1.- Definición del uso de espectáculos o centros de reunión, y condiciones de implantación.

1.-Se entiende por **uso exclusivo de espectáculos o centros de reunión**, aquel uso de la edificación correspondiente a actividades de carácter lucrativo destinados a la celebración de espectáculos de concurrencia pública, o correspondiente a actividades propias de la hostelería (restauración, bares, cafeterías, restaurantes, etc.), desarrollado con carácter exclusivo en un inmueble.



Este uso podrá implantarse con carácter exclusivo en un edificio sobre un suelo en que esté permitido el uso pormenorizado terciario espectáculos o centros de reunión, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

2.-Se entiende por **uso no exclusivo de espectáculos o centros de reunión, local de espectáculos o centro de reunión**, aquel uso de la edificación correspondiente a actividades de carácter lucrativo destinadas a la celebración de espectáculos de concurrencia pública, o a las propias de la hostelería (restauración, bares, cafeterías, restaurantes, etc.), que se desarrolla junto a otros usos sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante podrá implantarse en la planta baja de los inmuebles, siempre que esté permitido el uso pormenorizado terciario espectáculos o centros de reunión por las condiciones de calificación del presente PGOU de Granada. Este uso deberá contar con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble.

Como uso complementario de la edificación, ~~sólo podrá implantarse en la planta baja de un inmueble con otro uso dominante~~, siempre que así lo permitan las condiciones de usos establecidas en el presente PGOU. ~~Deberá asegurarse el acceso independiente para el local de espectáculo o centro de reunión en relación con el resto de usos implantados en la edificación.~~

Artículo 62.- Implantación por plantas de la edificación. Primer inciso OME¹¹².

“Implantación de uso Espectáculos o Centros de Reunión

Los establecimientos incluidos en el uso Espectáculos o Centros de Reunión, como uso complementario de la edificación, podrá situarse como tal en planta sótano, semisótano, baja y primera con otro uso dominante, siempre en continuidad del mismo local en dichas plantas, sin que exista limitación en cuanto a la superficie mínima de este”.

Artículo 61.- Características de los accesos a la edificación. Segundo inciso OME¹¹³.

“(…)

Acceso a establecimientos incluidos en el uso Espectáculos, centros de reunión:

En el caso de implantación de este uso como uso complementario de otro dominante sobre un mismo inmueble, deberá asegurarse el acceso independiente para el local de espectáculos 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”.

3.-Como uso dominante de la edificación, podrá admitir los siguientes usos complementarios en el mismo edificio:

- Local de taller artesanal.
- Local de almacén.
- Local comercial.
- Local de oficinas.
- Uso no exclusivo de garajes.
- Local institucional privado.
- Local de equipamiento comunitario.

4.-En todo caso, las actividades de espectáculos o centros de reunión a implantar sobre un inmueble deberán cumplir con las determinaciones propias de las legislaciones y normativas específicas de afección que les sean de aplicación en función de su propia naturaleza.

¹¹² Ajuste del párrafo anterior de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

¹¹³ Ajuste del párrafo anterior de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



6.2.15.2.- Altura libre de plantas en edificios con uso de espectáculos o centros de reunión.

Artículo 26.- Altura libre y condiciones de las diversas plantas. Apartado 7 de la OME¹¹⁴.
“(…)”

7.- En el caso de edificaciones destinadas a un uso de servicios (terciario), la altura libre de piso se habrá de ajustar a lo siguiente:

(…)”

-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 restauración, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte centímetros (220 cm).

-Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite señalado los edificios catalogados destinados al uso de espectáculos o centros de reunión, y aquellos edificios existentes con este uso ya implantado, 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, que en cualquier caso no podrá ser nunca inferior a los doscientos veinte centímetros (220 cm).

(…)”.

6.2.15.3.- Dotación de ascensores en edificios con uso de espectáculos o centros de reunión.

1.-En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de espectáculos o centros de reunión, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros, disponiéndose cuando menos un (1) ascensor por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida o fracción situados por encima de dicha altura límite.

2.-En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

6.2.15.4.- Dotación de aseos en edificios con uso de espectáculos o centros de reunión.

1.-En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones o normativas específicas de aplicación, todo edificio destinado al uso de espectáculos o reunión deberá atender al cumplimiento de los siguientes parámetros:

-Disponer, cuando menos, de un aseo público para cada sexo compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie construida o fracción.

-Los edificios o locales que se destinen al uso hostelero (propio de labores de restauración como bares, cafeterías, restaurantes o similares), dispondrán siempre como mínimo, cualquiera que sea su superficie construida, de dos unidades de aseo, una para cada sexo, con la dotación de aparatos sanitarios mínima antes señalada, ateniéndose además para la regulación del número de los mismos, a los parámetros expresados en el párrafo anterior.

¹¹⁴Sustituye al artículo 6.2.15.2 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



2.-Los aseos públicos deberán siempre estar independizados del resto del local por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplir las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

3.-En aquellos edificios de asociaciones comerciales -galerías comerciales o centros comerciales-, que cuenten con 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.

6.2.15.5.- Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de espectáculos o centros de reunión.

1.-Para los edificios con usos de espectáculos o centros de reunión, deberá disponerse obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso pormenorizado de local de espectáculo o reunión.

2.-No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

3.-Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios con uso dominante de espectáculos o centros de reunión ubicados sobre parcelas de superficie inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados, y los destinados a dichos usos ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

Artículo 6.2.16.- Uso de garajes (OP).

6.2.16.1.- Definición de uso de garajes y condiciones de implantación.

1.-Se entiende por **uso exclusivo de garajes**, al uso de la edificación relacionado con el estacionamiento y/o guarda de vehículos que se desarrolla con exclusividad en un inmueble.

Este uso podrá implantarse en un inmueble sobre un suelo que permita el uso pormenorizado terciario de garajes, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

2.-Se entiende por **uso no exclusivo de garajes**, al uso de la edificación destinado al estacionamiento y/o guarda de vehículos que se desarrolla junto a otras actividades sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante, este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado terciario de garajes, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

Como uso complementario, podrá ubicarse en la planta baja y sótano de inmuebles con otro uso dominante de la edificación, siempre que así se permita por las condiciones de usos del presente PGOU. Se garantizará el acceso independiente para esta actividad en relación con el resto de los usos implantados sobre el inmueble, salvo en el caso de garajes vinculados a viviendas unifamiliares, que podrán contar con acceso común.



3.-Como uso dominante de un inmueble, podrá admitir los siguientes usos complementarios:

- Local de taller artesanal.
- Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.
- Local de almacén.
- Local comercial.
- Local de oficinas.
- Local de espectáculos o centro de reunión.

4.-En cualquier caso, todo uso de garajes deberá atender al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección.

6.2.16.2.- Dimensiones de las plazas de aparcamientos.

1.-La dimensión mínima libre de cualquier plaza de aparcamiento será doscientos veinte (220) centímetros de latitud y cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud. Dicha área así definida deberá quedar absolutamente libre de cualquier obstáculo.

2.-No obstante, no tendrá la consideración de plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobrabilidad suficiente para los vehículos.

3.-Los garajes y sus establecimientos anejos dispondrán, en sus accesos, de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo mínimo, con piso con pendiente máxima de un 5%, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. La puerta del garaje se dispondrá siempre coincidente con la línea de edificación del inmueble y tendrá una altura mínima de doscientos tres (203) centímetros.

4.-En garajes de uso colectivo, las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. En el caso de garajes individuales, las rampas rectas podrán llegar a contar con un veinte por ciento (20%) de pendiente, y las curvas, hasta un dieciséis por ciento (16%), medidas con los mismos criterios expresados anteriormente.

Todas las rampas contarán con una anchura mínima de tres (3) metros, con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será siempre superior a seis (6) metros.

En todo caso, deberá asegurarse el perfecto funcionamiento y capacidad de maniobrabilidad para los vehículos que las utilicen.

5.-Los garajes colectivos contarán con calles interiores para el desplazamiento de vehículos que cuenten en cada sentido de circulación con un ancho mínimo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros¹¹⁵.

¹¹⁵Ver corrección de error material, según Acuerdo de Pleno Municipal de 27 de julio del 2012, publicado en el BOP número 161, de 22 de agosto del 2012:

El expediente se inicia de oficio por informe de la Subdirectora de Planeamiento en el que se pone de manifiesto que “(...) La Normativa del PGOU recoge en el Capítulo Segundo del Título la Regulación de los Usos de la Edificación, concretándose en el apartado 6.2.16.2, relativo al uso de garajes, los parámetros de dimensiones de las plazas de garaje y las calles interiores de éstos. En

cuanto a las calles interiores de los garajes colectivos se indica textualmente:

‘5.- Los garajes colectivos contarán con calles interiores para el desplazamiento de vehículos que cuenten en cada sentido de circulación con un ancho mínimo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros’.

El establecer un ancho de 4,5 metros para cada sentido de circulación en garajes colectivos implica generar calles de 9 metros de ancho, lo cual es completamente desproporcionado considerando las dimensiones normales de un vial exterior, así como de un vehículo estándar cuyo ancho no supera en ningún caso los 2,55 m., considerándose a partir de esta dimensión vehículos especiales.



6.2.16.3.- Altura libre de las plantas en edificios con uso de garajes.

Artículo 26.- Altura libre y condiciones de las diversas plantas. Apartado 8 de la OME¹¹⁶.

(...)

8.- En el caso de garajes, la altura libre de piso se habrá de ajustar a lo siguiente:

-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 incluidas instalaciones”.

6.2.16.4.- Dotación de ascensores en edificios con uso de garajes¹¹⁷.

1.-El número y características de los ascensores a prever para este uso será el derivado de la legislación o normativas específicas de aplicación que regulen la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de garajes.

Para el caso de uso de garajes bajo rasante será obligatoria la disposición de ascensor cuando exista más de una planta bajo rasante destinada a dicho uso, atendiéndose a los parámetros de superficie indicados en el párrafo anterior para atender al número mínimo de ascensores a disponer.

2.-En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

6.2.16.5.- Dotación de aseos en edificios con uso de garajes.

1.-En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se deberá disponer un aseo público para cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados o fracción.

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a uso de garajes, por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

2.-Quedan excluidos del cumplimiento de las determinaciones establecidas en el anterior número del presente artículo los garajes vinculados a viviendas unifamiliares.

Se considera esta redacción un claro error material, ya que debería decir que el ancho mínimo de 4,5 metros se aplica sobre el ancho total de la calle interior de doble carril y no sobre cada sentido de circulación (...), el Ayuntamiento Pleno en base a propuesta del Coordinador General, conformada por la Concejala Delegada, acuerda por unanimidad de los presentes:

PRIMERO: Aprobar la corrección del error material existente en el artículo 6.2.16.2.5 del PGOU-01 consistente en lo siguiente:

El artículo 6.2.16.2 sobre “Dimensiones de las plazas de aparcamientos”, en su apartado 5 establece:

“5.- Los garajes colectivos contarán con calles interiores para el desplazamiento de vehículos que cuenten en cada sentido de circulación con un ancho mínimo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros”.

Sin embargo, por las razones antes expuestas debe decir:

“5.- Los garajes colectivos contarán con calles interiores para el desplazamiento de vehículos que cuenten en total, es decir para ambos sentidos de circulación, con un ancho mínimo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros”.

¹¹⁶Sustituye al artículo 6.2.16.3 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

¹¹⁷Texto según la “Innovación-modificación del Plan General de Ordenación Urbana 2000, para la compatibilidad de usos en parcelas calificadas como equipamiento comunitario deportivo público; dotación de ascensores en edificios de uso de garajes; dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en residencial plurifamiliar en manzana cerrada; y superficie de las construcciones por encima de la altura máxima permitida”, aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 31 de marzo del 2006, y publicada en el BOP número 98, de 25 de mayo del 2006.



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

6.2.17.1.- Definición del uso de instalación singular y condiciones de implantación¹¹⁸.

Se entiende por **uso exclusivo de instalación singular** aquel uso implantado sobre un inmueble o sobre una instalación relacionado con otros usos terciarios que responden a un programa funcional, dimensional y/o tipológico complejo, desarrollado con carácter exclusivo.

Se incluyen bajo este epígrafe los usos de la edificación correspondientes a grandes superficies donde se ubican galerías o centros comerciales, así como actividades de ocio, lúdicas o de recreo. Dicho uso podrá implantarse sobre parcelas grafiadas como uso pormenorizado terciario en instalaciones singulares comercial u ocio en el presente documento de PGOU, así como en los instrumentos de planeamiento de desarrollo y sus posibles innovaciones. La instalación deberá asegurar en todo caso que el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil se destina a usos comerciales u ocio, admitiéndose destinar el resto de su superficie útil a otros usos de naturaleza terciaria definidos en la normativa del presente PGOU.

6.2.17.2.- Condiciones dimensionales y dotacionales para edificios con uso de instalación singular¹¹⁹.

1.-Deberá atenderse al cumplimiento de los condicionantes dimensionales y dotacionales siguientes:

-Altura libre de plantas en edificios con uso Terciario en instalación singular: Las dependencias destinadas a establecimientos en edificios de terciario en instalación singular, deberán contar con una altura libre entre suelo y techo acabados de doscientos sesenta (260) centímetros para cada una de sus plantas.

En las zonas de aseos, almacenes y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabado de doscientos veinte (220) centímetros. En las zonas de garaje la altura mínima será de doscientos veinte (220) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie desde el suelo acabado al elemento más bajo, incluidas instalaciones, al nivel de techo.

-Dotación de ascensores en edificios de Terciario en instalación singular: El número y características de los ascensores a prever será el derivado de la legislación o normativas específicas de aplicación que regulen la obligatoriedad de su disposición en edificios destinados a este uso. En ausencia de dicha legislación o normativa, el número y características de los ascensores a prever será el resultante del cálculo de estudios de tráfico vertical que tomen como criterio el cumplimiento de los niveles de servicio recomendables de acuerdo a parámetros internacionalmente reconocidos.

Para el caso de uso de garajes bajo rasante será obligatoria la disposición de ascensor cuando exista más de una planta bajo rasante y siempre que sea exigible la instalación de ascensor sobre rasante, atendándose a lo indicado en el párrafo anterior en cuanto al número y características de los ascensores a disponer.

En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas

¹¹⁸Texto según la "Innovación-modificación de la Normativa del PGOU, en relación con la regulación de usos de la calificación terciario en instalación singular", aprobada por el Pleno Municipal según propuesta de 17 de noviembre del 2011, y publicada en el BOP número 229, de 1 de diciembre del 2011.

¹¹⁹Texto según la "Innovación-modificación de la Normativa del PGOU, en relación con la regulación de usos de la calificación terciario en instalación singular", aprobada por el Pleno Municipal según propuesta de 17 de noviembre del 2011, y publicada en el BOP número 229, de 1 de diciembre del 2011.



Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

-Dotación de aseos en edificios de uso Terciario en instalación singular: En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislación o normativas específicas de afección, se deberá disponer un aseo público para cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo, por cada setecientos cincuenta metros (750) metros cuadrados construidos o fracción.

Además, cada uno de los establecimientos que se destinen a uso de espectáculos o centros de reunión deberá tener un mínimo de un aseo público para cada sexo en el interior de su local.

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local por el correspondiente vestíbulo de independencia.

Deberá además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

2.-Para la previsión de plazas de aparcamiento en edificios o instalaciones con uso terciario de instalación singular, en ausencia de determinaciones derivadas de la aplicación de legislación o normativas específicas de afección, deberán disponer obligatoriamente de 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción destinados a uso de instalación singular, y habrán de situarse dentro de la parcela calificada como tal.

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento así como la anchura mínima de las calles de circulación de vehículos, de las rampas de vehículos y de los espacios de acceso y espera al garaje será la derivada de la aplicación de la legislación en materia de vivienda protegida, salvo que la legislación o normativa sectorial de afección establezca mayores exigencias en cuyo caso se estará al cumplimiento de esta última.

Sección 5ª. Usos institucionales de la edificación.

Artículo 6.2.18.- Uso institucional privado (OP).

6.2.18.1.- Definición del uso institucional privado y condiciones de implantación.

1.-Se entiende por **uso exclusivo institucional privado**, al uso de la edificación destinado a las actividades de representación, reunión y servicio de entidades, instituciones y/o asociaciones privadas, con o sin ánimo de lucro, desarrolladas en un inmueble con carácter exclusivo.

Este uso podrá implantarse en un inmueble sobre suelos en que esté permitido el uso pormenorizado institucional privado, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones.

2.-Se entiende por **uso no exclusivo de institucional privado**, al uso de la edificación destinado a las actividades de representación, reunión y servicio de entidades, instituciones y/o asociaciones privadas, con o sin ánimo de lucro, desarrolladas junto con otras actividades en un mismo inmueble.

Como uso dominante, este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado institucional privado, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU. En todo caso deberá asegurarse el acceso independiente para este uso en relación con el resto de actividades implantadas sobre el inmueble, salvo en el caso de tratarse de usos de oficinas, con los que se admite el acceso común.



Como uso complementario, **local institucional privado**, ~~podrá ubicarse sólo en la planta baja y/o primera de inmuebles con otro uso dominante~~, siempre que así esté permitido en las condiciones de usos del presente PGOU. En todo caso se asegurará el acceso independiente para esta actividad en relación con el resto de usos implantados en el inmueble, excepto para el caso de usos de oficinas, con los que se admite el acceso común.

Artículo 62.- Implantación por plantas de la edificación. Segundo inciso OME¹²⁰.

“(…)”

Implantación de uso Institucional Privado.

El uso institucional privado, como uso complementario, podrá ubicarse en cualquier planta del edificio”.

En el caso de locales institucionales privados sobre un edificio con uso dominante de oficinas, aquéllos podrán situarse en cualquier planta.

3.-Como uso dominante de la edificación, se admitirán los siguientes usos complementarios en el mismo inmueble:

- Uso no exclusivo de alojamiento hotelero.
- Uso no exclusivo de residencia comunitaria.
- Local de taller artesanal.
- Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.
- Local de almacén.
- Local comercial.
- Local de oficinas.
- Local de espectáculos o centro de reunión.
- Uso no exclusivo de garajes.
- Local de equipamiento comunitario.

6.2.18.2.- Condiciones dimensionales y dotacionales para edificios con uso institucional privado.

Serán de aplicación los condicionantes y determinaciones dimensionales y dotacionales establecidos para el uso terciario de oficinas en relación con la ~~altura libre mínima~~ de las dependencias a considerar, así como con respecto a las dotaciones obligatorias de ascensores, aseos y plazas de aparcamiento.

Artículo 26.- Altura libre y condiciones de las diversas plantas. Apartado 9 de la OME¹²¹.

“(…)”

9.- En el caso de edificaciones destinadas a un uso institucional, la altura libre de piso se habrá de ajustar a lo siguiente:

- Las dependencias destinadas a establecimientos en estos edificios, 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 (220 cm).*
- 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 del techo, incluidas instalaciones, al nivel de techo”.*

¹²⁰ Ajuste del párrafo anterior de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

¹²¹ Completa y matiza el artículo 6.2.18.2 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



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

Artículo 6.2.19.- Uso de equipamiento comunitario¹²² (OP).

6.2.19.1.- Definición del uso equipamiento comunitario y condiciones de implantación¹²³.

1.-Se entiende por **uso exclusivo de equipamiento comunitario** al uso de la edificación correspondiente a edificaciones o instalaciones destinadas a actividades de carácter público, - equipamiento comunitario-, basadas en la prestación, desde las instituciones públicas y/o entidades privadas, de servicios públicos a la población, que se desarrollan con carácter exclusivo sobre dicho inmueble o instalación.

Este uso podrá implantarse con carácter exclusivo sobre un inmueble o instalación que se sitúe sobre suelos en que esté permitido cualquiera de los usos pormenorizados correspondientes a equipamientos comunitarios, conforme a lo establecido en las distintas calificaciones del presente PGOU.

En las parcelas calificadas como equipamiento comunitario de gestión se implantará como dominante el uso pormenorizado específico establecido según la calificación del instrumento de planeamiento correspondiente, admitiendo como uso complementario de la edificación cualquier otro uso de equipamiento comunitario, a excepción del uso cementerio. En este caso, los equipamientos podrán implantarse en edificaciones independientes.

Para el caso de usos de la edificación implantados sobre suelos con uso pormenorizado de equipamiento comunitario deportivo de titularidad pública o¹²⁴ privada en instalaciones cubiertas, se admitirá el destino de un treinta por ciento (30%) de la superficie útil de la instalación para usos del tipo terciario comercial y/o terciario de espectáculos y reunión. En cualquier caso se mantendrá la edificabilidad máxima asignada por la normativa del presente PGOU en su Título Séptimo.

Para el caso de usos de la edificación implantados sobre suelos con uso pormenorizado de equipamiento comunitario deportivo de titularidad pública o¹²⁵ privada en instalaciones

¹²²Tener en cuenta, en relación con los usos de equipamiento, los "criterios de interpretación de usos complementarios del PGOU" (expediente número 1.212/2014), aprobados por el Pleno Municipal de veintiocho de marzo del dos mil catorce, y publicados en el BOP número 104, de 4 de junio del 2014:

"En definitiva, comprende todos los usos (el equipamiento comunitario) que proveen a los ciudadanos de formación, educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar social, y proporciona a la ciudad servicios propios de carácter administrativo y de abastecimiento. En el desarrollo normal de estos usos pormenorizados, independientemente de cual sea, aparecen actividades necesarias que complementan el adecuado funcionamiento de éstos y que se generan íntimamente ligados al destino principal del inmueble; es decir, todo hospital, colegio, Museo, Facultad, Pabellón Deportivo ... requiere de la existencia, según el caso, de un espacio administrativo de oficinas, de bar-cafetería, de comedores, de salón de actos, de sala de prensa, venta de productos relacionados... que forman parte intrínseca del desarrollo normal del propio equipamiento. No se trata pues de usos complementarios ajenos al funcionamiento del uso principal y que puede coexistir de forma independiente, sino de usos que son necesarios y van íntimamente ligados al correcto desarrollo del uso principal. (...). En relación con lo expuesto, se hace necesario proceder a aclarar las diferentes situaciones que se pueden generar al objeto de considerar que actividades o usos son complementarios (...), y que responden a la definición del artículo 6.1.3.1 de la Normativa del Plan General, y cuales son usos propios ligados a la actividad principal de equipamiento comunitario. Por consiguiente, se considerarán actividades propias vinculadas al uso principal de equipamiento comunitario que implante aquellas que estén vinculadas a dicho uso y sean necesarias para su correcto desarrollo y funcionamiento y que no perturben en ningún caso la finalidad a la que se destina éste".

¹²³Redacción según modificación de la Normativa del PGOU-01 para la regulación de los usos de equipamiento comunitario (expediente número 13901/2020). Aprobada por el Pleno Municipal el 27 de septiembre del 2024 y publicada en el BOP número 230 de 27 de noviembre del 2024.

¹²⁴Texto introducido por la "Innovación-modificación del Plan General de Ordenación Urbana 2000, para la compatibilidad de usos en parcelas calificadas como equipamiento comunitario deportivo público; dotación de ascensores en edificios de uso de garajes; dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en residencial plurifamiliar en manzana cerrada; y superficie de las construcciones por encima de la altura máxima permitida". Aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 31 de marzo del 2006, y publicada en el BOP número 98, de 25 de mayo del 2006.

¹²⁵Texto introducido por la "Innovación-modificación del Plan General de Ordenación Urbana 2000, para la compatibilidad de usos en parcelas calificadas como equipamiento comunitario deportivo público; dotación de ascensores en edificios de uso de garajes; dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en residencial plurifamiliar en manzana cerrada; y superficie de las



descubiertas, en la superficie total que pueda construirse en función de la edificabilidad máxima asignada por la normativa del presente PGOU, podrán disponerse, además de las instalaciones auxiliares propias de la actividad propiamente deportiva (vestuarios, almacenes, aseos, oficinas de gestión de la actividad deportiva, etc.), usos del tipo terciario comercial y/o terciario de espectáculos y reunión.

La implantación de las residencias comunitarias descritas en el artículo 6.1.17.3 del vigente PGOU en parcelas calificadas con uso pormenorizado de equipamiento comunitario deportivo en instalaciones cubiertas y descubiertas, ya sean de titularidad pública o privada, sólo se podrá materializar cuando la superficie de dichas parcelas sea superior a 25.000 m² y limitada a un máximo del cuarenta por ciento (40%) de la superficie total de suelo.

2.-Se entiende por **uso no exclusivo de equipamiento comunitario, local de equipamiento comunitario**, al uso de la edificación correspondiente a las actividades de carácter público - equipamiento comunitario-, basadas en la prestación, desde las instituciones públicas y/o entidades privadas, de servicios públicos a la población, que se desarrollan en un edificio o instalación donde se ubican otras actividades.

El uso no exclusivo de equipamiento comunitario sólo podrá existir como uso complementario, situado en la planta baja de un inmueble con otro uso dominante, siempre que así esté permitido en las condiciones de usos del presente PGOU, asegurándose el acceso independiente para esta actividad en relación con el resto de usos implantados en el inmueble. En el caso de residencias comunitarias universitarias, docentes o asistenciales calificadas como equipamiento comunitario podrán existir como uso complementario en cualquier planta de un inmueble con otro uso dominante, siempre que así esté permitido en las condiciones de usos del presente PGOU.

3.-Cualquier edificio o instalación destinada a equipamiento comunitario deberá atender al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales y ordenanzas municipales de afección, en función de la naturaleza de su actividad.

6.2.19.2.- Altura libre de techos.¹²⁶

Para edificios de residencias comunitarias calificadas por el presente PGOU como equipamientos comunitarios se atenderá a lo señalado para el uso de la edificación de residencia comunitaria en el artículo 6.2.8.3 de la presente normativa.

Artículo 26.- Altura libre y condiciones de las diversas plantas. Apartado 4 de la OME¹²⁷.

“(...)

4.- En el caso de viviendas y equipamiento comunitario, la altura libre de piso se habrá de ajustar a lo siguiente:

-La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabados de cualquier vivienda será la establecida en la normativa aplicable a las viviendas de protección pública.

-Quedan exceptuados del cumplimiento de la condición señalada en el punto anterior los edificios catalogados destinados a uso de vivienda, y aquellos edificios existentes con este uso ya implantado, 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

construcciones por encima de la altura máxima permitida”. Aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 31 de marzo del 2006, y publicada en el BOP número 98, de 25 de mayo del 2006.

¹²⁶Aprobación definitiva de la modificación de la Normativa del PGOU-01 para la regulación de los usos de equipamiento comunitario (expediente número 13901/2020). Aprobada por el Pleno Municipal el 27 de septiembre del 2024 y publicada en el BOP número 230 de 27 de noviembre del 2024.

¹²⁷Sustituye al artículo 6.2.19.2 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.. Tener en cuenta el párrafo introducido por la modificación de la Normativa del PGOU-01 para la regulación de los usos de equipamiento comunitario.



todo caso como altura libre mínima para estancia vividera el valor de doscientos veinte centímetros (220 cm).

-En el caso el vestíbulo, pasillos y cuartos húmedos la altura libre mínima podrá ser de doscientos veinte centímetros (220 cm); en las restantes habitaciones, excepcionalmente y de forma justificada, esta altura también puede permitirse, siempre que no sobrepase, como máximo, el treinta por ciento (30%) de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria”.

6.2.19.3.- Dotación de ascensores en edificios con uso de equipamiento comunitario¹²⁸.

1.-En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de equipamiento comunitario, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros, disponiéndose cuando menos un (1) ascensor por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida o fracción situados por encima de dicha altura límite.

Para edificios de residencias comunitarias calificadas por el presente PGOU como equipamientos comunitarios se atenderá a lo señalado para el uso de la edificación de residencia comunitaria en el artículo 6.2.8.5 de la presente normativa.

Quedan exceptuados del cumplimiento de la dotación antedicha, 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 y, en particular, con las medidas de protección señaladas en su caso para los edificios catalogados en el presente PGOU, imposibilitan la instalación de dicho número de ascensores.

2.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento.

6.2.19.4.- Dotación de aseos en edificios con uso de equipamiento comunitario¹²⁹.

1.-En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, los edificios destinados a usos de equipamiento comunitario, deberán disponer, cuando menos, de un aseo público para cada sexo compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie construida o fracción.

Para edificios de residencias comunitarias calificadas por el presente PGOU como equipamientos comunitarios se atenderá a lo señalado para el uso de la edificación de residencia comunitaria en el artículo 6.2.8.6 de la presente normativa.

2.-Los aseos públicos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a usos de equipamiento comunitario, por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplir las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

3.-En todo caso, los edificios con uso de equipamiento comunitario atenderán al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales y ordenanzas municipales de afección en función de la naturaleza de su actividad.

¹²⁸Redacción según modificación de la Normativa del PGOU-01 para la regulación de los usos de equipamiento comunitario (expediente número 13901/2020). Aprobada por el Pleno Municipal el 27 de septiembre del 2024 y publicada en el BOP número 230 de 27 de noviembre del 2024.

¹²⁹Redacción según modificación de la Normativa del PGOU-01 para la regulación de los usos de equipamiento comunitario (expediente número 13901/2020). Aprobada por el Pleno Municipal el 27 de septiembre del 2024 y publicada en el BOP número 230 de 27 de noviembre del 2024.



6.2.19.5.- Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de equipamiento comunitario.

1.-Para los edificios con uso de equipamiento comunitario deberá disponerse obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia de los usos de equipamiento comunitario.

2.-No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

3.-Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios con uso dominante de equipamiento comunitario ubicados sobre parcelas de superficie inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados, y los destinados a dicho uso ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

6.2.19.6. Dimensiones de las distintas piezas para las residencias comunitarias calificadas por el presente PGOU como equipamientos comunitarios¹³⁰.

Será de aplicación lo señalado para el uso de la edificación de residencia comunitaria en el artículo 6.2.8.2 de la presente normativa.

6.2.19.7. Dimensiones de los accesos y elementos comunes para las residencias comunitarias calificadas por el presente PGOU como equipamientos comunitarios¹³¹.

Será de aplicación lo señalado para el uso de la edificación de residencia comunitaria en el artículo 6.2.8.4 de la presente normativa.

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

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

6.2.20.1.- Definición de los usos de transportes e infraestructuras básicas y condiciones de implantación.

1.-Se entiende por **uso exclusivo de transportes e infraestructuras básicas**, al uso implantado sobre una edificación o instalación destinado a dar cobijo a alguna de las actividades vinculadas al movimiento de las personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y pasajeros, y a servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como el suministro del agua, el saneamiento, las redes de energía, de telecomunicaciones, etc., ubicado con carácter exclusivo sobre un mismo inmueble o instalación.

¹³⁰Introducido por la modificación de la Normativa del PGOU-01 para la regulación de los usos de equipamiento comunitario (expediente número 13901/2020). Aprobada por el Pleno Municipal el 27 de septiembre del 2024 y publicada en el BOP número 230 de 27 de noviembre del 2024.

¹³¹Introducido por la modificación de la Normativa del PGOU-01 para la regulación de los usos de equipamiento comunitario (expediente número 13901/2020). Aprobada por el Pleno Municipal el 27 de septiembre del 2024 y publicada en el BOP número 230 de 27 de noviembre del 2024.



No obstante, se admite sobre el mismo inmueble la existencia de actividades de administración, representación, y/o de naturaleza terciaria, vinculadas a las entidades u organismos que prestan el servicio público en materia de transportes o de infraestructuras básicas, siempre que la superficie útil adscrita a las mismas no supere el 25% de la superficie útil total de la edificación o instalación con uso de transportes e infraestructuras básicas.

Este uso podrá implantarse en un inmueble o instalación con carácter exclusivo sobre suelos en que esté permitido el uso pormenorizado de transportes e infraestructuras básicas, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

Quedan exceptuadas las estaciones de servicio para suministro de combustible, cuya regulación como uso de la edificación se recoge en el número siguiente de este mismo artículo.

2.-Se entiende por **uso de estación de servicio** al uso implantado sobre una instalación, destinado a dar cobijo a la actividad propia del suministro público de combustible para automoción, incluyendo actividades auxiliares y complementarias a dicho servicio, que se sitúa con carácter exclusivo sobre dicha 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 artículo 6.1.22 del presente PGOU de Granada.

6.2.20.2.- 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 presente PGOU, no superando en ningún caso el aprovechamiento que en su caso se le asigne por el presente documento.

6.2.20.3.- Condiciones particulares para el uso de edificio de estación de servicio.

Los edificios o instalaciones destinadas a estaciones de servicio atenderán a las disposiciones particulares derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afección.





TÍTULO SÉPTIMO REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN





TÍTULO SÉPTIMO. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

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

Artículo 7.1.1.- Ámbito de aplicación (OP)¹³².

1.-Las normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a la edificación en suelo urbano, debiendo también ajustarse a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el presente PGOU de Granada.

En todo caso, las edificaciones pertenecientes al Catálogo del presente PGOU atenderán a las determinaciones derivadas de la normativa de protección establecida en el presente documento, o las que en su caso les sean de afección en aplicación de los correspondientes Planes Especiales de Protección.

Igualmente, los edificios incluidos en perímetros de protección incoados y/o declarados, conforme a las disposiciones de la vigente legislación de protección del patrimonio, atenderán a las determinaciones derivadas de la misma, o de los documentos de protección específica vigentes que les sean de aplicación.

2.-Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos tendrá el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

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

Artículo 03.- Ámbito de aplicación. Apartados 7 y 8 de la OME¹³³

¹³²Tener en cuenta el contenido de los artículos 1, 2 y 3.1 de la ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

Artículo 01.- Objeto.

"1.- En base a lo dispuesto en los artículos 73 de la LISTA y 96 del RGLISTA, esta OME tiene por objeto completar la ordenación urbanística general y detallada establecida por los instrumentos de ordenación en suelo urbano y rústico vigentes en Granada y del resto de instrumentos de ordenación de desarrollo, en este último caso, con carácter supletorio. Y esto, sin afectar a los elementos que conforman la ordenación urbanística propiamente dicha, según lo establecido en la LISTA y su Reglamento, siendo coherente y compatible con la misma.

2.- La OME regula las condiciones exigibles para la autorización de actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles (en general las condiciones de las actuaciones edificatorias), sin alterar directamente el aprovechamiento urbanístico ni el destino del suelo según la calificación urbanística establecida en los instrumentos de ordenación urbanística, ni contradecir las determinaciones contenidas en la misma. Regula las definiciones y condiciones generales de la parcela, situación y forma de los edificios, morfológica y tipológica de los mismos, condiciones estéticas, de calidad e higiene, de infraestructuras y servicios de los edificios, condiciones ambientales y otras análogas. Además concreta las ordenanzas de edificación para cada uso pormenorizado y/o tipología previsto para las diversas calificaciones.

3.-La OME deberá ser cumplida en todas las actuaciones edificatorias, cualquiera que sea el título habilitante al que estén sometidas.

4.- La presente OME, respecto del Conjunto Histórico de Granada, establece medidas dirigidas a evitar, minimizar y en su caso eliminar, aquellos elementos urbanos que supongan una contaminación visual o perceptiva y que supongan una degradación del valor patrimonial del conjunto histórico, de conformidad con el Art. 19 de la LPHA".

Artículo 02.- Ámbito de aplicación. Interpretación.

"1.- La OME se aplicará en suelo clasificado como urbano. También se aplicará en relación con la edificación en suelo rústico, y suelo rústico o urbano sometidos a transformación siempre que las actuaciones previstas estén autorizadas por el planeamiento urbanístico y legislación sectorial de aplicación, y se remitan a ella los instrumentos de desarrollo en estos suelos o proyectos de actuación en actuaciones extraordinarias.

2.- Los usos de la edificación que no estuviesen específicamente contemplados en la ordenación urbanística en vigor en el Municipio de Granada, se asimilarán a aquellos que funcionalmente les sean más próximos, a los efectos de la aplicación de esta Ordenanza".

Artículo 03.- Ámbito de aplicación.

"1.- Las normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a las obras sobre edificaciones que se realicen sujetas a cualquier título habilitante urbanístico (autorización, declaración responsable, orden de ejecución, etc.). Se aplicarán también, de forma supletoria, en relación con los aspectos no regulados por el planeamiento de desarrollo en suelo urbano y rústico común sometidos a actuaciones de transformación, y en el rústico, en los aspectos no regulados por la ordenación urbanística en desarrollo de actuaciones ordinarias y extraordinarias.

(...)"



“7.- Cuando se actúa sobre la edificación preexistente o en parcelas parcialmente edificadas, los tipos de obras pueden ser los siguientes, según las definiciones contenidas en la legislación urbanística su desarrollo reglamentario y la ordenación urbanística, en su caso:

a.- Obras de conservación, mantenimiento y acondicionamiento.

b.- Obras de restauración.

c.- Rehabilitación y mejora.

d.- Obras de reforma.

e.- Obras de reestructuración.

f.- Obras de demolición.

g.- Obras de ampliación.

8.- Obras de nueva edificación. Son aquellas que suponen una nueva construcción de la parcela, solar y, en general espacio apto para la edificación. Comprende los siguientes tipos de obras:

a.- Obras de reconstrucción.

b.- Obras de sustitución.

c.- Obras de nueva planta.

9.- Las obras posibles en las diversas situaciones de edificaciones preexistentes serán las señaladas por la ordenación urbanística y, en su defecto, por la legislación urbanística y su desarrollo reglamentario”.

1.-A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

a) Obras sobre edificios existentes.

a.1. Obras de conservación y mantenimiento.

Son aquellas obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, ornato, seguridad y funcionalidad, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución espacial e interior.

Son obras que afectan parcialmente a los edificios existentes, incluyéndose dentro de este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, las diversas labores e pintura de la edificación, la limpieza y la reparación de las cubiertas y el saneamiento y mejora de conducciones e instalaciones.

a.2. Obras de 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, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del edificio, las de adaptación de los inmuebles de valor histórico y/o arquitectónico para cumplir las normativas de obligado cumplimiento, las de adecuación de las condiciones de habitabilidad y uso de los citados inmuebles, las propias de conservación, puesta en valor y/o recuperación de fachadas de interés arquitectónico. También pueden incluirse en este tipo de obras las propias de eliminación de elementos añadidos disconformes con los valores arquitectónicos del inmueble.

¹³³Se concreta la clasificación de las obras en la ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



a.3. Obras de rehabilitación.

Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo, pero con la conservación integral o mayoritaria de la configuración arquitectónica y disposición estructural y espacial originaria del edificio.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del inmueble (que pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del mismo y realizados con tecnología más actualizada), las que afectan a la redistribución espacial del edificio, siempre que se conserven los elementos esenciales de su configuración tipológica, y en el caso de edificios catalogados, no alteren los valores a preservar de los elementos especialmente protegidos. Igualmente se incluyen las labores de sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevas instalaciones a la edificación para la mejora de la habitabilidad del inmueble. También se considerarán dentro de las obras de rehabilitación las destinadas a la eliminación de elementos añadidos distorsionantes de los valores esenciales de la configuración tipológica a proteger.

a.4. Obras de reestructuración.

Son aquellas obras consistentes en la renovación mediante transformación de un edificio existente, para su adaptación a nuevas condiciones de usos, o debido a su grave estado de deterioro funcional, que suponen la modificación de la configuración arquitectónica del inmueble, de su disposición estructural y/o espacial originaria, aun conservando los cerramientos exteriores del edificio.

Se incluyen en este tipo de obras, entre otras análogas, las de sustitución completa de sistemas estructurales, las que afectan a la redistribución espacial del edificio modificando elementos determinantes de su organización tipológica, y las operaciones de vaciado de la edificación con mantenimiento de fachadas exteriores.

a.5. Obras de 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 presente PGOU.

a.6. Obras de acondicionamiento.

Son 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 plantas bajas.



Para que estas obras sean posibles deberá quedar asegurado en todo caso la seguridad y estabilidad del inmueble donde se encuentran incluidas las dependencias objeto de reforma.

b) Obras de 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 parciales como totales, vendrá supeditada a las determinaciones derivadas de las condiciones de protección contenidas en este documento y las correspondientes, en su caso, a las afecciones derivadas de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico.

c) Obras de nueva edificación.

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

c.1. Obras de 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.

c.2. Obras de sustitución.

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

c.3. Obras de nueva planta.

Son aquellas obras de nueva construcción sobre solares vacantes.

2.-Las condiciones de calificación y la normativa de protección del presente PGOU podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar sobre un edificio o parte del mismo.

3.-La documentación técnica exigible para cada uno de los tipos de obras reflejadas en este artículo se atenderá a lo señalado al respecto en el Título Décimo, Capítulo Primero, de esta normativa.

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

Artículo 04.- Condiciones de la edificación. OME¹³⁴.

“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 las disposiciones de la normativa de protección que les sea de obligado cumplimiento.

2.- Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

-Condiciones de parcela y finca.

-Condiciones de situación y forma de las edificaciones en la parcela.

-Accesibilidad a las parcelas y edificios.

-Condiciones de ahorro energético de los edificios.

-Condiciones de calidad, seguridad e higiene de las edificaciones.

-Condiciones de dotaciones y servicios.

¹³⁴Sustituye al artículo 7.1.3 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



-Condiciones estéticas”.

CAPÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES DE PARCELA.

Artículo 7.2.1.- Definiciones (OP).

Artículo 05.- Definiciones. OME¹³⁵.

“1.- Se concretan las condiciones que debe reunir la parcela para poder ser edificada.

2.- Las exigencias vendrán impuestas 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 según la ordenación urbanística.

3.- En función del contenido del artículo 26.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR) se definen dos conceptos:

-Finca: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.

-Parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tiene atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

La finca puede coincidir con la parcela, pero la parcela puede agrupar a varias fincas. Es la parcela el espacio apto para la edificación, la que soporta la misma, y sobre la que se aplican las condiciones derivadas de la calificación establecida por la ordenación urbanística. La edificación o edificaciones materializadas sobre la parcela pueden constituir una sola finca o varias.

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

a.- Manzana. Es la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas. Es un concepto propio del suelo no sometido a transformación o en proceso de transformación para su consideración finalmente como suelo urbano. La existencia de alineaciones exteriores implica dotación de urbanización existente o el correspondiente proceso de consolidación de la misma.

b.- 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 da 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.

c.- Solar. Tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de acceso rodado y peatonal por vías urbanas pavimentadas, y de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística entre los que se incluirán, al menos, las siguientes:

-Alumbrado público en la vía en la que se situé el lindero frontal la parcela.

-Servicios básicos a través de las redes públicas de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y saneamiento que comprenda la evacuación y tratamiento de las aguas residuales, todos ellos con capacidad suficiente para los usos previstos por la ordenación urbanística.

c.1.- En suelo urbano el solar se identifica con el concepto de las parcelas de suelo urbano dotadas de acceso rodado y peatonal por vías urbanas pavimentadas, y de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística

c.2.- Las parcelas de suelo urbano que no tengan la condición de solar, sólo adquirirán dicha condición cuando se hayan ejecutado las obras de urbanización exigibles, incluidas las de conexión con las redes públicas de infraestructuras y su ampliación o refuerzo cuando fuera

¹³⁵Sustituye al artículo 7.2.1 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



necesario, y cuando se hayan cumplido con los restantes deberes de la actuación de transformación urbanística en la que estuvieran incluidos los terrenos.

c.3.- La condición de solar se extingue:

-Por inadecuación sobrevenida de su urbanización. En este caso la eficacia de la extinción se producirá en el momento en que el Ayuntamiento se la notifique al propietario, previa tramitación del procedimiento correspondiente en el que se le dará audiencia.

-Por su integración en actuaciones de transformación urbanística”.

Artículo 7.2.2.- Ámbito de aplicación (OP).

Artículo 06.- Ámbito de aplicación. OME¹³⁶.

“1.- Las condiciones de parcela se aplicarán a las actuaciones a realizar sobre nuevas parcelas, fruto de las operaciones de parcelación contempladas en el desarrollo de actuaciones de transformación en suelo urbano o rústico, o como consecuencia de las previsiones sobre actuaciones ordinarias y extraordinarias en suelo rústico, y deberán considerar, en todo caso, las determinaciones que se establezcan en las condiciones de calificación de la ordenación urbanística.

2.- Estas condiciones considerarán que tiene carácter de parcela mínima las parcelas existentes según el parcelario catastral en el momento de la entrada en vigor de la ordenación urbanística que le sea de aplicación, y siempre que ésta no implique su transformación a través de instrumentos técnicos previstos por dicha ordenación (parcelación, reparcelación, etc.)”.

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

Artículo 07.- División y segregación de parcelas y fincas. OME¹³⁷.

“1.- No se permitirán segregaciones o divisiones de parcelas y fincas cuando las resultantes no cumplan las condiciones mínimas señaladas por ordenación urbanística, y específicamente, las indicadas en las condiciones de calificación o de programas funcionales mínimos señalados en la presente OME. Las parcelas o fincas existentes de dimensión igual o inferior a la mínima serán indivisibles.

2.- Para el caso de ámbitos calificados incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los ámbitos que cuentan con ordenación urbanística aprobada definitivamente, adaptada a las previsiones de la legislación de protección del patrimonio histórico-artístico, no se permite la agregación ni la segregación de parcelas hasta tanto no se aprueben para los mismos la correspondiente figura de protección específica. En todo caso deberá atenderse también a lo señalado para los edificios protegidos en las normas de protección de la ordenación urbanística y la presente OME”.

Artículo 08.- Agrupación y agregación de parcelas y fincas. OME¹³⁸.

“Será posible la agregación de fincas, parcelas o solares mediante comunicación al Ayuntamiento, tal y como prevé la legislación urbanística y su desarrollo reglamentario, siempre que la misma sea conforme con la ordenación urbanística”.

Artículo 09.- Carácter de parcela y finca indivisible. OME¹³⁹.

“1.- Son indivisibles las parcelas, solares y, en general, los espacios aptos para la edificación:

a.- Que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas por los instrumentos de ordenación urbanística, salvo que los lotes resultantes se adquieran

¹³⁶Sustituye al artículo 7.2.2 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

¹³⁷Sustituye al artículo 7.2.3 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

¹³⁸Completa y matiza al artículo 7.2.3 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

¹³⁹Completa y matiza al artículo 7.2.3 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



simultáneamente por los propietarios de parcelas, solares o espacios aptos para la edificación colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.

b.- Las de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en los instrumentos de ordenación urbanística, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra parcela, solar o espacio apto para la edificación, que tenga las condiciones mínimas exigibles.

c.- Las que tengan asignada una edificabilidad una vez que se materialice toda la correspondiente a ésta.

d.- Las vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellas.

2.- No será divisible una finca que responda estrictamente a las condiciones de su programa mínimo funcional según las previsiones de la OME o, en su caso, que de la división no resulten programas mínimos funcionales”.

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

Artículo 10.- Condición de parcela edificable. OME¹⁴⁰.

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

a.- Condiciones de ordenación urbanística: para parcelas en cualquier clase de suelo, deberá estar aprobada definitivamente la ordenación urbanística necesaria, ya sea la general en suelo rústico y, en suelo urbano, la detallada precisa.

b.- Condiciones de ejecución: tener cumplidas todas las determinaciones de ejecución que fijen los instrumentos de ordenación urbanística, así como las determinaciones correspondientes al ámbito de ejecución en el que, en su caso, pueda estar incluida la parcela para la distribución de las cargas y beneficios impuestas por el planeamiento.

c.- Condiciones de urbanización:

-Estar considerada la parcela como un espacio apto para la edificación. En el caso suelo de urbano, tanto la parcela como el ámbito en régimen mancomunado, deben tener la condición de solar. Todos los servicios deberán tener características adecuadas para servir a la edificación que sobre la parcela se pretenda construir.

-Aun careciendo de todos o alguno de los servicios exigidos para la consideración de la parcela como espacio apto para la edificación, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización previstas en la ordenación urbanística, con los servicios mínimos 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 exigidas para ser considerada solar.

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.

3.- No obstante, se podrá autorizar la edificación en aquella parcela en la que, no cumpliéndose alguna de las condiciones dimensionales mínimas establecidas por la ordenación urbanística y la OME, se verifiquen todas y cada una de las siguientes condiciones:

-La parcela existía con características inferiores a la mínima previamente a la aprobación de la ordenación urbanística que le es de aplicación.

-La parcela satisface el resto de las condiciones para ser considerada como solar en caso de estar clasificado el suelo como urbano, tal y como se señala en la legislación urbanística, la ordenación urbanística y la presente OME.

-No existe posibilidad alguna física, jurídica o de acuerdo de agregación con colindantes, lo que deberá quedar suficientemente justificado”.

¹⁴⁰Sustituye al artículo 7.2.4 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



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

Sección 1. Definición y aplicaciones.

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

Artículo 11.- Definición de las condiciones de situación y forma de los edificios. OME¹⁴¹.

"1.- Se entiende por condiciones de situación y forma de los edificios a aquéllas que definen la posición, ocupación, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las condiciones de sus usos y las particulares de calificación.

2.- Las condiciones de situación y forma de los edificios en la parcela definen el área de movimiento de la edificación, entendida como la que resulta de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable y que determina la zona de ésta susceptible de ser ocupada por la edificación. Definen el sólido capaz considerado como el volumen previsto por la ordenación urbanística de aplicación, dentro del cual debe inscribirse la totalidad de la edificación sobre rasante o cota de referencia, excepto los salientes autorizados".

Artículo 7.3.2.- Ámbito de aplicación (OP).

Artículo 12.- Ámbito de ocupación. OME¹⁴².

"Las condiciones de situación y forma de la edificación se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de tipos de obras tan sólo 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 2. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

Artículo 7.3.3.- Línea de edificación (OP).

Artículo 13.- Línea de edificación. OME¹⁴³.

"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 edificación¹⁴⁴ (OP).

¹⁴¹Sustituye al artículo 7.3.1 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

¹⁴²Sustituye al artículo 7.3.2 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

¹⁴³Sustituye al artículo 7.3.3 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

¹⁴⁴Según "los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2000; interpretación gráfica de la ordenanza del PG relativa a la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación (...); y criterios de interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general", aprobados por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 26 de julio del 2002, y publicado en el BOP número 241, de 19 de octubre del 2002; en relación con las calles interiores a las alineaciones, marcadas por el Plan General se señalan la siguiente interpretación:

"-Exposición:

Se suscita la cuestión sobre el tratamiento a otorgar a los espacios de uso y dominio público existentes, y así reconocidos en el interior de las manzanas delimitadas por las alineaciones establecidas por el Plan General. En efecto, la ordenación urbanística contenida en el Plan no prejuzga la titularidad de los terrenos incluidos en el interior de las manzanas. Este criterio se hace evidente en las zonas de ensanche producidas en los años 60 y 70 donde, con tipologías de bloques aislados, se configuran grandes manzanas en las que los edificios se disponen rodeados de un porcentaje significativo de espacios libres, tanto privados como públicos.

El PGOU ha grafado, en coherencia con la estructura general propuesta, las alineaciones oficiales en el contorno de esas grandes manzanas pero sin que ello suponga renuncia alguna al espacio público interior que, por cesión expresa, tácitamente a través de la concesión de la correspondiente licencia o por prescripción, se hayan obtenido con anterioridad, tal y como se indica en el artículo 9.1.7 que debe entenderse extendido no sólo a los suelos de dominio público obtenidos en ejecución del vigente Plan sino también a los resultantes de compromisos urbanísticos anteriores.



Artículo 14.- Alineación exterior, fondo máximo edificable y línea máxima de edificación. OME¹⁴⁵.

"1.- La alineación exterior u oficial, tal y como se establece en la ordenación urbanística, es la determinación gráfica, contenida en la documentación de la ordenación detallada, aplicable en suelo urbano o en las actuaciones de transformación de nueva urbanización en suelo rústico común. Separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas o solares. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de calificación urbanística.

2.- Fondo máximo edificable o alineación interior es la línea marcada, en su caso, en la documentación gráfica de la ordenación urbanística detallada, 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 de la ordenación urbanística detallada, o la fijada en las condiciones particulares de calificación, que representa la línea que no puede rebasar, en ningún caso, la edificación.

4.- La parcela fuera de línea, es aquella en la que la alineación exterior u oficial corta la superficie de la misma delimitada por las alineaciones existentes antes de la entrada en vigor de la ordenación detallada de aplicación".

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

Artículo 15.- Plano de fachada y de medianera. OME¹⁴⁶.

"1.- Plano de fachada o fachada es el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado de lo 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 (OP).

Artículo 16.- Separación a linderos. OME¹⁴⁷.

"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.

De la aplicación de este criterio se deducirá la existencia, en ciertos casos, de alineaciones interiores, las cuales delimitarán las parcelas de titularidad privada respecto del dominio público existente y configurarían el derecho al aprovechamiento de las mismas.

-Interpretación:

-Los suelos de usos y dominio público existentes en el interior de manzanas delimitadas por alineaciones oficiales -catastralmente reconocidas como tales y dotados de servicios e infraestructuras públicas- no perderán tal condición, no pudiéndose alterar su naturaleza y destino.

-Dichos suelos carecen de aprovechamiento urbanístico el cual se considera acumulado en las parcelas lucrativas cuya ejecución dio lugar a su cesión, ya fuera de forma explícita, tácita o por prescripción.

-Las líneas de delimitación de las parcelas privadas lucrativas respecto de dichos espacios de uso y dominio público tendrán la consideración de alineaciones interiores y servirán de base, en su caso, para la aplicación de las condiciones de ordenación física en cuanto a retranqueos, ocupación, edificabilidad materializable, etc..

-Excepcionalmente podrá establecerse el carácter de sobrante de vía pública de ciertos espacios interiores cuando, mediante la tramitación del oportuno Estudio de Detalle, se justifique su procedencia y oportunidad además de la coherencia con la ordenación de la manzana en su conjunto. En este supuesto, el Estudio de Detalle establecerá las nuevas alineaciones, tanto exteriores como interiores, así como el aprovechamiento correspondiente a las parcelas consideradas como edificables".

¹⁴⁵Sustituye al artículo 7.3.4 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

¹⁴⁶Sustituye al artículo 7.3.5 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

¹⁴⁷Sustituye al artículo 7.3.6 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



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 establecida por la ordenación urbanística. Estas separaciones son distancias mínimas a las que deberá situarse la edificación, excluyendo sus cuerpos salientes”.

Artículo 7.3.7.- Retranqueos (OP).

Artículo 17.- Retranqueos. OME¹⁴⁸.

“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 de pisos de una edificación.

3.- El retranqueo se medirá en la misma forma determinada para la separación a linderos”.

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

Artículo 18.- Rasante, cota natural del terreno y cota de referencia. OME¹⁴⁹.

“1.- Rasante, tal y como establece la ordenación urbanística, es la línea que la propia ordenación urbanística detallada considera 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 aparejado 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 la medición de la altura de la edificación.

4.- De cara a la aplicación de la ordenanza gráfica recogida en el artículo 27 de la OME 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 pie 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 establece como criterio para fijar los límites de la transformación del terreno natural, el que no se supere la altura permitida

¹⁴⁸Sustituye al artículo 7.3.7 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

¹⁴⁹Sustituye al artículo 7.3.8 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



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”.

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

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

Artículo 19.- Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación. OME¹⁵⁰.

“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 existente, 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 (OP).

Artículo 20.- Ocupación máxima. OME¹⁵¹.

“1.- La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada, será establecida en las condiciones de calificación previstas por la ordenación urbanística 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.- La ocupación máxima se establece en cada una de las plantas de la edificación sobre rasante.

5.- Igualmente en cada calificación prevista por la ordenación urbanística se podrá determinar la ocupación máxima a considerar bajo rasante”.

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

Artículo 21.- Superficie libre de parcela. Ajardinamiento, construcciones e instalaciones permitidas. OME¹⁵².

“1.- Se considera superficie libre de parcela al área o zona libre de cualquier edificación, ubicada dentro de la parcela, resultado de aplicar las condiciones que fijan la ocupación en la misma. Esta superficie podrá tener uso de aparcamiento y se podrá cubrir con pérgolas siguiendo los criterios de la OME (artículos 92 y 93).

2.- En calificaciones urbanísticas concretas, será exigible la previsión de una superficie mínima de la parcela para su ajardinamiento, incluso mediante la plantación de arbolado, que no será ocupable por edificación incluso en el subsuelo.

3.- Podrán autorizarse, cualquiera que sea la situación de edificabilidad del edificio, las actuaciones de acondicionamiento de espacios exteriores descubiertos de edificación de la parcela en todas sus plantas, que reúnan una serie de condiciones técnicas y siempre que no

¹⁵⁰Sustituye al artículo 7.3.9 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

¹⁵¹Sustituye al artículo 7.3.10 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

¹⁵²Sustituye y amplía al artículo 7.3.11 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



dificulten las exigencias mínimas de ajardinamiento del espacio, según la calificación urbanística de la parcela, y no afecten a las condiciones de catalogación y protección del edificio. Las referidas condiciones técnicas serán:

- a.- Que utilicen elementos ligeros, livianos, desmontables, que tengan la capacidad de soportar exclusivamente cargas propias (auto portante), permitiéndose su cubrición horizontal, parcialmente hasta en un 50% de su superficie, con elementos no estructurales fijos o móviles de espesor mínimo. En cualquier caso, deben resultar alturas libres mínimas de paso bajo los elementos horizontales de doscientos veinte centímetro (220 cm). La altura máxima de la instalación no podrá superar la cara superior del forjado o techo de la planta del edificio donde se implante.
- b.- En caso de utilizar elementos de cerramiento verticales deberán ser transparentes, sin perfilería, sin zonas ciegas (mínimas de sujeción), sin sistema de oscurecimiento integrado ni toldos, y practicables de forma que se garantice la correcta ventilación.
- c.- El desmontaje de estos elementos supondrá la completa restitución al estado primitivo, sin necesidad de obras.
- d.- Deberá respetarse la condición de espacio exterior del ámbito sobre el que actúa, manteniendo la configuración original, sin suprimirse cerramientos existentes de la misma, ni modificándose la posición de éstos, y manteniendo pavimentos y sistema de evacuación.
- e.- El vertido de las aguas que recojan estos elementos no afectará a colindantes ni vía pública, debiendo solucionarse dentro del propio espacio no ocupado de la parcela. Así mismo, estas instalaciones no podrán sobresalir del plano de la fachadas del edificio donde se ubique.
- f.- En su caso, deberá quedar integrada, debiéndose presentar una propuesta unitaria del aspecto externo de la edificación.
- g.- En el caso de instalación sobre cubiertas planas transitables, estos elementos deberán retranquearse de la línea de edificación, al menos, en ciento cincuenta centímetros (150 cm), y las instalaciones que se puedan materializar en el ámbito serán las mínimas para un mejor aprovechamiento de ese espacio exterior, no permitiéndose instalaciones de climatización.
- h.- En caso de terrazas de áticos tendrán una longitud máxima perpendicular a la edificación de 3 m teniendo que separarse 50 cm de la línea de edificación.
- i.- En el caso de patios de manzana rigen las mismas condiciones que para terrazas de áticos, debiendo separarse 50 cm de los posibles cerramientos entre viviendas en el caso de que dichas separaciones queden por debajo del plano horizontal generado.
- j.- No se permitirán en patios de luces.
- l.- En todo caso, serán de aplicación las previsiones de los apartados 3 y 4 del artículo 92 de la OME (pérgolas decorativas)".

Artículo 92.- Pérgolas decorativas. OME¹⁵³.

"1.- Se entiende por pérgola al entramado formado por elementos lineales verticales y horizontales con capacidad auto portante, 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 considerado Conjunto Histórico quedará sujeto a la normativa específica de la ordenación urbanística que les afecte.
- 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 proporcionadas, se evitará el sobredimensionado de los mismos.
- 3.- Las pérgolas se podrán cubrir horizontalmente con materiales textiles o cualquier otro material no estructural, fijo o móvil de espesor mínimo, conformando un plano mediante una matriz con un 50% de superficie no cubierta. Esta superficie máxima no computará en el caso de pérgolas tipo bioclimáticas o similares, que presenten un sistema de lamas móviles.
- 4.- La superficie cubierta con la pérgola podrá ser cerrada en sus laterales con materiales transparentes, sin perfilería, sin zonas ciegas (mínimas de sujeción), sin sistema de

¹⁵³ Amplia el contenido del artículo 7.3.11 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



oscurecimiento integrado ni toldos y practicables de forma que se garantice la correcta ventilación”.

Artículo 93.- Acondicionamiento de espacio exterior sin modificación del uso. OME¹⁵⁴.

“Podrán autorizarse las actuaciones de acondicionamiento de espacios exteriores descubiertos de edificación de la parcela en todas sus plantas, que reúnan las siguientes condiciones técnicas y siempre que no dificulten las exigencias mínimas de ajardinamiento del espacio, según la calificación urbanística de la parcela, y no afecten a las condiciones de catalogación y protección del edificio.

a.- Que utilicen elementos ligeros, livianos, desmontables, que tengan la capacidad de soportar exclusivamente cargas propias (auto portante), permitiéndose su cubrición horizontal, total o parcial, con elementos no estructurales fijos o móviles de espesor mínimo, que deberán quedar integradas en el conjunto constructivo sin menoscabo de los valores patrimoniales y arquitectónicos del conjunto. En cualquier caso, deben resultar alturas libres mínimas de paso bajo los elementos horizontales de doscientos veinte centímetros (220 cm). La altura máxima de la instalación no podrá superar la cara superior del forjado o techo de la planta del edificio donde se implante.

b.- En caso de utilizar elementos de cerramiento verticales deberán ser transparentes, sin perfilera, sin zonas ciegas (mínimas de sujeción), sin sistema de oscurecimiento integrado no toldos, y practicables de forma que se garantice la correcta ventilación.

c.- El desmontaje de estos elementos supondrá la completa restitución al estado primitivo, sin necesidad de obras.

d.- Deberá respetarse la condición de espacio exterior del ámbito sobre el que actúa, manteniendo la configuración original, sin suprimirse cerramientos existentes de la misma, ni modificándose la posición de éstos, y manteniendo pavimentos y sistema de evacuación.

e.- El vertido de las aguas que recojan estos elementos no afectará a colindantes ni vía pública, debiendo solucionarse dentro del propio espacio no ocupado de la parcela. Así mismo, estas instalaciones no podrán sobresalir del plano de la fachadas del edificio donde se ubique.

f.- En su caso, deberá quedar integrada, debiéndose presentar una propuesta unitaria del aspecto externo de la edificación.

g.- En el caso de instalación sobre cubiertas planas transitables o patios, estos elementos deberán retranquearse de la línea de fachada, al menos, en ciento cincuenta centímetros (150 cm), y las instalaciones que se puedan materializar en el ámbito serán las mínimas para un mejor aprovechamiento de ese espacio exterior, no permitiéndose instalaciones de climatización.

h.- En todo caso, serán de aplicación las previsiones de los apartados 3 y 4 del artículo 92 del presente texto”.

Sección 4. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Artículo 7.3.12.- Superficie edificada (OP).

1.-Superficie edificada por planta es la superficie construida comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

Se incluirá en dicho cómputo la mitad de la superficie construida de los cuerpos salientes cubiertos, siempre que éstos aparezcan abiertos en alguno de sus lados; para cuerpos salientes cubiertos y cerrados se computará la totalidad de dicha superficie. No se considerará la superficie construida de los cuerpos salientes no cubiertos ni la de los elementos salientes.

2.-Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

¹⁵⁴ Amplia el contenido del artículo 7.3.11 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



3.-Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de los paramentos verticales de la edificación, que es de directa utilización para el uso al que se destine.

Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de los paramentos terminados, considerando para cuerpos salientes cubiertos y abiertos en alguno de sus lados la mitad de la superficie útil total vinculada a los mismos, y para cuerpos salientes cubiertos y cerrados, la totalidad de dicha superficie. No computarán los espacios no cubiertos vinculados a la vivienda (patios, balcones, etc.).

4.-Superficie edificable es el valor límite que señala el planeamiento para la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento, bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela (fijando las condiciones de ocupación y altura), bien con el coeficiente de edificabilidad. En cualquier caso se deberá atender a las condiciones más restrictivas derivadas de la aplicación de ambos criterios.

5.-Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta –es decir con la exclusión de todos los espacios de carácter público- que debe atender la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m². techo) por metro cuadrado de la superficie neta de la parcela (m². suelo).

Artículo 7.3.13.- Cómputo de la superficie edificada¹⁵⁵ (OP).

Salvo que las condiciones particulares de calificación establezcan otros criterios, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán las siguientes directrices:

a) No se computará como superficie edificada:

-La de las construcciones bajo rasante de sótanos y/o semisótanos.

-La superficie correspondiente a los soportales de uso público.

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

-La superficie de los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro.

-La superficie correspondiente a elementos salientes de la edificación, tales como aleros y cornisas, la de balcones o cuerpos salientes no cubiertos, y la de los elementos ornamentales de cubierta.

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

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

-La superficie construida destinada a maquinaria de ascensores, u otras instalaciones, que tengan que situarse inexcusablemente por encima de la altura máxima permitida, siempre que

¹⁵⁵ "Los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2000; interpretación gráfica de la ordenanza del PG relativa a la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación (...); y criterios de interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general", aprobados por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 26 de julio del 2002, y publicado en el BOP número 241, de 19 de octubre del 2002; determinan, con carácter general:

"8ª Cómputo de la edificabilidad de casetones de escaleras:

-Interpretación: En cualquier caso, el volumen sobre la última planta autorizada que se destine a casetones de escaleras y salida a cubierta dentro de los límites de altura y superficie establecidos para cada calificación, no computa edificabilidad"



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.

-La superficie correspondiente a entreplantas, salvo que esté expresamente regulado en las condiciones particulares de cada calificación. En todo caso, la superficie destinada a entreplantas sí computará a los efectos de aprovechamiento en función del uso el que se destine¹⁵⁶.

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

c) Computará al cincuenta por ciento (50%) de su valor total, aquella superficie edificada transitable cubierta cuyo perímetro se encuentre abierto al exterior en al menos uno (1) de sus lados.

d) En soluciones singulares con espacios cubiertos a altura superior a una planta (dobles, triples espacios, o soluciones análogas), sólo se computará el valor de la superficie edificada correspondiente a la planta donde se encuentre el forjado de piso de dicho espacio.

Artículo 7.3.14.- Coeficiente de edificabilidad (OP).

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entenderá, en todo caso, como la fijación de una edificabilidad máxima. Si de la conjunción de los parámetros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultara una superficie total edificable menor, será de aplicación este valor más restrictivo.

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

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

Artículo 22.- Altura de la edificación. OME¹⁵⁷.

“1.- Se entenderá por altura de la edificación la dimensión vertical del volumen definido por las determinaciones de la ordenación urbanística, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. Dicha altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

2.- Según la ordenación urbanística, se entiende por número de plantas, 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 7.3.16.- Altura máxima (OP).

Artículo 23.- Altura máxima. OME¹⁵⁸.

“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 27 de la OME.

2.- La altura máxima se fija en las condiciones de calificación como valor límite de la altura de la edificación.

¹⁵⁶Modificación introducida por el expediente 9.185/2011 de "Innovación del PGOU para regular entreplantas", aprobada por el Pleno Municipal el 24 de febrero del 2012, y publicada en el BOP número 79 de 25 de abril del 2012.

¹⁵⁷Sustituye al artículo 7.3.15 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

¹⁵⁸Sustituye al artículo 7.3.16 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



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.

4.- En el caso de edificaciones previstas bajo la calificación Residencial, en parcelas con más de un lindero frontal, y con fachada a alineación, la altura señalada en la ordenación urbanística se considerará como obligatoria en la superficie edificada del lindero donde se sitúe el acceso principal, debiéndose respetar como altura máxima para el otro lindero. En cualquier caso, y en el último supuesto podrá rebajarse como máximo en una altura la establecida por la ordenación urbanística. 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 7.3.17.- Construcciones por encima de la altura máxima permitida (OP).

Artículo 24.- Construcciones por encima de la altura máxima permitida. OME¹⁵⁹.

"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, y que no podrá superar en ningún caso en más de doscientos centímetros (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 linde con el emplazamiento de las instalaciones no techadas que se ubiquen sobre cubierta, éste podrá alcanzar los doscientos cincuenta centímetros (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.- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire, aparatos para captación de energía solar, antenas y demás elementos técnicos, con las alturas en orden a su correcto funcionamiento determinadas por las legislaciones sectoriales vigentes de afección, o por 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 visual y paisajes de interés.

5.- Los remates de la edificación, con carácter exclusivamente decorativo.

6.- Los cuerpos correspondientes a cajas de escaleras, ascensores que permitan el acceso a las azoteas planas transitables, así como los correspondientes a instalaciones al servicio de la edificación con las dimensiones mínimas requeridas para su correcto funcionamiento.

7.- Instalaciones de recreo no cubiertas asociadas al uso de la edificación. En este caso las dimensiones de las barandillas y petos se ajustarán a las necesidades mínimas de la actividad que se instale.

8.- Las pérgolas que se instalen cumpliendo los parámetros fijados en el artículo 92 de la presente OME".

Artículo 92.- Pérgolas decorativas. OME¹⁶⁰.

"1.- Se entiende por pérgola al entramado formado por elementos lineales verticales y horizontales con capacidad auto portante, 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 considerado Conjunto Histórico quedará sujeto a la normativa específica de la ordenación urbanística que les afecte.

¹⁵⁹ Sustituye al artículo 7.3.17 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

¹⁶⁰ Amplia el contenido del artículo 7.3.17 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



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 proporcionadas, se evitará el sobredimensionado de los mismos.

3.- Las pérgolas se podrán cubrir horizontalmente con materiales textiles o cualquier otro material no estructural, fijo o móvil de espesor mínimo, conformando un plano mediante una matriz con un 50% de superficie no cubierta. Esta superficie máxima no computará en el caso de pérgolas tipo bioclimáticas o similares, que presenten un sistema de lamas móviles.

4.- La superficie cubierta con la pérgola podrá ser cerrada en sus laterales con materiales transparentes, sin perfilería, sin zonas ciegas (mínimas de sujeción), sin sistema de oscurecimiento integrado ni toldos y practicables de forma que se garantice la correcta ventilación”.

Artículo 7.3.18.- Tipos de plantas (OP).

Artículo 25.- Tipos de plantas. OME¹⁶¹.

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

2.- Se consideran 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 el artículo 27 de la OME, y se adopten las pertinentes medidas que aseguren la perfecta impermeabilización del inmueble.

d.- Plantas de Piso. Son las situadas por encima del forjado de techo de la planta baja.

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

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

Artículo 26.- Altura libre y condiciones de las diversas plantas. OME¹⁶².

“1.- Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma planta o, si lo hubiera, del falso techo.

2.- Sótanos y semisótanos. Según lo definido por la normativa urbanística, 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, según lo establecido en la ordenación urbanística.

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

¹⁶¹Sustituye al artículo 7.3.18 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

¹⁶²Sustituye al artículo 7.3.19 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



entreplanta. La superficie de entreplanta deberá retranquearse cuando menos trescientos centímetros (300 cm) de las fachadas exteriores del inmueble. Las entreplantas se podrán implantar en cualquier calificación siempre que se reúnan las condiciones reguladas en la presente OME. Cuando se trate de edificios catalogados esta posibilidad quedará condicionada a la no afección a los valores patrimoniales del inmueble.

4.- En el caso de viviendas y equipamiento comunitario, la altura libre de piso se habrá de ajustar a lo siguiente:

-La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabados de cualquier vivienda será la establecida en la normativa aplicable a las viviendas de protección pública.

-Quedan exceptuados del cumplimiento de la condición señalada en el punto anterior los edificios catalogados destinados a uso de vivienda, y aquellos edificios existentes con este uso ya implantado, 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).

-En el caso el vestíbulo, pasillos y cuartos húmedos la altura libre mínima podrá ser de doscientos veinte centímetros (220 cm); en las restantes habitaciones, excepcionalmente y de forma justificada, esta altura también puede permitirse, siempre que no sobrepase, como máximo, el treinta por ciento (30%) de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.

5.- En el caso de alojamiento hotelero, residencia comunitaria, la altura libre de piso se habrá de ajustar a lo siguiente:

-La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabados, de cualquier dependencia reservada a la estancia habitual de personas en inmuebles destinados a actividades de establecimiento hotelero, residencia comunitaria, será la establecida en la legislación sectorial de aplicación. En caso de no existir regulación, este parámetro no 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 establecimiento hotelero, tales como zonas de almacenaje y cuartos de instalaciones.

-Quedan exceptuados del cumplimiento de la condición señalada en el punto anterior los edificios catalogados destinados a uso de establecimiento hotelero, residencia comunitaria, y aquellos edificios existentes con este uso ya implantado, 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 en todo caso se fija altura libre mínima para cualquier estancia vividera el valor de doscientos veinte centímetros (220 cm).

6.- En el caso de edificaciones destinadas a un uso productivo (industrial), la altura libre de piso se habrá de ajustar a lo siguiente:

-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).

-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, taller de mantenimiento entretenimiento y reparación de vehículos, y aquellos edificios existentes con estos usos ya implantados, 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).

7.- En el caso de edificaciones destinadas a un uso de servicios (terciario), la altura libre de piso se habrá de ajustar a lo siguiente:



-En edificios destinados a usos de comercio y oficina con carácter exclusivo, la altura libre mínima entre suelo y techo acabados para cada planta será como mínimo de doscientos cuarenta centímetros (240 cm). 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).

-Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite señalado los edificios catalogados destinados a uso comercial y de oficina, y aquellos edificios existentes con este uso ya implantado, 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).

-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 restauración, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte centímetros (220 cm).

-Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite señalado los edificios catalogados destinados al uso de espectáculos o centros de reunión, y aquellos edificios existentes con este uso ya implantado, 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, que en cualquier caso no podrá ser nunca inferior a los doscientos veinte centímetros (220 cm).

8.- En el caso de garajes, la altura libre de piso se habrá de ajustar a lo siguiente:

-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 incluidas instalaciones.

9.- En el caso de edificaciones destinadas a un uso institucional, la altura libre de piso se habrá de ajustar a lo siguiente:

-Las dependencias destinadas a establecimientos en estos edificios, 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 (220 cm).

-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 del techo, incluidas instalaciones, al nivel de techo”.

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

Artículo 27.- Cota de referencia para la medición de la altura de la edificación. OME¹⁶³.

“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:

-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

¹⁶³Sustituye al artículo 7.3.20 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



(130 cm) respecto de la rasante de la calle o acera en contacto con la fachada, en ningún punto de ésta.

-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 u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán. Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u 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.

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 la ordenación urbanística.

Igualmente la cara inferior del forjado de suelo de planta baja no podrá situarse en ningún punto por encima de ciento treinta centímetros (130 cm) 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 tenga 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.

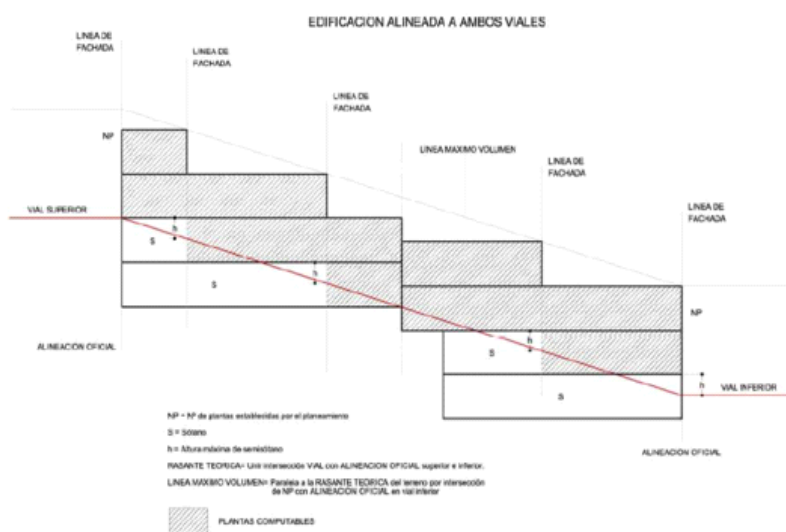
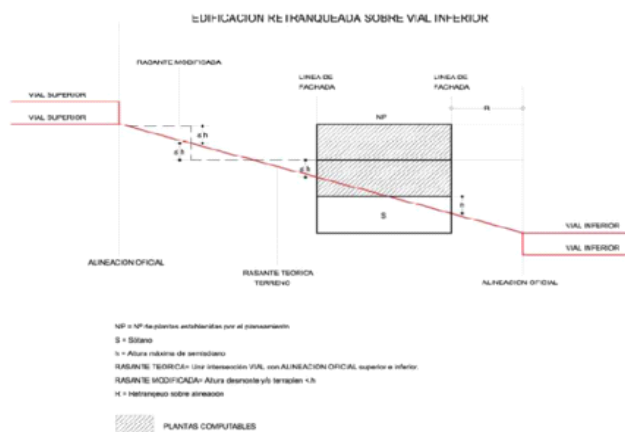
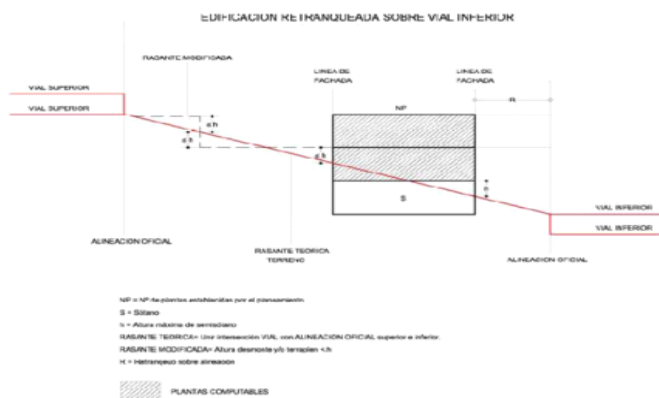
3.- Se incorporan como ordenanza gráfica los esquemas que se adjuntan según los siguientes supuestos:

-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 (o acera) en contacto con la alineación, ya que desaparece en fachada cualquier referencia preexistente de la cota del terreno natural.

-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.

-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 (OP).

Artículo 28.- Tipos de patios. OME¹⁶⁴.

“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, aunque limitado en la mayoría de sus lados por fachadas interiores, exteriores o medianeras de la edificación.

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, y 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 la vinculación al mismo de las piezas habitables vivideras, pudiendo existir viviendas exclusivamente vinculadas al mismo, que tendrán la consideración de viviendas interiores. El patio de manzana puede estar conformado por los patios independientes y contiguos de varias parcelas”.

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

Artículo 29.- Ancho de patios y altura máxima vinculada a los mismos. OME¹⁶⁵.

“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, eficiencia energética (según lo establecido en los artículos 43 y 45 de la OME), y otro tipo de instalaciones necesarias para la edificación. Salvando además, en edificios preexistentes, la existencia de cuerpos o elementos salientes que reduzcan dicha dimensión.

3.- Los patios deberán mantener su anchura mínima en toda su altura, salvo que dispongan retranqueos de paramentos que aumenten la latitud de los mismos.

4.- Se considerará como altura máxima de la edificación vinculada al patio (H), la distancia entre el suelo acabado de dicho patio y el elemento de remate más alto vinculado al mismo, tanto se trate de petos o barandillas de azoteas siempre que ambos tengan la consideración de opacos, o cornisas o aleros de elementos contruados. 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 (45º) trazado desde el borde del forjado donde se inicia el retranqueo.

5.- Los patios tienen el objetivo de garantizar las condiciones mínimas de ventilación e iluminación de las piezas habitables vivideras cuyas ventanas abran a dichos patios, en consecuencia aquellas barandillas de azoteas cuyas características constructivas no limiten significativamente las condiciones de iluminación y ventilación, no serán consideradas como elemento vinculado al patio, para el cálculo de la altura máxima de la edificación vinculada a éste, y por tanto dentro de la altura vinculada al patio (H)”.

¹⁶⁴Sustituye al artículo 7.3.21 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

¹⁶⁵Sustituye al artículo 7.3.22 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



Artículo 7.3.23.- Dimensiones mínimas de los patios de parcela¹⁶⁶ (OP).

Artículo 30.- Dimensiones mínimas de los patios. OME¹⁶⁷.

“1.- Patios de luces. Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones de las diversas calificaciones previstas por la ordenación urbanística, las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes:

a.- La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a trescientos centímetros (300 cm).

b.- En todo patio de luces, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a trescientos centímetros (300 cm) y un tercio de la altura máxima 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 trescientos centímetros (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^2).

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 trescientos centímetros (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 conforme a lo establecido para cada calificación y en ausencia de regulación expresa, según lo dispuesto en el artículo 93 de la presente OME.

3.- Patios de manzana. Los patios de manzana deberán cumplir las siguientes condiciones dimensionales:

¹⁶⁶En relación con la limitación de la anchura de patios de luces y la altura de la edificación vinculada a los mismos "los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2000; interpretación gráfica de la ordenanza del PG relativa a la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación (...); y criterios de interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general", aprobados por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 26 de julio del 2002, y publicado en el BOP número 241, de 19 de octubre del 2002; se señalan la siguiente interpretación:

"-Exposición: el PGOU 2000 establece en su artículo 7.3.23.2 que todo patio de luces deberá poder inscribir un círculo de diámetro igual de 3 metros y un tercio de la altura máxima vinculada al mismo.

De la incorrecta interpretación de la definición de altura vinculada al patio y de los anchos permitidos en relación con ésta, podrían derivarse soluciones geométricas indeseables y poco garantes de lo perseguido por esta limitación -que no es más que un iluminación adecuada de las estancias vivideras abiertas a los patios de luces- por lo que se estima necesario precisar estos conceptos en le contexto general del espíritu del Plan.

Según la línea argumental expuesta, se entiende que las ampliaciones de edificios a los que el PGOU 2000 posibilita hacer más plantas de las que tienen salvarían la condición de anchos de patio y altura máxima permitida vinculada a los mismo garantizando al mismo tiempo que no se produce menoscabo en las condiciones de iluminación de las habitaciones vivideras existentes vinculadas a los mismos.

Igualmente esta condición puede hacerse extensible a la generalidad de propuestas de nueva planta, que así encuentran un margen de maniobra para acomodar su configuración al número de plantas que con carácter obligatorio se establece en determinadas calificaciones para las líneas de edificación vinculadas a los viales o espacios públicos.

-Interpretación:

a) Definición de altura de la edificación vinculada a patio: Se entiende como tal la altura de los paños de cerramiento que conforman el perímetro de dicho patio en planos perpendiculares al suelo de éste, incluida su coronación; a estos efectos no se contabilizaran como vinculados al patio los paños verticales retranqueados del perímetro de éste cuyo remate superior no sobresalga de un plano de 45° trazado desde el borde del forjado donde se inicia el retranqueo.

b) Las construcciones permitidas por encima de la altura (casetones de escaleras y núcleos de ascensores) se localizarán en planta de forma que sus cerramientos no resulten vinculados al patio según los criterios expresados. En caso contrario, la altura de estos paños será considerada a efectos de la medición del ancho mínimo exigible al patio. Con carácter excepcional, en situaciones consolidadas por la edificación existente, no se considerarán a estos efectos los cerramientos de estos cuerpos vinculados al patio siempre que su longitud no exceda de $1/4$ del perímetro del patio".

¹⁶⁷Sustituye al artículo 7.3.23 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



- a.- Será inscribible un círculo de diámetro igual a la menor de las alturas máximas (H) de las edificaciones vinculadas al mismo y como mínimo de novecientos centímetros (900 cm) en su interior, no siendo en ningún caso las luces rectas inferiores a trescientos centímetros (300 cm).
- b.- En todo caso se deberá asegurar una superficie mínima útil igual o superior a ochenta y uno metros cuadrados (81 m²), de la cual deberá encontrarse a la misma cota una superficie no inferior a cuarenta metros cuadrados (40 m²).
- c.- En el caso de inmuebles que dispongan un patio interior sin llegar a presentar las dimensiones fijadas en los puntos anteriores, y que la vía en la que se inserta la entrada principal presente un ancho inferior a las medidas establecidas para los diferentes tipos de patios (en la longitud media de la fachada en la que se inserta la entrada principal), dicho patio se considerará apto para cumplir las exigencias mínimas de ventilación e iluminación de dependencias para condición de vivienda, siempre que en el mismo se pueda inscribir un círculo de la misma longitud que presente el ancho de vía anteriormente referido, con un mínimo de 3 m”.

Artículo 7.3.24. Acceso a los patios (OP).

Artículo 31.- Acceso a los patios. OME¹⁶⁸.

- “1.- Cualquiera 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 permitan el acceso a las viviendas que rodean al mismo.
- 3.- A nivel de planta baja, los patios de manzana configurados por los patios de distintas parcelas podrán ser objeto de cerramiento de parcela en los términos previstos en la presente Ordenanza.
- 4.- Los 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 7.3.25. Construcciones en los patios (OP).

Artículo 32.- Construcciones e instalaciones en los patios. Limitaciones. OME¹⁶⁹.

- “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 puedan ubicarse en otro sitio, siempre que no dificulten su función específica y ocupe el mínimo espacio posible. Esta instalación no computará a efectos de edificabilidad y ocupación.
- 3.- En el caso de que el patio tenga la consideración de espacio exterior descubierto serán autorizables en él las actuaciones de acondicionamiento previstas en el artículo 21.3 de la presente OME”.

¹⁶⁸Sustituye al artículo 7.3.24 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

¹⁶⁹Sustituye al artículo 7.3.25 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



Artículo 7.3.26. Cubrición de los patios (OP).

Artículo 33.- Cubrición de los patios en obra nueva y en edificios existentes. OME¹⁷⁰.

*“1.- Podrán cubrirse patios de luces con claraboyas y lucernarios translúcidos resueltos sobre estructuras tipo 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. Los patios así cubiertos no dejarán de tener la consideración de patios a efectos de cómputo.
2.- Quedan expresamente prohibidas las cubriciones de patios de luces mediante elementos opacos”.*

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

Artículo 7.4.1.- Definición (OP).

Artículo 7.4.2.- Ámbito de aplicación (OP).

Sección 1. Condiciones de calidad en los edificios.

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

Artículo 49.- Definición y ámbito de aplicación. OME¹⁷¹.

*“1.- Son condiciones de calidad, salubridad, seguridad e higiene, 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 CTE, restante legislación sectorial de aplicación, así como en la presente OME.
3.- Las condiciones de calidad, salubridad, seguridad e higiene son de aplicación a las obras de nueva planta y a las actuaciones que se realicen sobre las edificaciones preexistentes.
4.- Quedarán exentas del cumplimiento de las condiciones establecidas en este Capítulo, las edificaciones y/o elementos protegidos por la ordenación urbanística y sus catálogos, si por la aplicación de las mismas puedan ver alterados sus valores clave de interés”.*

Artículo 7.4.4.- Condiciones de aislamiento (OP).

1.-Las construcciones y edificaciones de nueva planta y/o reforma deberán atenerse a las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección en materia de transmisión y aislamiento térmico, y de transmisión y aislamiento acústico.

2.-Todo local o dependencia construida mediante obras de nueva planta y/o reforma debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Junto a ello, las carpinterías exteriores cumplirán la normativa sectorial vigente de aplicación en materia de estanqueidad y aislamiento térmico y acústico.

¹⁷⁰Sustituye al artículo 7.3.26 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

¹⁷¹Sustituye a los artículos 7.4.1, 7.4.2 y 7.4.3 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



Sección 2. Condiciones de salubridad en los edificios.

Artículo 7.4.5.- Pieza habitable (OP).

Artículo 53.- Pieza habitable. OME¹⁷².

“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 e iluminación, conforme al resto de normativa sectorial aplicable según el uso al que se destine.

3.- Deberá cumplir además, en los supuestos a, b y c del apartado anterior, las condiciones correspondientes de superficie de huecos establecidas en la presente OME, según el uso al que se destine, así como las derivadas de la legislación sectorial aplicable.

4.- No obstante, para determinados usos no residenciales o turísticos, podrán admitirse piezas habitables que carezcan de huecos en razón de la actividad que en ellas se desarrolle, siempre que cuenten con iluminación, 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. En cualquier caso para usos residenciales o turísticos podrán autorizarse estancias complementarias que carezcan de los huecos señalados siempre, que no se trate de dormitorios, estancia-comedor o despachos”.

7.4.6.- Ventilación e iluminación (OP).

Artículo 60.- Iluminación y ventilación. OME¹⁷³.

“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, debiendo garantizar las condiciones fijadas en el artículo 57 de la presente OME.

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, asegurando la ventilación cruzada en la totalidad de piezas generadas”.

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

Con carácter obligatorio, las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan el oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante la ejecución de sistemas fijos, o mediante preinstalaciones que prevean la implantación de dichos sistemas por parte de los usuarios.

¹⁷²Sustituye al artículo 7.4.5 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

¹⁷³Sustituye al artículo 7.4.6 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



Sección 3. Condiciones de seguridad en los edificios.

Artículo 7.4.8.- Prevención de incendios (OP).

Artículo 51.- Seguridad contra incendios. OME¹⁷⁴.

*“1.- Las nuevas edificaciones deberán observar las medidas que respecto de la prevención y protección de incendios se contienen en las disposiciones vigentes de obligado cumplimiento.
2.- Se cumplirán las exigencias y requisitos básicos que se establecen en el artículo 1 de la Parte I del CTE, Documento Básico SI Seguridad en caso de incendio y demás normativa sectorial de aplicación, cuyo objetivo fundamental consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios de un edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia de las características del proyecto y construcción del edificio, así como de su mantenimiento y uso previsto”.*

Artículo 52.- Pararrayos y puesta a tierra. OME¹⁷⁵.

*“1.- Cuando por la localización de los edificios o por la inexistencia de protección en su entorno se prevean riesgos de accidentes por rayos, será exigible la instalación de pararrayos, adecuada al volumen de la edificación a proteger y a la peligrosidad del lugar en que se ubica.
2.- Asimismo, en todo nuevo edificio se exigirá la puesta a tierra de las masas metálicas de los elementos de cimentación y estructura de la edificación y de sus instalaciones, todo ello de acuerdo con el contenido del CTE, Documento Básico SUA 8, Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo, y demás normativa de aplicación”.*

Artículo 7.4.9.- Prevención de las caídas (OP).

Artículo 50.- Protección contra las caídas. Barandillas y antepechos. OME¹⁷⁶.

“Se tendrá en cuenta, especialmente, el contenido del CTE, Documento Básico SUA Seguridad de utilización y accesibilidad, SUA 1 Seguridad frente al riesgo de caídas”.

Artículo 7.4.10. Normas de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte (OP).

Artículo 34.- Definición de ámbito de aplicación. OME¹⁷⁷.

*“1.- En función de la regulación establecida en la legislación urbanística y su desarrollo reglamentario, la presente OME atiende a los criterios de sostenibilidad urbanística que serán conformes con las regulaciones en materia de calidad de las construcciones y accesibilidad universal de las parcelas y las edificaciones que contengan.
2.- Se tendrán en cuenta las previsiones contempladas en el CTE (Código Técnico de la Edificación), la restante legislación sectorial de aplicación, así como las señaladas en la presente OME.
3.- Las condiciones de accesibilidad universal son de aplicación a las obras de nueva planta y a las actuaciones que se realicen sobre las edificaciones existentes siempre que se actúe en aquellos elementos que puedan incidir en la mejora de la accesibilidad.
4.- En el caso de edificaciones catalogados por la ordenación urbanística y catálogos de protección, en las que la propuesta de intervención para adecuación a la normativa de accesibilidad pueda afectar a los elementos clave de interés, se deberá analizar, de forma pormenorizada, si el alcance de la posible afección es de tal entidad que impida el objetivo*

¹⁷⁴Sustituye al artículo 7.4.8 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

¹⁷⁵Amplia el contenido del artículo 7.4.8 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

¹⁷⁶Sustituye al artículo 7.4.9 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

¹⁷⁷Sustituye y amplía el artículo 7.4.10 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



fundamental de la accesibilidad universal a la edificación. La posible denegación de la propuesta de accesibilidad deberá ser expresamente argumentada desde el punto de vista patrimonial”.

Artículo 35.- Seguridad de utilización y accesibilidad. OME¹⁷⁸.

“1.- Las edificaciones y las parcelas deben cumplir las condiciones señaladas en el Documento Básico SUA sobre utilización y accesibilidad del CTE.

2.- En las actuaciones sobre edificación preexistente y en cumplimiento del deber de conservación, se debe asegurar con carácter general, el cumplimiento de los requisitos básicos de la edificación establecidos en la LOE y CTE, relativos a la funcionalidad de la misma, y en concreto a su accesibilidad, utilización y dotación de servicios. En relación a la accesibilidad se les debe asegurar a las personas con movilidad y comunicación reducida, la posibilidad de acceso y circulación por el edificio en los términos previstos en la normativa específica. En relación con la utilización se procurará que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.

3.- En relación con la necesidad de posibilitar la accesibilidad universal en las edificaciones preexistentes, siempre que sea posible y esté dentro del concepto de ajuste razonable en los términos previstos legalmente, tal y como determina la ordenación urbanística y normativa sectorial de afección, se podrán ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que la garanticen, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público, y en los términos regulados por la normativa reguladora del patrimonio de las Administraciones públicas”.

Artículo 36.- Elementos de circulación interior. OME¹⁷⁹.

“1.- Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación, entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre estos y los accesos con el exterior, y con los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores.

2.- La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier local hasta la vía pública, debiendo en cualquier caso aplicarse el CTE, documento básico SUA (“Seguridad de utilización y accesibilidad”) y el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o normativa que los sustituyan”.

Artículo 37.- Escaleras y rampas. OME¹⁸⁰.

“Se atenderá a lo que dicta el CTE DB SUA Punto 4 Escaleras y rampas”.

Artículo 38.- Dotación obligatoria de ascensores en los edificios. OME¹⁸¹.

“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

¹⁷⁸Sustituye y amplía el artículo 7.4.10 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

¹⁷⁹Sustituye y amplía el artículo 7.4.10 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

¹⁸⁰Sustituye y amplía el artículo 7.4.10 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

¹⁸¹Sustituye y amplía el artículo 7.4.10 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



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.- 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 discapacidad.

4.- 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. En uso plurifamiliar, el caso de plantas donde no existan zonas comunes, el ascensor podrá desembarcar en zona privativa siempre que se asegure el uso privado del mismo en dicha planta.

5.- Podrán instalarse montacargas en aquellos casos que así convenga al funcionamiento del edificio.

6.- 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.

7.- Cualquiera que sea la clase de aparato elevador instalado, deberá atender al cumplimiento de las normas exigidas por la legislación sectorial vigente de afección.

8.- Se atenderá además a lo dispuesto al efecto en las condiciones de uso de la normativa de la ordenación urbanística y la presente OME”.

Artículo 39.- Ocupación de suelo libre de edificación de la parcela para asegurar la accesibilidad. OME¹⁸².

“1.- Siempre que sea posible, y con el fin de asegurar la accesibilidad universal de la edificación existente, podrá ocuparse el espacio libre de edificación de la parcela, ya sean patios de cualquier tipo, o el resto del suelo no ocupado exterior a la línea de edificación, bien con rampas, elementos elevadores, ascensores, etc., cuando estos elementos impliquen una mejora en el acceso de cualquier persona al edificio, perfectamente evaluable en relación con la pérdida del espacio libre y los efectos que provoca la misma en el resto de requisitos básicos de la edificación.

2.- La ocupación del espacio libre de la parcela por estos elementos, tal y como estipula la legislación básica, no computa a los efectos de edificabilidad ni de uso, ni implican ocupación, ni alteración en relación con los retranqueos de la edificación o modificación de la altura”.

Artículo 40.- Propuesta de dotación de accesibilidad en edificios existentes. Dotación de ascensores. OME¹⁸³.

“1.- Las mejoras y ajustes razonables en materia de accesibilidad en edificios preexistentes de cualquier tipo de uso y, en particular, las que incluyan la dotación de nuevas instalaciones mecánicas, como el ascensor o la reforma de las existentes, deben completarse con todas las intervenciones (adecuación en los accesos, itinerarios, ascensores que comuniquen todas las plantas, etc.), que sean posibles técnica y económicamente, así como compatibles con el grado de protección del edificio, con el fin de conseguir la accesibilidad universal en el mismo y en los posibles recorridos que, por espacios libres privados, deban realizarse hasta el ingreso en el inmueble.

2.- Se establece un orden de prioridad a la hora de proceder a conseguir esas condiciones de accesibilidad universal, mejorando el acceso y la utilización del parque inmobiliario existente,

¹⁸²Sustituye y amplía el artículo 7.4.10 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

¹⁸³Sustituye y amplía el artículo 7.4.10 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



orden de prioridad o preferencia que atenderá a las características concretas de cada edificio y que habrá de justificarse en cada expediente por parte de los solicitantes, siendo el orden de preferencia el siguiente:

- En zonas comunes del interior del edificio.
- En patio comunitarios interiores.
- En el exterior del edificio desarrollado sobre espacio libre privado.
- En el exterior del edificio desarrollado sobre dominio público.
- En espacio interior privativo.

3.- Las propuestas funcionales de mejora de las condiciones de accesibilidad que se basen en la instalación de ascensores, pueden presentar las siguientes situaciones:

a.- Ubicación del ascensor en el interior del edificio. Comprende las situaciones posibles que no modifican el sólido capaz original del edificio, es decir, no se altera el fondo edificado del inmueble, ni las fachadas, ni este sufre una distorsión perceptible desde el exterior, salvo la eventual aparición del casetón de la maquinaria en los planos de cubierta. Dichas situaciones pueden ser:

- En el interior del edificio, preferentemente en la caja de escalera. Situación con afectación de elementos comunes.
- En patio comunitario interior. Situación que comprende tanto los patios de luces como los patios abiertos a fachada.
- En espacio interior privativo de las viviendas.

b.- Ubicación del ascensor en el exterior del edificio. Comprende este apartado las situaciones posibles que, de alguna forma, modifican el sólido capaz original del edificio, generalmente por la adición de cuerpos de carácter vertical adosados a cualquiera de sus fachadas exteriores y alterando con ello la volumetría original. Dichas situaciones pueden ser:

- Sobre espacio privado. Situación en la que, conforme a la tipología edificatoria en que se encuadre el edificio objeto de intervención, la afectación puede resultar de muy diferente naturaleza y atendiendo a las circunstancias que se puedan dar en cada caso en concreto.
- Sobre dominio público. Situación en la que la ubicación de la instalación recae sobre terrenos de dominio público y quedan sujetas a la pertinente autorización para la ocupación privativa de aquel, así como a los cánones que puedan corresponder al respecto.

4.- Las condiciones de seguridad y uso de los ascensores deben cumplir lo establecido en su propia reglamentación. Las condiciones para la instalación del ascensor en los edificios que afecten a los requisitos del CTE, atenderán a lo desarrollado por dicha norma y por sus documentos interpretativos.

5.- El desembarque de las distintas paradas del ascensor deberá efectuarse sobre elementos de uso común del edificio, como regla general. No obstante, no será inconveniente que el desembarque de usuarios de los ascensores a instalar se haga a una zona privativa o planta del inmueble de carácter privado en la que no coexista tal desembarque con una zona común o itinerario de escalera del inmueble, siempre que la solución sea viable técnicamente y acorde con las condiciones aplicables de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio.

6.- Siempre que sea viable se realizará la mejora de accesibilidad en plantas o elementos comunes, tales como aparcamientos, tendedores, etc. Cuando la edificación disponga de cubierta visitable, el ascensor deberá llegar, siempre que sea técnica y económicamente viable, a la misma.

7.- El cuarto de máquinas deberá ubicarse en el interior de la edificación o sobre el recinto de recorrido de la cabina, siendo accesible desde zonas comunes. Podrá situarse por encima de la altura máxima que permita el planeamiento urbanístico vigente y cumplirá las condiciones de aislamiento acústico según la normativa aplicable.

8.- La instalación de un nuevo ascensor no podrá suponer la desaparición de huecos de acceso al patio, salvo que se acredite que es imprescindible su desaparición para la instalación o reforma del ascensor, en cuyo caso deberán disponerse huecos sustitutivos o, en todo caso, medios alternativos para el acceso al patio.

9.- En ningún caso se permitirán actuaciones que incidan negativamente o reduzcan por debajo de las mínimas exigibles las condiciones de salubridad e higiene de las dependencias vivideras existentes en el edificio o los edificios colindantes.

10.- Cuando la instalación del ascensor, por las dimensiones del patio, se efectúe frente a ventanas de piezas habitables vivideras, definidas así según la presente OME, y se demuestre



que la instalación del ascensor exige inevitablemente reducir las luces rectas a menos de dos metros (2 m), podrá autorizarse su instalación siempre que el cerramiento perimetral del ascensor se construya con materiales permeables a la luz (vidrio transparente), la cabina sea opaca y descienda automáticamente a la planta más baja cuando no se encuentre en uso.

11.- En ningún caso las obras de mejora de la accesibilidad en el exterior (por ejemplo, en las obras para instalación del ascensor, plataformas elevadoras, rampas, etc. en la fachada del edificio), pueden reducir las condiciones exigibles de aproximación de los vehículos de emergencia al entorno del propio edificio o sus colindantes, en los términos establecidos por la legislación vigente.

12.- La instalación de elementos que faciliten la accesibilidad universal dentro de la parcela tiene que respetar las condiciones y elementos protegidos de edificios catalogados. Se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección”.

Artículo 41.- Ocupación de suelo de dominio público para garantizar la accesibilidad a parcelas y edificaciones. Condiciones. OME¹⁸⁴.

“En los casos en que se justifique la inviabilidad de instalar el ascensor dentro del perímetro de la parcela soporte de la edificación, podrá autorizarse la instalación de la caja de ascensor en el exterior del edificio, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

1.- La solución planteada debe integrarse formalmente con la fachada del edificio en lo referente a su composición, la forma y dimensiones de la caja del ascensor, materiales y colores empleados, si bien podrán aceptarse otras propuestas innovadoras por sus valores compositivos y estéticos, entre otros, el caso de ascensor separado de la fachada comunicado por pasarela, para acceder desde plazas de aparcamiento.

2.- Se asegure la funcionalidad de los espacios libres, redes e infraestructuras y servicios urbanos, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público que pudieran verse afectados, en particular los recorridos peatonales y rodados y, que en todo caso, quede garantizado el acceso para vehículos de emergencia.

3.- Los servicios urbanos deberán ser retranqueados en su totalidad fuera del espacio ocupado por la instalación de la torre de ascensor. Cuando la afección al dominio público suponga la alteración de las infraestructuras o las condiciones y características de la vialidad (mobiliario urbano, plazas de aparcamiento y plantaciones) situadas en aquel, tanto sobre como bajo rasante, los costes de modificación de su trazado serán asumidos por los propietarios del edificio en el que se solicite implantar el ascensor.

4.- Los remates de ejecución de obras de urbanización que sea necesario realizar en el espacio público se realizarán con materiales de idénticas características a los preexistentes.

5.- La ocupación de las superficies de espacio libre o de dominio público que sean de titularidad municipal, será causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del suelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente. Cuando fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, el Ayuntamiento podrá solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente”.

¹⁸⁴Sustituye y amplía el artículo 7.4.10 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



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

Artículo 7.5.1.- Definición (OP).

Artículo 7.5.2.- Ámbito de aplicación (OP).

Artículo 66.- Definición y ámbito de aplicación. OME¹⁸⁵.

“1.- 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.

2.- Las condiciones que se señalan para las instalaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a las intervenciones sobre edificaciones preexistentes.

3.- En todo caso, las instalaciones y servicios de la edificación, cumplirán las determinaciones establecidas en el CTE, así como las derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de ámbito municipal que en este sentido pudiera promulgarse y tuviese carácter más restrictivo que aquéllas”.

Artículo 67.- Servicios urbanísticos básicos. OME¹⁸⁶.

“1.- Todos los edificios de nueva edificación situados en suelo urbano no sometido a actuación de transformación, dispondrán de las dotaciones de servicios obligatorias según normativa urbanística de aplicación. En el caso de actuaciones sobre edificios preexistentes se tenderá a disponer, con carácter mínimo, de todos los servicios de:

-Abastecimiento de agua potable.

-Energía eléctrica.

-Climatización.

-Agua caliente sanitaria.

-Servicios higiénicos.

-Saneamiento.

-Evacuación de residuos sólidos urbanos.

-Telecomunicaciones.

2.- Se exceptúan aquellos edificios en los que la obligación de disponer de alguna de las dotaciones señaladas en el apartado anterior, sea manifiestamente innecesaria, en función del uso al que se destinen o de la actividad que se desarrolle en los mismos”.

Artículo 7.5.3.- Condiciones estéticas de las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación (OP).

Artículo 68.- Condiciones estéticas de las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación. Condiciones en las edificaciones existentes. OME¹⁸⁷.

“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, fundamentalmente en aquellas áreas o zonas de especial valor histórico, artístico y/o paisajístico a preservar.

¹⁸⁵Sustituye y amplía a los artículos 7.5.1 y 7.5.2 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

¹⁸⁶Sustituye y amplía a los artículos 7.5.1 y 7.5.2 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

¹⁸⁷Sustituye al artículo 7.5.3 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



3.- Todas las antenas de telecomunicación, incluidas las receptoras de señal vía satélite, deberán emplazarse en el punto del edificio o parcela en que el impacto visual sea menor, y siempre donde dichos elementos sean menos visibles desde las vías, espacios y/o miradores públicos, y que no supongan deterioro y/o lesión sobre los valores históricos, 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 7.5.4.- Dotación de agua (OP).

- 1.- Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.
- 2.- La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad a desarrollar en la edificación.
- 3.- En aplicación de lo dispuesto en la legislación sectorial vigente de aplicación, y en virtud de las facultades propias de este PGOU de Granada, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del suministro municipal, u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de suministro.
- 4.- En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente, cuando menos, en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 7.5.5.- Dotación de energía eléctrica (OP).

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia, realizada de acuerdo con la vigente legislación sectorial de aplicación.

Artículo 7.5.6.- Gas energético, combustibles sólidos y/o líquidos (OP).

Cuando la fuente de energía utilizada sea el gas, los combustibles sólidos, o los combustibles líquidos derivados del petróleo, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general vigentes que sean de aplicación, tanto para las redes de instalaciones como para la maquinaria vinculada a dichas energías.

Artículo 7.5.7.- Energías alternativas (OP).

Artículo 42.- Definición y ámbito de aplicación. Tratamiento de las edificaciones para asegurar el ahorro energético. OME¹⁸⁸.

“1.- Las construcciones de nuevos edificios y la intervención sobre los preexistentes adoptarán las medidas necesarias para posibilitar su eficiencia y ahorro energético. En el caso de intervenciones sobre inmuebles afectos por cualquiera de los Instrumentos de Ordenación Urbanística de Protección vigentes, dichas intervenciones estarán sujetas a las determinaciones establecidas en el marco de los mismos teniendo en cuenta la necesidad de integración en estos instrumentos de la normativa básica.

2.- El tratamiento de las edificaciones para asegurar el ahorro energético se basa entre otros:

- a.- En la dotación de aislamiento adecuado y propuesta de la mejor envolvente térmica del edificio.
- b.- La mejora del rendimiento de las instalaciones.

¹⁸⁸Sustituye al artículo 7.5.7 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



- c.- En la instalación de equipos de climatización eficientes.
- d.- En el uso de energías renovables (módulos de captación solar, o cualquier otro sistema de generación de energía).
- 3.- Las actuaciones sobre las edificaciones preexistentes tendrán en cuenta la posibilidad de intervención en los aspectos anteriores, considerando el menor impacto visual y/o estético. Si es necesario se podrán utilizar los espacios libres de la parcela e, incluso, el suelo colindante de dominio público”.

Artículo 43.- Ocupación de espacios libres de edificación de la parcela para asegurar el ahorro energético. OME¹⁸⁹.

“Se podrán ocupar los espacios libres de edificación de la parcela sin que suponga incremento de volumen de la edificación, ocupación, edificabilidad o implantación de uso (no implica mayor aprovechamiento objetivo de la parcela), ni afección a distancias a linderos, si se realizan obras que consigan reducir al menos, en un treinta por ciento (30%) la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:

- 1.- La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.
- 2.- La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.
- 3.- La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas, cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un treinta por ciento (30%).
- 4.- La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un treinta por ciento (30%), el consumo de agua en el conjunto del edificio”.

Artículo 44.- Ocupación de suelo de dominio público para asegurar el ahorro energético de las edificaciones. OME¹⁹⁰.

“Para conseguir los objetivos señalados en el artículo anterior, también será posible la ocupación de suelo de dominio público en las condiciones señaladas en el artículo 41 de la presente OME que le sean de aplicación”.

Artículo 45.- Implantación de placas solares y fotovoltaicas en las edificaciones y parcelas. Condiciones. OME¹⁹¹.

“Las determinaciones de este artículo regulan la necesaria incorporación de sistemas de captación, almacenamiento, distribución y utilización de energía solar, tanto fotovoltaica para autoconsumo (para la producción de electricidad) como térmica (para la producción de agua caliente), en los edificios, construcciones, espacios públicos y parcelas situadas en el término municipal de Granada.

Las instalaciones de energía solar fotovoltaica serán consideradas a efectos urbanísticos como instalaciones del edificio o de la construcción

La seguridad de estas instalaciones se cumplirá con respecto a la edificación a la que se fijen, sistema constructivo de soporte y anclaje, estructuras y elementos auxiliares, garantizándose su resistencia, en especial, ante la carga de viento.

Queda prohibido de forma expresa el trazado visible de cualquier tubería y otras canalizaciones, salvo que se incluya en el proyecto o memoria técnica de diseño, de forma detallada, la solución constructiva que garantice su adecuada integración en la estética del edificio.

Estas instalaciones no producirán reflejos frecuentes que puedan molestar a personas residentes en edificios colindantes.

¹⁸⁹ Amplia el contenido del artículo 7.5.7 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

¹⁹⁰ Amplia el contenido del artículo 7.5.7 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

¹⁹¹ Amplia el contenido del artículo 7.5.7 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



Las instalaciones deberán ser accesibles para facilitar las operaciones de mantenimiento, reparación, modernización, sustitución, eliminación y ampliación.

La aplicación de esta Ordenanza se realizará en cada caso de acuerdo con la mejor tecnología disponible a fin de garantizar la eficiencia, la integración estética de las instalaciones y evitar la contaminación visual del paisaje.

**Se entiende por:*

-*Instalación solar fotovoltaica de autoconsumo conectada a red:* Aquella instalación de generación conectada en el interior de una red de un consumidor, que comparte infraestructuras de conexión a la red con un consumidor o que esté unida a este a través de una línea directa y que tenga o pueda tener, en algún momento, conexión eléctrica con la red de transporte o distribución. También tendrá consideración de instalación de generación conectada a la red aquella que está conectada directamente a las redes de transporte o distribución.

-*Instalación visible:* La visibilidad es la cualidad de los elementos que se sitúan en el exterior de las edificaciones de ser percibidos. Serán más visibles los que se perciban desde la vía pública y/o zonas adyacentes afectadas al uso público. Para los inmuebles ubicados en el Conjunto Histórico serán visibles las instalaciones que se observen desde las perspectivas visuales protegidas y vías cercanas.

-*Instalación integrada:* Aquella cuyos elementos exteriores se encuentran armonizados con la edificación en la que se ubican evitándose el impacto visual. Podrán introducirse soluciones correctoras para evitar el impacto visual.

-*Impacto visual:* Se modula el impacto visual en función de la calidad del paisaje, perspectivas desde las que se produce, número de personas afectadas, intrusión u obstrucción de las vistas, reacción de las personas afectadas.

-*Contaminación visual o perceptiva:* Se entiende por contaminación visual o perceptiva, a los efectos de esta Ordenanza, aquella intervención, uso o acción en el bien o su entorno de protección que degrade los valores de un bien inmueble con carácter general y especialmente en el caso de ser integrante del Patrimonio Histórico y toda interferencia que impida o distorsione su contemplación.

Se permiten únicamente aquellas instalaciones solares destinadas a cubrir parcial o totalmente las necesidades energéticas de los edificios de su entorno, bien para agua caliente sanitaria (instalaciones solares térmicas) o para generación de electricidad, conforme a la normativa vigente.

La posible implantación de instalaciones solares fotovoltaicas o de módulos de generación de agua caliente sanitaria sobre las cubiertas de los inmuebles seguirá la siguiente regulación:

**Regulación en el Conjunto Histórico:*

-Las placas se integrarán en las superficies de cubierta que presenten la tipología plana, quedando bajo el plano horizontal generado por la parte superior del elemento de protección que presente dicha superficie en su perímetro. En el caso de inexistencia de dicho elemento de protección perimetral, la instalación de los módulos se llevará a cabo con la menor inclinación posible. En el caso de parcelas incluidas en el ámbito de afección del Pepri Albaycín, la implantación en superficies planas de cubierta, no podrá llevarse a efecto si la misma presenta la consideración de Tratamiento de Cubierta por dicho instrumento de protección.

-Los módulos se integrarán en los paramentos verticales interiores que generen los elementos de cierre perimetrales de las superficies de cubiertas planas.

-En el caso de inmuebles que presenten elementos de cubrición de patios interiores, conforme a lo establecido por la normativa de aplicación, o que puedan ser dotados de los mismos, podrán ser instalados en dichas superficies, módulos de captación siempre que los mismos no generen superficies totalmente opacas que impidan la iluminación del patio interior. Estas superficies podrán ser cubiertas en su totalidad por módulos solares siempre que los mismos permitiesen la permeabilidad solar manteniendo las condiciones de ventilación e iluminación fijadas por el instrumento de planeamiento que los desarrolla.

**Regulación en parcelas fuera del ámbito del Conjunto Histórico:*

-Las placas se integrarán en los faldones de cubierta mediante un sistema coplanar, con la misma inclinación de éstos y manteniendo su plano y orientación, no pudiendo sobresalir en ningún caso de la proyección horizontal del faldón de cubierta en el que inserte. Su disposición en planta conformará una o varias áreas de forma regular.



-Todas las placas se separarán un mínimo de cincuenta centímetros (0,50 m) de los bordes de la cubierta o de los planos de las fachadas. Estas distancias serán medidas en proyección horizontal.

-No podrán instalarse sobre la cubierta, ni fachadas a calle, ni quedar visibles en ella, ningún elemento auxiliar como depósitos, acumuladores, contadores, inversores, cuadros eléctricos, canalizaciones, etc., debiendo ubicarse todos ellos de manera no visible desde vía pública, bien en el interior del edificio o en fachada interior.

-Se permite la instalación de paneles solares sobre cubiertas planas de los edificios, con las siguientes condiciones:

·Podrán quedar ocultos por antepechos y se situarán por debajo de la altura de coronación de éstos. La existencia de otros elementos (tipo barandillas, vidrios, etc.) que permitan la visión parcial o total de la cubierta plana y por ende de la instalación, imposibilitará su instalación en la citada ubicación, salvo que junto a la instalación se proyecten medidas que impidan estas vistas y cuenten con el visto bueno del Ayuntamiento.

·Se permiten variaciones en las orientaciones de los paneles con el fin de lograr un mejor aprovechamiento solar, siempre y cuando no superen la altura de los antepechos y/o elementos constructivos permitidos en las ordenanzas que generen su ocultación.

·Podrán implantarse paneles sobre estructuras ligeras auxiliares existentes o instaladas al efecto, siempre que dicha instalación quede por debajo del plano paralelo al forjado sobre el que apoya dicha estructura, separado del mismo un máximo de 3,30m. En cualquier caso, esta instalación deberá ser instalada por debajo del forjado inmediatamente superior al que se inserta la estructura auxiliar si lo hubiera. La instalación sobre estos elementos tendrá que presentar obligatoriamente el carácter de coplanar, no pudiendo tener tipología totalmente opaca. Tendrán la misma consideración que las pérgolas a efectos de separación a líneas de edificación.

-En fachadas, balcones, miradores o similares, ya sea en el caso de intervenciones de carácter particular o de conjunto del inmueble, será necesario el trámite de propuesta unitaria formulada por la propiedad del edificio, suscrita por técnico competente.

-Se permite la instalación de paneles solares sobre suelo libre privado con las siguientes condiciones:

·Solamente se permitirá la instalación cuando ya existan las edificaciones consumidoras o cuando se otorgue simultáneamente la licencia de obras para las mismas.

·Se permiten variaciones en las orientaciones de los paneles con el fin de lograr un mejor aprovechamiento solar.

·Los paneles se colocarán apoyados sobre el terreno o sobre estructuras auxiliares. Las instalaciones, incluidos los soportes y otros elementos, no podrán superar la altura máxima de un ciento sesenta centímetros (160 cm) medidos desde el terreno.

·La superficie máxima ocupada será del cuarenta por ciento (40%) con un máximo de cuarenta metros cuadrado (40 m²). Se presentará un estudio sobre posibles afecciones a edificaciones colindantes, principalmente en relación con posibles reflejos y efecto espejo sobre éstas, y quedarán condicionadas en su caso a su cumplimiento.

·Se tendrá en cuenta el contenido de la Ordenanza municipal sobre captación solar térmica en el Municipio de Granada”.

Artículo 46.- Implantación de pérgolas bioclimáticas en las edificaciones. Condiciones. OME¹⁹².

“Con las mismas condiciones previstas en el artículo 92 de la presente OME, para las pérgolas decorativas, se podrán instalar pérgolas bioclimáticas, entendiendo como tales las dotadas de lamas orientables motorizadas, que permitan la apertura de forma automática para elegir cuánta luz, ventilación o protección se desea en cada momento, contribuyendo al ahorro energético de las edificaciones y los espacios libres de la parcela. Se considera una pérgola cubierta con elementos fijos no estructurales a los efectos previstos en el artículo señalado”.

¹⁹² Amplia el contenido del artículo 7.5.7 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



Artículo 48.- Otras instalaciones para asegurar el ahorro energético de los edificios. OME¹⁹³.

“1.- Se posibilita la materialización de envolventes térmicas de los edificios para asegurar su aislamiento, posibilitando el cierre de balcones y terrazas ya techadas, teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 77 de la presente OME.

2.- La dotación de envolventes térmicas de los edificios, actuando sobre sus fachadas, permitirá rebasar la alineación oficial con salientes de hasta quince centímetros (15 cm)”.

Artículo 7.5.8. Infraestructura común de telecomunicaciones¹⁹⁴.

1.- Toda edificación deberán estar dotada de la infraestructura común de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones necesarias según lo dispuesto en el Reglamento regulador de dichas infraestructuras comunes o normativa que lo sustituya.

2.- La instalación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados cumplirán con lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones, respetando los parámetros y requerimientos técnicos esenciales para garantizar su funcionamiento según lo dispuesto en la Ley General de Telecomunicaciones o normativa que la sustituya.

3.- En el caso de edificaciones destinadas a vivienda plurifamiliar se preverá la intercomunicación que asegure la comunicación desde el portal con cada una de las viviendas.

Artículo 7.5.8.- Telefonía¹⁹⁵ (OP).

~~1.- Todos los edificios deberán construirse con previsión de las correspondientes canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.~~

Artículo 70.- Dotación de comunicaciones. Apartado 1 de la OME¹⁹⁶.

*“1.- En los edificios colectivos de viviendas se preverá la intercomunicación desde el portal con cada una de las viviendas, adaptados a la normativa sectorial de accesibilidad, y la instalación de antena colectiva de televisión y radiodifusión.
(...)”.*

Artículo 7.5.9.- Radio, televisión y telecomunicaciones¹⁹⁷ (OP).

~~1. Toda edificación contará con previsión de instalación de antenas receptoras de televisión y radio en frecuencia modulada. En todas las edificaciones destinada a vivienda plurifamiliares, se preverá la instalación de antena colectiva para ambos servicios.~~

~~2.- En zonas con alto valor ambiental y/o paisajístico, las edificaciones deberán optar preferentemente por sistemas de captación de señal a través de redes subterráneas y/o empotradas, frente a los sistemas que requieren de instalaciones externas al edificio.~~

¹⁹³ Amplia el contenido del artículo 7.5.7 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

¹⁹⁴ Introducido por la modificación de la Normativa del PGOU-01 para la regulación de los usos de equipamiento comunitario (expediente número 13901/2020). Aprobada por el Pleno Municipal el 27 de septiembre del 2024 y publicada en el BOP número 230 de 27 de noviembre del 2024.

¹⁹⁵ Sustituido por la modificación de la Normativa del PGOU-01 para la regulación de los usos de equipamiento comunitario (expediente número 13901/2020). Aprobada por el Pleno Municipal el 27 de septiembre del 2024 y publicada en el BOP número 230 de 27 de noviembre del 2024.

¹⁹⁶ Sustituye al apartado 2 del antiguo artículo 7.5.8 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

¹⁹⁷ Sustituido por la modificación de la Normativa del PGOU-01 para la regulación de los usos de equipamiento comunitario (expediente número 13901/2020). Aprobada por el Pleno Municipal el 27 de septiembre del 2024 y publicada en el BOP número 230 de 27 de noviembre del 2024.



~~(...) 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.~~

~~4. Todas las edificaciones deberán atender a las determinaciones derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afección.~~

Artículo 70.- Dotación de comunicaciones. Apartado 2 de la OME¹⁹⁸.

“(…)”.

2.- Las antenas receptoras vía satélite deberán emplazarse en los puntos de la edificación o de la parcela de menor visibilidad desde el exterior, pudiendo el Ayuntamiento denegar la autorización para su instalación cuando el impacto visual que pudieran producir sea claramente negativo respecto de la composición del área en que se sitúan”.

Artículo 74.- Soterramiento de canalizaciones y canalizaciones ocultas. OME¹⁹⁹.

“1.- Las nuevas edificaciones, o en el caso de obras de reforma integral de las fachadas (que impliquen la sustitución mayoritaria de carpintería, revestimientos, reparación generalizada o sustitución de aleros, cornisas, molduras y zócalos, pinturas, etc.) de edificios preexistentes, deberán proceder al soterramiento o canalización oculta y eliminación del cableado y demás equipos que se requieran para su correcto funcionamiento. Una vez acondicionado el conducto soterrado o la canalización oculta por parte del promotor, la obligación de trasladar el cableado y equipos será de la compañía suministradora. El Ayuntamiento ejecutará subsidiariamente el traslado si es necesario por inacción de la compañía, repercutiendo su costo a la misma.

2.- Las características de la canalización soterrada serán las que se indiquen por el servicio municipal correspondiente, debiendo hacerse constar en el título habilitante”.

Artículo 7.5.9.- Instalaciones de climatización²⁰⁰ (OP).

Artículo 47.- Instalaciones de climatización. Ubicación de unidades exteriores, en fachadas y cubiertas. Pantallas acústicas. OME²⁰¹.

“1.- Todo edificio donde existan dependencias destinadas a la permanencia de personas deberá contar, cuando menos, con preinstalación de calefacción y refrigeración, que podrá emplear cualquier sistema de producción, buscando siempre las soluciones que conduzcan a un mayor ahorro energético.

2.- En el caso de instalación de sistemas de climatización, la parte exterior de los sistemas de climatización o similares, debería llevarse a cabo siguiendo el siguiente orden de prioridad en casos de Suelos No Protegidos. En el caso de Suelos Protegidos por alguno de los instrumentos de protección que desarrollan el Conjunto Casco Histórico, quedarán sujetas a la autorización de la propuesta por parte de la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía o la Comisión de Seguimientos de los Planes Especiales, dependiendo de la competencia que regule la zona en la que se inserta el inmueble objeto de intervención:

-Zonas especialmente habilitadas localizadas en cubiertas o terrazas.

-Cubiertas que no estuviesen dotadas con superficies especialmente habilitados, si se pudiesen generar dichos espacios, siempre que su creación no genere una alteración de la

¹⁹⁸Sustituye al apartado 3 del antiguo artículo 7.5.9 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

¹⁹⁹Regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

²⁰⁰Cambio de numeración por la aprobación definitiva de la modificación de la Normativa del PGOU-01 para la regulación de los usos de equipamiento comunitario (expediente número 13901/2020). Aprobada por el Pleno Municipal el 27 de septiembre del 2024 y publicada en el BOP número 230 de 27 de noviembre del 2024.

²⁰¹Sustituye al nuevo artículo 7.5.9 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



composición arquitectónica del conjunto del inmueble visible desde la vía pública. En el caso de cubiertas de inmuebles incluidos en el Conjunto Histórico, la instalación de estos sistemas se llevará a cabo mediante su ubicación bajo los faldones de cubierta, siendo estos ejecutados en la superficie de afección, eliminando las líneas de canal y manteniendo las líneas de cobijas generadas en la formación de pendiente. En el caso de inviabilidad técnica de la solución anterior, deberá plantearse la superficie de terraza que posea el inmueble como superficie alternativa.

-Pacios interiores siempre y cuando la instalación pretendida no implique el incumplimiento de los límites establecidos en los artículos 18 y 19 de la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente Acústico en las viviendas localizadas en dichos patios.

-En el interior de las viviendas, generando una superficie tipo rejilla en el plano exterior de fachada el cual deberá quedar integrado en la composición arquitectónica del conjunto edificado.

-En superficies exteriores de la vivienda tipo balcones sin que la cara superior de la instalación sobrepase el nivel definido por la parte superior del elemento de protección perimetral que posea dicha superficie, ya sea barandilla o peto. En el caso de superficies de balcones o terrazas con soluciones distintas a petos opacos, se podrá instalar un revestimiento fijado en la cara interior del elemento de protección, ejecutado mediante superficie tipo celosía con apertura de huecos máxima de 3 cm. Podrá ser utilizado de igual manera elementos tipo chapa perforada con taladros cuadrangulares de igual medida que en el caso anterior.

En cualquier caso, los elementos instalados, presentarán el mismo color que presente el elemento de protección perimetral sobre el que se instalen.

Podrá ser sustituido el revestimiento anterior por un encapsulado del volumen ocupado por la maquinaria, realizado mediante cualquiera de los materiales descritos anteriormente en sus paramentos verticales, pudiendo ser resuelta la cara superior de dicho encapsulado mediante materiales que generen superficies opacas.

-En el caso de imposibilidad de instalación en cualquiera de las opciones anteriores, siempre que dicha imposibilidad esté técnicamente justificada mediante informe suscrito por técnica/o competente, podrá llevarse a cabo la instalación en la fachada del inmueble según propuesta conjunta o unitaria presentada por la propiedad del edificio. Esta propuesta conjunta o unitaria deberá ser suscrita por técnica/o competente y garantizará un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico. Esta posibilidad no será autorizable en inmuebles que posean cualquier grado de protección que recoja la fachada del inmueble como clave de interés.

3.- Toda intervención que quiera llevarse a cabo en inmuebles incluidos en Conjunto Histórico, en cualquiera de las posibilidades anteriormente relacionadas, deberá obtener con carácter previo la autorización correspondiente por parte de la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía o de la Comisión de Seguimiento de los Planes Especiales, dependiendo de su inclusión en alguno de los entornos de protección establecidos.

4.- En todo caso, la instalación de este tipo de sistemas en cualquiera de las opciones relacionadas no implicará la implantación de conductos fijados a la fachada del inmueble o a cualquier elemento que componga la misma. De igual forma no podrá generarse el vertido de agua de condensación directamente a la vía pública.

5.- 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.

6.- 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 7.5.10.- Instalaciones de ventilación y renovación forzada de aire²⁰² (OP).

1.-Salvo en el caso de las dependencias y/o locales que, por su peculiar destino, puedan ser cerrados (conforme a lo señalado en el artículo 7.4.5.3 de la presente normativa), queda expresamente prohibida la ventilación exclusivamente mecánica de las dependencias destinadas a la permanencia de personas.

²⁰²Cambio de numeración por la aprobación definitiva de la modificación de la Normativa del PGOU-01 para la regulación de los usos de equipamiento comunitario (expediente número 13901/2020). Aprobada por el Pleno Municipal el 27 de septiembre del 2024 y publicada en el BOP número 230 de 27 de noviembre del 2024.



2.-Toda instalación de ventilación o renovación forzada de aire atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

Artículo 7.5.11.- Instalaciones de ascensores y aparatos elevadores²⁰³ (OP).

1.-Todo inmueble que deba salvar desde su acceso desniveles superiores a tres plantas o alturas plantas superiores a los diez (10) metros, cualesquiera que fuera el uso o actividades a los que se destine, deberá disponer de ascensor.

Quedan excluidos los edificios destinados a vivienda unifamiliar, o aquellos que por sus peculiares características y destino, y previa justificación, no necesiten de dicha instalación.

2.-Se atenderá además a lo dispuesto al efecto en la condiciones de uso de la normativa del presente PGOU.

3.-En edificios de concurrencia pública de más de una planta, será obligatoria la disposición de ascensores para salvar el desnivel, que además serán aptos para su utilización por personas con minusvalías físicas.

4.-El dimensionado de los ascensores quedará definido por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas, que se calcularán en función del número de usuarios previstos y del número de plantas servidas. El número de ascensores y su tamaño se determinarán en función de las necesidades del edificio, siendo todos ellos aptos para el ascenso y el descenso.

5.-Los desembarques de los ascensores instalados tendrán comunicación directa a través de zonas comunes de circulación con la escalera del edificio²⁰⁴.

6.-Podrán instalarse montacargas en aquellos casos que así convenga al funcionamiento del edificio.

7.-Será obligatoria la disposición de montaplatos en restaurantes, bares, cafeterías y establecimientos similares para el consumo de bebidas y alimentos, cuando las áreas de expedición de los productos y las de estancia del público se encuentren en distintas plantas.

8.-Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinan. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

²⁰³Cambio de numeración por la aprobación definitiva de la modificación de la Normativa del PGOU-01 para la regulación de los usos de equipamiento comunitario (expediente número 13901/2020). Aprobada por el Pleno Municipal el 27 de septiembre del 2024 y publicada en el BOP número 230 de 27 de noviembre del 2024.

²⁰⁴Expediente número 2.467/2013, "Criterios de interpretación de no necesidad de desembarco de ascensores":

"Por la presente comunico a Vd. que la Ponencia Técnica de fecha día veintiséis de febrero de dos mil trece, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable, así como lo dispuesto por el acuerdo 782, adoptado por la Junta de Gobierno de 24 de mayo de 2012, ha adoptado acuerdo con el siguiente tenor literal: 'El Plan General de Ordenación Urbanística aprobado por resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía el 9 de febrero de 2001, BOJA de 6 de marzo del 2001 y BOP de 10 de mayo del 2001, en el artículo 7.5.12 de su Normativa regula las instalaciones de ascensor y apartados elevadores, indicando en su apartado 5º lo que sigue: 5.-Los desembarque de los ascensores instalados tendrán comunicación directa a través de las zonas comunes de circulación con escalera del edificio.

En la práctica, la aplicación de este artículo nos lleva a considerar que existirá una zona común de comunicaciones donde el ascensor ha de estar vinculado al núcleo de escaleras correspondientes que distribuya los accesos a las distintas zonas privativas del edificio.

Se puede dar la circunstancia, no prevista, de que existan plantas de edificación totalmente privativas en donde no exista una zona común donde poder desembarcar el ascensor, aunque dicha zona privativa tenga su acceso obligatorio a través de una planta en donde sí exista una zona común que albergue dicho núcleo de comunicaciones. Este hecho de no tener una planta una zona común, no debe imposibilitar que se pueda acceder a estas zonas a través del mismo ascensor siempre y cuando se mantenga el resto de obligaciones necesarias para cumplir los correspondientes recorridos de evacuación exigidos por la normativa aplicable".



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.

Artículo 7.5.12.- Servicios postales²⁰⁵ (OP).

Artículo 69.- Servicios postales. OME²⁰⁶

“Toda edificación deberá disponer de buzones adecuados, adaptados a la normativa sectorial en materia de accesibilidad, para la recogida de la correspondencia, en lugar fácilmente accesible para los servicios de correos, dando cumplimiento a la normativa de aplicación”.

Artículo 7.5.13.- Evacuación de aguas²⁰⁷ (OP).

Artículo 65.- Limitaciones por vertidos y saneamiento. OME²⁰⁸

“Será de aplicación las disposiciones del CTE, Documento Básico HS 2. Recogida y evacuación de residuos, así como lo establecido en la Ordenanza municipal reguladora de los vertidos a la red de alcantarillado del Ayuntamiento de Granada”.

Artículo 73.- Evacuación de aguas pluviales. OME²⁰⁹

“1.- Toda nueva edificación deberá disponer de instalación de recogida y conducción de aguas pluviales y residuales, que de forma obligada habrá de conectarse o acometer a la red general de alcantarillado público, mediante arqueta o pozo registrable.

2.- Sólo se admitirá el vertido libre de aguas pluviales a la propia parcela cuando se trate de edificaciones aisladas o exentas.

3.- Cuando la instalación reciba aguas procedentes de garajes, aparcamientos colectivos o actividades similares, se dispondrá de una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro, según legislación sectorial de aplicación.

4.- Las explotaciones e instalaciones industriales deberán dotarse de los dispositivos de depuración mecánica, químicos, o fisicoquímicos necesarios para eliminar de sus aguas residuales los elementos nocivos o insalubres que pudieran generarse”.

Artículo 7.5.14.- Evacuación de humos (OP).²¹⁰

Artículo 71.- Evacuación de humos. OME²¹¹

“1.- En edificios de nueva construcción se debe prever la disposición de conductos de humos integrados en los mismos, 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.

²⁰⁵Cambio de numeración por la aprobación definitiva de la modificación de la Normativa del PGOU-01 para la regulación de los usos de equipamiento comunitario (expediente número 13901/2020). Aprobada por el Pleno Municipal el 27 de septiembre del 2024 y publicada en el BOP número 230 de 27 de noviembre del 2024.

²⁰⁶Sustituye al nuevo artículo 7.5.12 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

²⁰⁷Cambio de numeración por la aprobación definitiva de la modificación de la Normativa del PGOU-01 para la regulación de los usos de equipamiento comunitario (expediente número 13901/2020). Aprobada por el Pleno Municipal el 27 de septiembre del 2024 y publicada en el BOP número 230 de 27 de noviembre del 2024.

²⁰⁸Sustituye y amplía al nuevo artículo 7.5.13 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

²⁰⁹Sustituye y amplía al nuevo artículo 7.5.13 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

²¹⁰Cambio de numeración por la aprobación definitiva de la modificación de la Normativa del PGOU-01 para la regulación de los usos de equipamiento comunitario (expediente número 13901/2020). Aprobada por el Pleno Municipal el 27 de septiembre del 2024 y publicada en el BOP número 230 de 27 de noviembre del 2024.

²¹¹Sustituye al nuevo artículo 7.5.14 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



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, cumpliendo la normativa específica de aplicación.

3.- En los edificios preexistentes 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 los correspondientes huecos practicados para darles albergue. En edificios preexistentes donde no existan los huecos señalados podrán discurrir por patios siempre que se integren adecuadamente, asegurando condiciones estéticas aceptables, y en caso de que sea imposible la ubicación de los conductos en patios, ya sea por las características de éstos o por su inexistencia, los mismos podrán discurrir por las fachadas asegurando la integración de material y color en condiciones estéticas aceptables.

4.- En caso de edificios catalogados, en ningún caso se permitirá la instalación de salida de humos en las fachadas exteriores o interiores objeto de protección.

5.- Las salidas de humos a fachadas interiores o exteriores deberán incorporar la instalación de los correspondientes sistemas de depuración establecidos en la normativa de protección medioambiental y normativa técnica de aplicación”.

Artículo 7.5.15.- Evacuación de residuos sólidos²¹² (OP).

Artículo 72.- Evacuación de residuos sólidos. OME²¹³

“1.- Todo edificio de nueva planta o preexistente sometido a una obra de rehabilitación o mejora, reforma 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 establecido en el CTE Documento Básico HS 2 Recogida y evacuación de residuos 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 SEXTO. CONDICIONES AMBIENTALES DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 7.6.1.- Definición (OP).

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones y sus instalaciones, cualquiera que sea la actividad a la que se destinen, para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruidos, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, de humos y partículas, o por sus vertidos líquidos o gaseosos.

Artículo 7.6.2.- Ámbito de aplicación (OP).

1.-Las condiciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación en las obras de nueva planta, y en las de reforma, y en el resto de las obras en los edificios en los que su cumplimiento no suponga una desviación importante en los objetivos de las mismas.

2.-La administración municipal podrá requerir a los titulares del inmueble para que efectúen las obras necesarias que permitan la adaptación del mismo a las condiciones establecidas en las presentes normas.

²¹²Cambio de numeración por la aprobación definitiva de la modificación de la Normativa del PGOU-01 para la regulación de los usos de equipamiento comunitario (expediente número 13901/2020). Aprobada por el Pleno Municipal el 27 de septiembre del 2024 y publicada en el BOP número 230 de 27 de noviembre del 2024.

²¹³Sustituye al nuevo artículo 7.5.15 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



3.-Se cumplirán las condiciones ambientales establecidas por la normativa y/u ordenanzas municipales, así como por las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

Artículo 7.6.3.- Actividades permitidas en la edificación por razones ambientales (OP).

1.-Sobre la edificación en suelo urbano y urbanizable sólo podrán instalarse actividades autorizadas por la vigente Ley Andaluza 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental, y el vigente Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de Diciembre), o legislaciones y reglamentos que las suplieran.

Podrán igualmente instalarse aquellas actividades que en virtud del cumplimiento de las determinaciones de la legislación vigente de aplicación citada dispongan de las medidas apropiadas de corrección y/o prevención.

Artículo 64.- Limitaciones por contaminación atmosférica, olores y ruido. OME²¹⁴

“1.- No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o que deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2.- Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

3.- Se aplicará, en relación con la emisión de ruidos, lo establecido en la Ordenanza municipal de protección del medio ambiente acústico en Granada”.

Artículo 7.6.4.- Emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, gases, partículas y contaminantes atmosféricos (OP).

1.-Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas deberán atender a las disposiciones especiales vigentes que regulan las mismas emanadas de los organismos competentes en la materia.

2.-Queda prohibido en suelo urbano y urbanizable cualquier actividad sobre la edificación que genere radiaciones peligrosas, salvo aquéllas que dispongan de mecanismos de control y regulación conforme a las disposiciones vigentes en la materia.

3.-También se prohíben aquellas actividades que provoquen perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de la maquinaria y las instalaciones de terceros.

4.-Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y/o cualquier contaminante atmosférico deberán cumplir las disposiciones contenidas en la legislación sectorial vigente de afección.

²¹⁴Sustituye al apartado 2 del artículo 7.6.3 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



CAPÍTULO SÉPTIMO. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 7.7.1.- Definición (OP).

Artículo 7.7.2.- Ámbito de aplicación (OP).

Artículo 75.- Definición y ámbito de aplicación. OME²¹⁵

“1.- Las 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 su composición, de 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.

2.- Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a título habilitante urbanístico. 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, en los términos establecidos en la legislación aplicable. La regulación de las condiciones estéticas se define en la presente Capítulo de la OME, en la normativa de protección y en las condiciones particulares de regulación de cada calificación”.

Artículo 7.7.3.- Los edificios en relación con su entorno (OP).

1.-Las nuevas construcciones y las obras que alteren y modifiquen las existentes, deberán procurar la armonización con su entorno. La administración municipal podrá exigir la presentación de estudios de integración paisajística y/o visual, como documentación complementaria de los proyectos de edificación, donde aparezcan reflejado el conjunto de los espacios públicos a los que diera frente la edificación, junto con el resto de edificaciones existentes colindantes con el inmueble propuesto, tanto en su estado actual como futuro.

2.-Los edificios de nueva planta deberán, entre otros condicionantes, considerar su adaptación a la topografía del terreno, la integración de la vegetación existente de interés, el respeto a la presencia de hitos urbanos o visuales interesantes a preservar, el posible impacto de la edificación proyectada sobre los perfiles de la zona, la incidencia de la misma en el soleamiento y ventilación de las edificaciones de las fincas colindantes, la relación con las vías y/o espacios públicos, la adecuada respuesta tipológica de la solución proyectada, la utilización de materiales propios de la zona, y demás parámetros que faciliten su integración en el entorno urbano próximo.

3.-La administración municipal podrá establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde el viario o espacio público, o desde puntos frecuentes o importantes de contemplación, en aras de proteger y/o potenciar determinados valores paisajísticos, ambientales o de imagen urbana.

4.- La administración municipal podrá también, a través de la redacción de las oportunas ordenanzas municipales, establecer criterios selectivos y/o restrictivos para el empleo de materiales en la edificación, así como para la fijación de las texturas y coloraciones admisibles para los mismos.

Artículo 7.7.4.- Protección de los edificios, los ambientes y la imagen urbana (OP).

1.-Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra se determinen en estas Normas, así como a las especificadas en las

²¹⁵Sustituye a los artículos 7.7.1 y 7.7.2 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



condiciones particulares para cada zona, y en su caso, las derivadas de la normativa de protección de aplicación.

2.-Las obras de mantenimiento de los edificios, tendentes a la buena conservación de los mismos, deberán adaptarse a la organización espacial, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y los materiales empleados deberán adecuarse a los que presenta el edificio, o a los que presentaba antes de intervenciones de adición y/o reforma de menor interés.

3.-En las obras de restauración, además de lo indicado en el párrafo anterior para las obras de mantenimiento y conservación de la edificación, se respetarán las características básicas del edificio y se velará por la conservación de los elementos de decoración procedentes de etapas anteriores de interés, así como por el cumplimiento de la normativa de protección de aplicación.

4.-En el caso de obras de reforma donde se mantengan las fachadas, deberán respetarse la composición de las mismas y sus materiales de acabado. Para el caso de obras de remonte o ampliación de fachadas, los nuevos cuerpos deberán integrarse compositivamente con la fachada originaria, aunque deberá quedar claramente explícito las características del edificio original, diferenciándolas de la nueva actuación.

En todo caso, las obras de reforma atenderán a las condiciones establecidas en la normativa de protección del presente documento.

Artículo 7.7.5.- Composición y materiales de las fachadas (OP).

Artículo 76.- Composición y materiales de las fachadas. OME²¹⁶

“1.- Las fachadas de los edificios deberán componerse de forma unitaria en todas las plantas incluida la baja, debiendo resolverse en el proyecto o memoria técnica que se presente para la solicitud del título habilitante urbanístico correspondiente.

2.- La composición de todas las fachadas del edificio se tratará 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”.

Artículo 7.7.6.- Modificaciones de fachadas existentes (OP).

Artículo 77.- Modificaciones de fachadas existentes. Cierre de balcones y fachadas bioclimáticas. OME²¹⁷

“1.- Se entiende que son fachadas existentes las de aquellas edificaciones que ya cuentan con la correspondiente ocupación/utilización o se considera terminada.

2.- Será de aplicación el presente artículo, exclusivamente, sobre edificios no catalogados, donde podrá procederse a la modificación de sus fachadas, mediante la realización de un proyecto o memoria técnica 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

²¹⁶Sustituye al artículo 7.7.5 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

²¹⁷Sustituye al artículo 7.7.6 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



integra el inmueble al que pertenece. El proyecto o memoria técnica, en su caso, precisará acuerdo de conformidad suscrito por la propiedad del inmueble en los términos regulados en la legislación aplicable.

4.- Igualmente podrá procederse al cerrado de terrazas y balcones existentes, de forma individual, siempre y cuando responda a un diseño sobre la totalidad de la fachada produciendo una solución unitaria de la misma. En este caso no existirá limitación en cuanto al tipo de materiales a emplear.

5.- Queda expresamente prohibido el cerramiento anárquico de terrazas o balcones existentes con diferentes tipologías, materiales y tonos.

6.- En el caso de que la ejecución de los cerramientos se realice con cortina de cristal sin perfilaría no se requerirá la presentación de una propuesta unitaria para su ejecución.

7.- 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 o memoria técnica del conjunto para la adecuación de toda la fachada a un diseño unitario pudiendo, en caso de no presentación, exigir su ejecución mediante la correspondiente orden vinculada con el deber de conservar.

8.- Queda expresamente prohibida la colocación de capialzados exteriores a los huecos de la edificación, salvo que los mismos respondan a un proyecto o memoria técnica unitaria que afecte a toda la fachada, y siempre que la solución formal propuesta no suponga daño o deterioro de los valores patrimoniales y arquitectónicos de la misma”.

Artículo 94.- Canaletas y molduras para entubado de cableado en fachadas. OME²¹⁸

“1.- El presente artículo tiene por objeto regular el paso por fachada de cableado de suministro eléctrico y de telecomunicaciones.

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 y telecomunicaciones en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza.

3.- Sólo será exigible la canalización soterrada del cableado (artículo 74 del presente texto) 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.- En el caso de que no se actué de forma integral en la fachada según lo señalado en el artículo 74.1 de la OME, no se modificará la situación del cableado. En caso contrario y no sea posible su soterramiento, los cables se ocultaran bajo una canaleta o moldura en la fachada.

5.- Las canaletas o molduras discurrirán por el frente del forjado en sentido horizontal y por la línea de medianería o cambio de cota de forjado en sentido vertical.

6.- La actuación sobre el cableado en edificios catalogados en el Conjunto Histórico, implicará su soterramiento con carácter general, siendo objeto de propuesta detallada, sometida a informe previo de la Delegación de la Consejería con competencia en materia de protección del patrimonio de la Junta de Andalucía o de la Comisión Municipal que tiene delegadas dichas competencias en los ámbitos del Conjunto Histórico. En los edificios catalogados exteriores al Conjunto Histórico se requerirá informe del técnico municipal especializado”.

Artículo 7.7.7.- Soportales (OP).

Artículo 78.- Soportales. OME²¹⁹

“En aquellas zonas o calificaciones donde la ordenación urbanística permita la disposición de soportales en la edificación, éstos deberán cumplir las siguientes condiciones:

·No podrán rebasar en ningún caso las alineaciones exteriores fijadas por el planeamiento con los elementos verticales de apoyo.

·Su ancho interior libre será como mínimo de ciento ochenta centímetros (180 cm).

²¹⁸ Amplia el contenido del artículo 7.7.6 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

²¹⁹ Sustituye al artículo 7.7.7 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



·La altura libre mínima y la altura máxima corresponderán a las fijadas para las plantas bajas en las condiciones generales de la edificación, condiciones de usos y en las determinaciones de la correspondiente calificación urbanística.

·La rasante del soportal no podrá superar con carácter general la de 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

·Por motivos de seguridad y salubridad se podrá proceder al cierre de soportales, siempre que el planeamiento lo permita, durante el horario no comercial, con elementos tipo reja que impidan el acceso sin que se modifiquen el resto de las características propias del soportal. Todo esto con la previa autorización municipal para el cierre de espacios de uso general o público en los términos previstos legalmente.

·En caso de que se proceda al cierre de los soportales impidiendo el uso público y perdiendo con ello su condición de tal, previa autorización municipal y siempre que la ordenación urbanística lo permita, se habrá de garantizar la existencia de un acerado público accesible”.

Artículo 7.7.8.- Zócalos (OP).

Artículo 79.- Zócalos. OME²²⁰

“Las edificaciones, salvo disposición en contra de la normativa de protección o de las determinaciones correspondientes a la calificación donde se sitúen, podrán contar con un tratamiento de zócalo con el fin de proteger la fachada de posibles agresiones y resolver el contacto con el espacio público.

·En caso de aceras de ancho inferior a un metro (1 m) no se admite ningún tipo de saliente.

·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”.

Artículo 7.7.9.- Cuerpos salientes (OP).

Artículo 80.- Cuerpos salientes o balcones. OME²²¹

“Se entiende por cuerpos salientes, los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la línea de edificación. Dichos cuerpos salientes podrán a su vez estar cubiertos o no.

·Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja en cualquier tipo de edificación.

·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 siempre que los vuelos resultantes mantengan una separación mínima al encintado de la acera de 40 cm, consideradas las mismas siempre entre alineaciones:

·Calles o espacio público de ancho:

Igual o mayor de 20 m.	1,50 m.
Igual o mayor de 10 m.	0,70 m.
Inferior a 10 m.	0,40 m.

·El saliente se computará a partir del paramento de fachada.

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

·Los cuerpos salientes se situarán dejando una altura libre mínima de trescientos centímetros (300 cm.) sobre la rasante de la calle”.

²²⁰Sustituye al artículo 7.7.8 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

²²¹Sustituye al artículo 7.7.9 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



Artículo 7.7.10.- Elementos salientes (OP).

Artículo 81.- Elementos salientes. OME²²²

“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).

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 trescientos centímetros (300 cm), 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 7.7.11.- Marquesinas y toldos (OP).

Artículo 82.- Marquesinas y toldos. OME²²³

“1.- La altura libre mínima de marquesinas y toldos sobre la rasante de la acera contigua a la edificación será de trescientos centímetros (300 cm), debiendo en todo caso quedar remetidos respecto de la línea de borde exterior de acera cuando menos cuarenta centímetros (40 cm). Las dimensiones de las marquesinas responderán a los mismos criterios establecidos en el artículo 81 de la presente OME para los cuerpos salientes. La instalación de estos elementos no supondrá la imposibilidad de acceso de vehículos de emergencias a la vía en la que se insertan.

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 7.7.12.- Portadas, escaparates, anuncios y muestras (OP).

Artículo 83.- Portadas, escaparates, anuncios y muestras. OME²²⁴

“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.

2.- En el caso de aceras existentes de ancho menor de cien centímetros (100 cm), no se admitirá ninguna clase de saliente.

3.- Las decoraciones publicitarias de locales comerciales, las muestras y los anuncios, deberán integrarse en la composición de la fachada, no ocultar huecos de locales propios y/o colindantes, y responder a las necesarias condiciones de dignidad y estética en la utilización de sus materiales, recomendándose el empleo de rótulos sobre los dinteles de los locales, sin ocultar los mismos.

4.- Los vuelos de anuncios y muestras no rebasarán las dimensiones fijadas para los cuerpos y elementos salientes en la presente OME”.

²²²Sustituye al artículo 7.7.10 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

²²³Sustituye al artículo 7.7.11 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

²²⁴Sustituye al artículo 7.7.12 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



Artículo 84.- Rótulos. OME²²⁵

“1.- Los carteles o rótulos instalados en fachadas y que sirvan para indicar la denominación social de las personas físicas o jurídicas o la actividad mercantil, industrial, profesional o de servicios a que las mismas se dediquen, deberán cumplir los siguientes requisitos:

a.- Se podrán colocar en los huecos de fachada correspondientes al local donde se desarrolla la actividad, en cualquier planta del inmueble.

b.- No sobresaldrán del plano de fachada.

c.- No se podrán colocar por el exterior de barandillas y antepechos.

d.- No estarán iluminadas para evitar molestias.

e.- En general, la altura de las letras o figuras que formen el rótulo no será superior a sesenta centímetros (60 cm) y no volará sobre la vía pública más de quince centímetros (15 cm) del plano de fachada.

2.- En edificios singulares (hoteles, instalaciones singulares, etc.) se podrán instalar rótulos en las plantas superiores de los mismos y en la cubierta, siempre que no superen la altura de las construcciones por encima de la altura máxima. Para su instalación, se deberá presentar memoria técnica que garantice la estabilidad estructural de los mismos.

3.- La iluminación de los rótulos, anuncios y carteles será tipo Led, debiendo desactivarse, en caso de que estén colocados en las distintas plantas de edificios plurifamiliares, en horario nocturno, para evitar molestias a los vecinos.

4.- En el Conjunto Histórico, se respetarán las condiciones particulares exigidas para estos elementos, según el ámbito de ordenación urbanística que asume la protección, donde se ubiquen.

5.- No se contemplan en este artículo los elementos publicitarios (vallas, pantallas variables, mono postes, lonas, etc.) que son objeto de regulación en la Ordenanza reguladora de la instalación de vallas publicitarias en el término municipal de Granada”.

Artículo 85.- Iluminación de fachadas singulares. OME²²⁶

“Excepcionalmente se podrá plantear la iluminación de fachadas de edificios singulares previa presentación de propuesta para su autorización por parte del Ayuntamiento y sin menoscabo de los informes o autorizaciones sectoriales que procedan”.

Artículo 7.7.13.- Medianerías (OP).

Artículo 86.- Medianerías. OME²²⁷

“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 integrados 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, mediante la correspondiente orden de ejecución vinculada al deber de conservar”.

Artículo 7.7.14.- Cubiertas (OP).

Artículo 87.- Cubiertas. OME²²⁸

“1.- La solución de cubiertas atenderá a las determinaciones expresadas en las condiciones particulares de calificación urbanística, y/o normativa de protección correspondiente.

²²⁵ Amplia el artículo 7.7.12 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

²²⁶ Amplia el artículo 7.7.12 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

²²⁷ Sustituye al artículo 7.7.13 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

²²⁸ Sustituye al artículo 7.7.14 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



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 salvo las excepciones recogidas por la ordenación urbanísticas del conjunto histórico.

3.- Los bajantes vistos deberán quedar embutidos en el paramento de fachada, y/o protegidos hasta una altura de ciento cincuenta centímetros (150 cm) centímetros desde la rasante de la acera terminada”.

Artículo 7.7.15.- Condiciones estéticas de las construcciones por encima de la altura máxima permitida (OP).

Artículo 88.- Condiciones estéticas de las construcciones por encima de la altura máxima permitida. OME²²⁹

“Los elementos de calefacción, acondicionamiento de aire, placas solares y fotovoltaicas, antenas y otras instalaciones deberán quedar integrados, en la medida de lo posible, en la composición general del inmueble, especialmente en el caso de su posible visualización desde el viario o espacio público, o desde puntos de miradores visuales de especial interés”.

Artículo 7.7.16.- Cercado de solares y cerramientos de parcelas (OP).

Artículo 89.- Cercado de solares y cerramientos de parcelas. OME²³⁰

“1.- El cercado de parcelas y solares no edificados responderá a dos supuestos:

a.- Solares ubicados en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación. Deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación exterior, de altura comprendida entre doscientos centímetros (200 cm) y trescientos centímetros (300 cm), 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.

En el caso de haber solicitado licencia de obras nueva o sustitución de edificación, mientras la parcela sea solar, se admitirá el vallado con carácter provisional, que será portante en sí mismo.

b.- Parcelas ubicadas en suelo urbano y rústico sometido a actuaciones de transformación. Se admitirá su vallado con carácter provisional que será auto portante que no genere situaciones afectas a la seguridad de los viandantes.

c.- Parcelas en suelo rústico no sometido a actuaciones de transformación. Se autorizará un vallado conformado por un máximo de dos hiladas de bloque más albardilla sobre el terreno como parte ciega, y hasta una altura máxima total de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) con tela metálica o vallado no opaco; la primera hilada de bloque se colocara en avispero con objeto de respetar la circulación de la fauna y la flora silvestres de la zona.

2.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales, o daños a los bienes”.

Artículo 90.- Altura máxima de los elementos de separación entre parcelas. Tratamiento en separación de parcelas con distinto nivel de rasante. Separación de patios y terrazas. OME²³¹

“1.- 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 trescientos centímetros (300 cm) medida desde la cota más baja.

²²⁹Sustituye al artículo 7.7.15 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

²³⁰Sustituye al artículo 7.7.16 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

²³¹Amplia el artículo 7.7.16 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.



2.- En caso de existir diferencia de rasante entre los espacios a separar superior a cien centímetros (100 cm.), el muro de separación entre ambos no podrá superar los doscientos centímetros (200 cm) desde la rasante del espacio más alto.

3.- En todo caso, los cerramientos de parcelas hacia fincas colindantes tanto interiores como exteriores tendrán una altura mínima de doscientos centímetros (200 cm) realizados con elementos que garanticen la privacidad y ausencia de vistas sobre las fincas colindantes.

4.- La separación entre patios y terrazas se ajustará a lo previsto en los apartados anteriores del presente artículo”.

Artículo 7.7.17.- Protección de elementos naturales y vegetales (OP).

Artículo 91.- Protección de elementos naturales y vegetales. Mantenimiento, sustitución o trasplante. OME²³²

“1.- Los espacios que se encuentren ajardinados 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 al Ayuntamiento y, en su caso, venir reflejado en el correspondiente proyecto o memoria técnica. 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 la misma especie del mayor porte posible, o en caso de imposibilidad justificada de tal extremo, por la especie predominante en el conjunto del arbolado próximo”.

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

Artículo 7.8.1.- Condiciones particulares de calificación²³³ (OP).

Las condiciones particulares de calificación, son aquéllas que regulan las condiciones a las que deben ajustarse los edificios en función de su localización, junto con las condiciones de regulación de usos y generales de la edificación establecidas en las normas urbanísticas del presente PGOU de Granada.

Artículo 7.8.2.- Implantación de usos de equipamiento comunitario (OP).

Con carácter general, podrán implantarse usos de equipamiento comunitario de titularidad pública, en cualquiera de las calificaciones establecidas en suelo urbano sobre parcelas con dimensiones mínimas disconformes con las determinadas por la normativa correspondiente, siempre que las características del servicio que presten lo justificare.

Artículo 7.8.3.- Calificaciones (OP).

1.-El presente documento del PGOU, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes calificaciones en suelo urbano:

-Residencial unifamiliar en manzana cerrada.

-Residencial unifamiliar en asociaciones lineales.

-Residencial unifamiliar aislada.

²³²Sustituye al artículo 7.7.17 de la Normativa según lo regulado por ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (OME expediente número 3599/2024) aprobada en por el Pleno Municipal de fecha 26 de febrero de 2025 y publicada en el BOP número 68 de fecha 10 de abril de 2025.

²³³Ver Cuadro número 7. Condiciones de las distintas calificaciones urbanísticas contempladas en el PGOU.



- 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.-Las unidades de ejecución delimitadas en el presente PGOU, así como todas aquellas actuaciones relacionadas con la obtención de sistemas de utilidad pública no incluidos en unidades de ejecución en suelo urbano, atenderán a las determinaciones señaladas en las correspondientes fichas de planeamiento y/o normativas de este documento.

Artículo 7.8.4 Calificaciones en ámbitos de Planes Especiales de Protección y Reforma Interior vigentes (OP).

- 1.-En los ámbitos de los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior vigentes a la entrada en vigor del presente PGOU (Alhambra, Albaicín y San Matías), las calificaciones señaladas por éste son compatibles con la aplicación de las determinaciones que regulan las condiciones de la edificación en los mismos, que seguirán por ello vigentes hasta la correspondiente revisión de dichos Planes Especiales, o su sustitución por planeamientos de desarrollo de ámbito mayor (caso de San Matías).
- 2.-En el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Área Centro, en tramitación, las determinaciones correspondientes a las distintas calificaciones recogidas en el presente PGOU serán de aplicación hasta la aprobación definitiva y entrada en vigor de dicho documento.
- 3.-En el ámbito del área correspondiente al Sacromonte, se estará en todo caso a lo señalado en la Disposición Adicional Primera del presente documento normativo.
- 4.-No obstante, se atenderá en todo caso a la asignación del aprovechamiento tipo establecido en cada caso por el presente documento del PGOU de Granada.

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

Artículo 7.9.1.- Ámbito de aplicación y condiciones especiales para la misma (OP).

- 1.-Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como **Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada** en los documentos gráficos del presente 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.

2.-Los sectores calificados como **Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada**, e incluidos en los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva –Alhambra, Albaicín y Barrio de San Matías-, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión, se regirán por las determinaciones establecidas por dichas figuras de planeamiento, actuando el articulado de este capítulo de forma supletoria y/o complementaria a las mismas.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este documento del PGOU de Granada.

3.-Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 7.9.2.- Condiciones particulares de parcelación (OP).

1.-Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

-Superficie mínima: ochenta (80) metros cuadrados.

-Lindero frontal: quinientos (500) centímetros.

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

2. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este Capítulo.

Para el caso de sectores calificados como **Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada**, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los ámbitos que cuentan con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, no se permite la agregación ni la segregación de parcelas hasta tanto no se aprueben para los mismos las correspondientes figuras de planeamiento de protección específica.

En todo caso deberá atenderse también a lo señalado para los edificios protegidos en las normas de protección del presente documento.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior de este artículo. Para el caso de sectores calificados como Residencial unifamiliar en manzana cerrada (CB), en los que se establezca el uso pormenorizado compatible Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, se podrán agregar directamente parcelas hasta el doble de la superficie de parcela mínima, es decir, 160 m².. Para la agregación de parcelas con una superficie resultante



superior, deberá redactarse un Estudio de Detalle que refleje una ordenación de volúmenes y composición de fachadas compatible con las edificaciones colindantes²³⁴.

Artículo 7.9.3.- Alineación a vial o espacio público (OP).

1.-Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, salvo que aparezca grafiada en los mismos una línea de edificación retranqueada de dicha alineación.

2.-No se admiten retranqueos en ninguna de las plantas vinculadas a vial público.

Artículo 7.9.4.- Ocupación de parcela (OP).

1.-La ocupación máxima en planta será de un ochenta por ciento, 80%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

2.-Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento completo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a intervenir.

3.-Para el caso de sectores calificados como **Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada**, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los ámbitos que cuentan con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, deberá ocuparse obligatoriamente al 100% de la parcela en los cinco (5) primeros metros de fondo, medidos desde la línea de edificación.

Además, en el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal, dicha ocupación será obligatoriamente del 100% en un fondo mínimo de cinco (5) metros a computar desde la línea de fachada en la que dando a vial o espacio público se sitúe el acceso principal del edificio.

En el resto de la parcela, la edificación responderá, a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la parcela, respetando en su caso el fondo máximo edificable y/o línea máxima de edificación, cuando éstas se encuentren reguladas y/o grafiadas en la documentación del presente PGOU.

En aquellas parcelas en las que, bien por sus características geométricas, bien por la imposibilidad de cumplimiento de las condiciones mínimas de higiene y salubridad para las viviendas, se justifique la imposibilidad de cumplir lo señalado con anterioridad en cuanto a la obligatoriedad de ocupación de un fondo mínimo desde la línea de edificación de ancho cinco (5) metros, se permitirá realizar patios de parcela en dicha franja.

Artículo 7.9.5.- Ocupación bajo rasante (OP).

1.-Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

²³⁴Texto introducido por la "Modificación del PGOU 2000 de Granada para la regulación como bien de carácter patrimonial separado del subsuelo de los espacios de dominio público y establecimiento de la compatibilidad de usos pormenorizados en el ámbito de las Casillas Bajas". Aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 30 de septiembre del 2005, y publicada en el BOP número 237, de 15 de diciembre del 2005. El Texto definitivo de este artículo, según la innovación aprobada definitivamente el Pleno Municipal celebrado el 24 de septiembre del 2010, que revoca el Acuerdo anterior, una vez tenidas en cuenta la consideraciones realizadas por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Granada, en su informe de 4 de agosto del 2010, que es el que se transcribe y se publica en el BOP número 228, de 29 de noviembre del 2010. (CB) "Casillas Bajas del Zaidín".



Para el caso de sectores calificados como Residencial unifamiliar en manzana cerrada (CB), en los que se establezca como compatible Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, se podrán construir dos plantas de sótano (incluido el semisótano), destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios e la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables)²³⁵.

2.-El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el 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 o semisótano común destinado a la solución de aparcamiento de vehículos siempre que todas las plazas de aparcamiento estén vinculadas a la edificación situada sobre rasante.

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

Artículo 7.9.6.- Altura y número de plantas (OP).

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

Dicho número de plantas tendrá carácter de obligatorio para las líneas de edificación vinculadas a los viales o espacios públicos que permiten el acceso a la edificación, con la excepción del uso pormenorizado Unifamiliar en Manzana Cerrada Casillas Bajas (CB), en que la altura reguladora tendrá la consideración máxima pero no obligatoria. En caso de que se generen medianerías vistas se deberán tratar como fachada²³⁶.

2.-En parcelas con más de un lindero frontal, la altura señalada en el presente PGOU se considerará como obligatoria en el lindero donde se sitúe el acceso principal, debiendo considerarse como altura máxima para el otro lindero. En cualquier caso, y en éste último podrá rebajarse como máximo en una altura la establecida por el presente PGOU. Caso de que el número de plantas fijado para cada uno de ellos sea diferente, la mayor podrá extenderse sobre la menor contando en cualquier caso con un fondo máximo de nueve (9) metros.

3.-Para el caso de sectores calificados como **Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada**, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los ámbitos que cuentan con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, deberá mantenerse obligatoriamente la altura fijada por los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Granada en los cinco (5) primeros metros de fondo, medidos desde la línea de edificación.

²³⁵Texto introducido por la "Modificación del PGOU 2000 de Granada para la regulación como bien de carácter patrimonial separado del subsuelo de los espacios de dominio público y establecimiento de la compatibilidad de usos pormenorizados en el ámbito de las Casillas Bajas". Aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 30 de septiembre del 2005, y publicada en el BOP número 237, de 15 de diciembre del 2005. El Texto definitivo de este artículo, según la innovación aprobada definitivamente el Pleno Municipal celebrado el 24 de septiembre del 2010, que revoca el Acuerdo anterior, una vez tenidas en cuenta la consideraciones realizadas por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Granada en su informe de 4 de agosto del 2010, que es el que se transcribe y se publicó en el BOP número 228, de 29 de noviembre del 2010. (CB) "Casillas Bajas del Zaidin".

²³⁶Texto introducido por la "Modificación del PGOU 2000 de Granada para la regulación como bien de carácter patrimonial separado del subsuelo de los espacios de dominio público y establecimiento de la compatibilidad de usos pormenorizados en el ámbito de las Casillas Bajas". Aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 30 de septiembre del 2005, y publicada en el BOP número 237, de 15 de diciembre del 2005. El Texto definitivo de este artículo, según la innovación aprobada definitivamente el Pleno Municipal celebrado el 24 de septiembre del 2010, que revoca el Acuerdo anterior, una vez tenidas en cuenta la consideraciones realizadas por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Granada en su informe de 4 de agosto del 2010, que es el que se transcribe y se publicó en el BOP número 228, de 29 de noviembre del 2010. (CB) "Casillas Bajas del Zaidin".



En el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal será obligatorio el mantenimiento de la altura fijada en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Granada en un fondo mínimo de cinco (5) metros, a computar desde la línea de fachada en la que, dando a vial o espacio público, se sitúe el acceso principal del edificio.

Para el resto de la parcela, el número máximo de plantas será el fijado por los planos de la documentación gráfica del PGOU.

4.-La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- a) Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.
- b) Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.
- c) Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte (1120) centímetros.

Artículo 7.9.7.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima (OP).

1.-Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17 para las condiciones de la edificación de la presente normativa.

2.-La superficie máxima construida atenderá al mínimo necesario para albergar los núcleos de comunicación, el acceso a las azoteas transitables, así como las instalaciones necesarias, estándose a efectos de cómputo de edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13 de la presente normativa.

Para el caso de sectores calificados como Residencial unifamiliar en manzana cerrada (CB), en los que se establezca el uso pormenorizado compatible Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, la superficie máxima construida para dichas construcciones no sobrepasará en ningún caso los diecisiete (17) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos comunes de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificación a lo establecido en el artículo 7.3.13 de la presente normativa. No se computará a los efectos del cálculo de la dimensión de los patios la altura del torreón²³⁷.

3.-La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

Artículo 7.9.8.- Edificabilidad máxima (OP).

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

- a) para edificios de dos plantas: $1,50 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.
- b) para edificios de tres plantas: $2,25 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.

²³⁷Texto introducido por la "Modificación del PGOU 2000 de Granada para la regulación como bien de carácter patrimonial separado del subsuelo de los espacios de dominio público y establecimiento de la compatibilidad de usos pormenorizados en el ámbito de las Casillas Bajas". Aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 30 de septiembre del 2005, y publicada en el BOP número 237, de 15 de diciembre del 2005. El Texto definitivo de este artículo, según la innovación aprobada definitivamente el Pleno Municipal celebrado el 24 de septiembre del 2010, que revoca el Acuerdo anterior, una vez tenidas en cuenta la consideraciones realizadas por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Granada en su informe de 4 de agosto del 2010, que es el que se transcribe y se publicó en el BOP número 228, de 29 de noviembre del 2010. (CB) "Casillas Bajas del Zaidin".



2.-En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

3.-En los supuestos de obras de conservación, restauración, rehabilitación y acondicionamiento de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

Artículo 7.9.9.- Patios (OP).

1.-Se permiten los patios de parcela, con las condiciones expresadas para los mismos en el artículo 7.3.23.

2.-En proyectos unitarios de viviendas unifamiliares con patio de manzana comunitario, deberá asegurarse la existencia de parcelas individualizadas para cada unidad de vivienda, y el cumplimiento de las dimensiones mínimas fijadas para los patios de manzana en el artículo 7.3.23

Artículo 7.9.10.- Condiciones particulares de estética (OP).

1.-Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2.-Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.-Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, recogiendo las fachadas y los diversos niveles de planta, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4.-En aquellas zonas incluidas dentro de ámbitos de los perímetros de protección incoados y/o declarados que no cuenten con figura de planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección), el tratamiento de cubiertas obedecerá a las invariantes propias de la zona donde se ubique la edificación y, en su caso, al tratamiento predominante correspondiente a la edificación sustituida.

5.-Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas

6.-El tratamiento de cubierta en las zonas indicadas en las presente normativa como de ocupación y altura obligatoria para un fondo de cinco (5) metros desde la línea de edificación - sectores incluidos dentro de perímetros de protección incoados y/o declarados, excepto los ámbitos que cuentan con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente-, será mediante cubierta inclinada de teja cerámica tipo árabe, que en el caso de faldones de longitud, en proyección horizontal, superior a cuatro (4) metros, deberá ser a dos aguas.

7.-En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, atendiendo al número de plantas mínimo fijado en la presente normativa, y con una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros, con claro predominio del macizo sobre el hueco.

Artículo 7.9.11.- Condiciones de intervenciones de carácter singular (OP).

1.-Se admite la posibilidad de intervenciones de carácter singular en la zona calificada como **Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada**, de iniciativa pública o privada, que se



aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad, y queden autorizadas por la administración 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 afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

c. La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:

-Se atenderá la condición de parcela mínima.

-No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de este PGOU de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.

-Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.

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

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

Artículo 7.9.12.- Condiciones particulares de uso (OP).

1.-Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2.-Además de los expresamente grafiados para esta calificación en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

-Residencial vivienda plurifamiliar, tanto en régimen libre como de protección pública, exclusivamente para el caso de sectores calificados como Residencial unifamiliar en manzana cerrada (CB)²³⁸.

²³⁸Texto introducido por la "Modificación del PGOU 2000 de Granada para la regulación como bien de carácter patrimonial separado del subsuelo de los espacios de dominio público y establecimiento de la compatibilidad de usos pormenorizados en el ámbito de las Casillas Bajas". Aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 30 de septiembre del 2005, y publicada en el BOP número 237, de 15 de diciembre del 2005. El Texto definitivo de este artículo, según la innovación aprobada definitivamente el Pleno Municipal celebrado el 24 de septiembre del 2010, que revoca el Acuerdo anterior, una vez tenidas en cuenta la consideraciones realizadas por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Granada en su informe de



- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

3.-En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

En el caso de uso pormenorizado plurifamiliar en manzana cerrada, en la compatibilidad de usos de la edificación se admitirá la implantación de uso terciario en planta baja, sin que por ello se modifique la tipología asociada al uso de vivienda unifamiliar en manzana cerrada. En cualquier caso, la ocupación máxima en planta baja será el 80%²³⁹.

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

Artículo 7.10.1.- Ámbito de aplicación (OP).

1.-Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como **Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales**, en los documentos gráficos del presente PGOU de 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. Responden por lo general a proyectos de asentamientos propios de la periferia, o a actuaciones históricas y/o de nueva edificación en zonas de ensanche y media ladera.

Dentro de esta calificación se integran también las asociaciones de viviendas unifamiliares adosadas que cuentan con espacios libres comunitarios, independientemente de que cada unidad de vivienda cuente a su vez con espacios libres de carácter privativos (asociaciones lineales de viviendas unifamiliares en torno a patios de manzana).

2.-Los sectores calificados como **Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales**, e incluidos en los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva –Alhambra, Albaicín y Barrio de San Matías-, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión, se regirán por las determinaciones establecidas por dichas figuras de planeamiento, actuando el articulado de este capítulo de forma supletoria y/o complementaria a las mismas.

4 de agosto del 2010, que es el que se transcribe y se publicó en el BOP número 228, de 29 de noviembre del 2010. [CB "Casillas Bajas del Zaidin"](#).

²³⁹Texto introducido por la "Modificación del PGOU 2000 de Granada para la regulación como bien de carácter patrimonial separado del subsuelo de los espacios de dominio público y establecimiento de la compatibilidad de usos pormenorizados en el ámbito de las Casillas Bajas". Aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 30 de septiembre del 2005, y publicada en el BOP número 237, de 15 de diciembre del 2005. El Texto definitivo de este artículo, según la innovación aprobada definitivamente el Pleno Municipal celebrado el 24 de septiembre del 2010, que revoca el Acuerdo anterior, una vez tenidas en cuenta la consideraciones realizadas por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de Granada en su informe de 4 de agosto del 2010, que es el que se transcribe y se publicó en el BOP número 228, de 29 de noviembre del 2010. [CB "Casillas Bajas del Zaidin"](#).



En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este documento del PGOU de Granada.

3.-Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 7.10.2.- Condiciones particulares de parcelación (OP).

1.-Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

-Superficie mínima: ciento veinte (120) metros cuadrados.

-Lindero frontal: seiscientos (600) centímetros.

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

2.-Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Para el caso de sectores calificados como **Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales**, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a ámbitos con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, no se permite la agregación ni la segregación de parcelas hasta tanto no se aprueben para los mismos las correspondientes figuras de planeamiento de protección específica.

En todo caso deberá atenderse también a lo señalado para los edificios protegidos en las normas de protección del presente documento.

Artículo 7.10.3.- Alineación a vial o espacio público (OP).

1.-Las edificaciones dispondrán su línea de edificación coincidente o retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, tal y como se determina en los planos de la documentación gráfica del documento del PGOU de Granada.

2.-En caso de no fijarse retranqueo en la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, el mismo sólo podrá existir obedeciendo a la disposición de un ritmo uniforme cuando afecte a un frente completo de manzana, y contando con un valor mínimo de tres (3) metros, debiéndose redactar al efecto el correspondiente Estudio de Detalle.

3.-En el caso de sustituciones individualizadas de inmuebles en suelo urbano ya edificado y que cuentan con la calificación de **Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales**, la línea de edificación se dispondrá respetando el retranqueo de las edificaciones sustituidas, y en caso de modificación del mismo se tomará el de las fincas colindantes. Si el de éstas tuviese valores diferentes, se tomará el de mayor dimensión, favoreciendo la disposición del mayor espacio libre de edificación hacia el viario o espacio público.

Artículo 7.10.4.- Ocupación de parcela (OP).



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

2.-Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

Artículo 7.10.5.- Ocupación bajo rasante (OP).

1.-Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2.-El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el 100% de la superficie de parcela, incluidos los espacios libres privativos de la vivienda.

3.-En proyectos unitarios de viviendas fuera de los perímetros de protección incoados y/o declarados, se admite la implantación de un sótano o semisótano común destinado a la solución de aparcamiento de vehículos siempre que se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

a. el perímetro de la planta sótano no rebase la superficie de parcela privativa de las viviendas, evitando situarse bajo espacios libres de carácter comunitario, caso de existir éstos (en soluciones de asociaciones lineales de viviendas unifamiliares en torno a patios de manzana comunitarios).

b. las plazas de aparcamiento deberán estar vinculadas a la edificación situada sobre rasante.

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

Artículo 7.10.6.- Altura y número de plantas (OP).

1.-El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este PGOU de Granada.

Dicho número de plantas tendrá carácter de obligatorio para las líneas de edificación vinculadas a los viales o espacios públicos que permiten el acceso a la edificación.

2.-En parcelas con más de un lindero frontal, la altura señalada en el presente PGOU se considerará como obligatoria en el lindero donde se sitúe el acceso principal, debiendo considerarse como altura máxima para el otro lindero. En cualquier caso, se asegurará el adecuado tratamiento para este último, cumpliéndose las condiciones estéticas establecidas para esta calificación. Caso de que el número de plantas fijado para cada uno de ellos sea diferente, la mayor podrá extenderse sobre la menor contando en cualquier caso con un fondo máximo de nueve (9) metros.

3.-La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

a. Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.

b. Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.



c. Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte (1120) centímetros.

Artículo 7.10.7.- Dimensiones máximas de fachadas y parcelaciones continuas (OP).

Para la presente calificación de **Residencial unifamiliar en asociaciones lineales**, no se admiten frentes continuos de fachadas y/o parcelaciones de longitud superior a cuarenta (40) metros.

Artículo 7.10.8.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima (OP).

1.-Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17 para las condiciones de la edificación de la presente normativa.

2.-La superficie máxima construida atenderá al mínimo necesario para albergar los núcleos de comunicación, el acceso a las azoteas transitables, así como las instalaciones necesarias, estándose a efectos de cómputo de edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13 de la presente normativa²⁴⁰.

3.-La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados.

Artículo 7.10.9.- Edificabilidad máxima (OP).

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

a) para edificios de dos plantas: 1,20 m² t/m²s.

b) para edificios de tres plantas: 1,80 m² t/m²s.

2.-En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

3.-En los supuestos de obras de conservación, restauración, rehabilitación y acondicionamiento de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

Artículo 7.10.10.- Patios (OP).

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

2.-En proyectos unitarios de viviendas unifamiliares con patio de manzana comunitario, deberá asegurarse la existencia de parcelas individualizadas para cada unidad de vivienda, y el cumplimiento de las dimensiones mínimas fijadas para los patios de manzana en el artículo 7.3.23.

3.-Se permiten los patios abiertos a fachada siempre que se actúe sobre un frente completo de manzana y la intervención no esté incluida en los ámbitos con perímetros de protección incoados y/o declarados que carecen de figura de planeamiento de protección específica (Plan

²⁴⁰Texto según la "Innovación-modificación del Plan General de Ordenación Urbana 2000, para la compatibilidad de usos en parcelas calificadas como equipamiento comunitario deportivo público; dotación de ascensores en edificios de uso de garajes; dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en residencial plurifamiliar en manzana cerrada; y superficie de las construcciones por encima de la altura máxima permitida". Aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 31 de marzo del 2006, y publicada en el BOP número 98, de 25 de mayo del 2006.



Especial de Protección), tramitándose para su autorización el correspondiente Estudio de Detalle. Dichos patios abiertos a fachada deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas en el artículo 7.3.23, y en ningún caso podrán ser del tipo inglés.

Artículo 7.10.11.- Condiciones particulares de estética (OP).

1.-Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2.-Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU de Granada, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.-Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, al nivel de fachadas y de plantas, si esto último se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4.-En aquellas zonas incluidas dentro de ámbitos de los perímetros de protección incoados y/o declarados que no cuenten con figura de planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección), el tratamiento de cubiertas obedecerá a las invariantes propias de la zona donde se ubique la edificación y, en su caso, al tratamiento predominante correspondiente a la edificación sustituida.

5.-Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas

6.-Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones asociadas linealmente con retranqueo, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

7.-En aquellas zonas incluidas dentro de ámbitos de perímetros de protección incoados y/o declarados, y donde aún no existan Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente de aplicación, se asegurará el adecuado tratamiento de las diversas alineaciones, procurando su integración formal en la composición del entorno próximo. Será posible, en su caso la disposición de cerramientos macizos de altura no superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, siempre que se justifique su adecuación a las preexistencias del entorno.

Artículo 7.10.12.- Condiciones de intervenciones de carácter singular (OP).

1.-Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como **Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales**, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

2.-Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a. La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos,



actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

b. Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

c. La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:

-Se atenderá la condición de parcela mínima.

-No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de este PGOU de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.

-Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.

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

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

Artículo 7.10.13.- Condiciones particulares de uso (OP).

1.-Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2.-Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

-Institucional privado.

-Equipamiento comunitario universitario.

-Equipamiento comunitario docente.

-Equipamiento comunitario deportivo.

-Equipamiento comunitario SIPS.

3.-En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.



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

Artículo 7.11.1.- Ámbito de aplicación (OP).

1.-Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como **Residencial Unifamiliar Aislada**, en los documentos gráficos del presente PGOU de 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.

Responden por lo general a proyectos de asentamientos extensivos ubicados en la periferia o en zonas históricas de ensanche y en ocupaciones de media ladera. Entre las mismas se incluyen los asentamientos denominados cármenes.

2.-Los sectores calificados como **Residencial Unifamiliar Aislada**, e incluidos en los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva –Alhambra, Albaicín y Barrio de San Matías–, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión, se regirán por las determinaciones establecidas por dichas figuras de planeamiento, actuando el articulado de este capítulo de forma supletoria y/o complementaria a las mismas.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este documento del PGOU de Granada.

3.-Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 7.11.2.- Condiciones particulares de parcelación (OP).

1.-Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

-Superficie mínima: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

-Lindero frontal: diez (10) metros.

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

2.-Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Para el caso de sectores calificados como **Residencial Unifamiliar Aislada**, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a ámbitos con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, no se permite la agregación ni la



segregación de parcelas hasta tanto no se aprueben para los mismos las correspondientes figuras de planeamiento de protección específica.

Tampoco se admite la agregación ni segregación de parcelas para aquellas que cuenten con la calificación de residencial unifamiliar aislada, y estén expresamente grafiadas en el presente PGOU como **grandes cármenes**.

En todo caso deberá atenderse también a lo señalado para los edificios protegidos en las normas de protección del presente documento.

Artículo 7.11.3.- Alineación a vial o espacio público (OP).

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, según lo grafiado en los planos de la documentación gráfica del documento el PGOU, y separada también del resto de linderos de la parcela. En el caso de viviendas pareadas se permite el adosamiento sobre un lindero que no sea testero mediante el correspondiente compromiso notarial.

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

En el caso de proyectos unitarios de viviendas aisladas, dichos retranqueos obedecerán a ritmos uniformes, siendo sus valores mínimos de tres (3) metros²⁴¹.

Artículo 7.11.4.- Ocupación de parcela (OP).

1.-La ocupación máxima en planta será de un treinta por ciento, 30%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

2.-Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante

²⁴¹Según "los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2000; interpretación gráfica de la ordenanza del PG relativa a la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación (...); y criterios de interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general", aprobados por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 26 de julio del 2002, y publicado en el BOP número 241, de 19 de octubre del 2002; en relación con los retranqueos en bloques abiertos en situaciones consolidadas, se señalan la siguiente interpretación:

"-Exposición:

Se produce cierta casuística específica a la hora de actuar sobre parcelas catastralmente reconocidas incluidas en manzanas mayoritariamente consolidadas por edificaciones anteriores, las cuales no cumplen con las condiciones de retranqueos establecidas por la calificación.

Aunque para este supuesto el Plan General contempla en el artículo 7.13.7 la excepción de poder reducir los retranqueos hasta 1/3 de la altura de la edificación mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, aún así se producen soluciones desafortunadas al provocarse escalonamientos sucesivos en prácticamente todas las plantas para poder cumplir dicha condición.

Por ello, se considera que el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes que se redacte con este objeto debe tener un cierto margen de maniobra, atendiendo al parcelario oficial vigente y a la situación de las edificaciones consolidadas respecto a las alineaciones existentes, a fin de garantizar que se adopte una solución adecuada desde el punto de vista de la formalización arquitectónica de la propuesta.

A la vista de lo expuesto, se propone incorporar a la situación excepcional los retranqueos con arreglo a la ordenación parcelaria existente en el momento de aprobación del PGOU, según el siguiente criterio:

-Interpretación:

Cuando la ordenación en detalle consolidada en la manzana así lo justifique, el Estudio de Detalle podrá proponer ajustar la edificación a las alineaciones existentes -tanto oficiales como interiores- sin atender a los retranqueos respecto a ejes de viales, siempre que con ello se eviten escalonamientos inadecuados de la edificación y se formalice ésta en coherencia con la ordenación de las del entorno.

A estos efectos se entenderán como alineaciones interiores las constituidas por la delimitación de las parcelas existentes respecto de los espacios considerados como de uso y dominio público sobre el parcelario catastral vigente.

Análogamente, para la calificación de Vivienda Unifamiliar Aislada también podrá proponerse excepcionalmente, mediante la tramitación del oportuno Estudio de Detalle, la supresión del retranqueo obligatorio respecto a alineaciones oficiales o interiores, siempre que las condiciones de inedificabilidad de la parcela y las condiciones de la ordenación consolidada en su entorno así lo justifique. En cualquier caso, se mantendrán los retranqueos mínimos respecto a linderos".



levantamiento completo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

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

Artículo 7.11.5.- Ocupación bajo rasante (OP).

1.-Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2.-El perímetro de la planta sótano o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

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

Artículo 7.11.6.- Altura y número de plantas (OP).

1.-El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este PGOU de Granada.

2.-La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- a. Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.
- b. Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.
- c. Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte (1120) centímetros.

Artículo 7.11.7.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima (OP).

1.-Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17 para las condiciones de la edificación de la presente normativa.

2.-La superficie máxima construida atenderá al mínimo necesario para albergar los núcleos de comunicación, el acceso a las azoteas transitables, así como las instalaciones necesarias, estándose a efectos de cómputo de edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13 de la presente normativa²⁴².

3.-La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados.

Artículo 7.11.8.- Edificabilidad máxima (OP).

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

²⁴²Texto según la "Innovación-modificación del Plan General de Ordenación Urbana 2000, para la compatibilidad de usos en parcelas calificadas como equipamiento comunitario deportivo público; dotación de ascensores en edificios de uso de garajes; dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en residencial plurifamiliar en manzana cerrada; y superficie de las construcciones por encima de la altura máxima permitida". Aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 31 de marzo del 2006, y publicada en el BOP número 98, de 25 de mayo del 2006.



a. para edificios de una planta: $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

b. para edificios de dos plantas: $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

c. para edificios de tres plantas: $0,90 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

2.-En el caso de parcelas calificadas como residencial unifamiliar aislada, y grafiadas expresamente como grandes cármenes en el presente PGOU, la edificabilidad máxima a considerar será la que sigue:

a. para edificios de una planta: $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

b. para edificios de dos plantas: $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

c. para edificios de tres plantas: $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

3.-En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

4.-En los supuestos de obras de conservación, restauración, rehabilitación y acondicionamiento de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

Artículo 7.11.9.- Patios (OP).

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

Artículo 7.11.10.- Condiciones particulares de estética (OP).

1.-Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2.-Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.-Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, a nivel de fachadas y plantas, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4.-En aquellas zonas incluidas dentro de ámbitos de perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a ámbitos con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, el tratamiento de cubiertas obedecerá a las invariantes propias de la zona donde se ubique la edificación y, en su caso, al tratamiento predominante correspondiente a la edificación sustituida.

5.-Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.



6.-En aquellas zonas incluidas dentro de ámbitos de perímetros de protección incoados y/o declarados, y donde aún no exista Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente de aplicación, se asegurará el adecuado tratamiento de las diversas alineaciones exteriores, procurando su integración formal en la composición del entorno próximo. Será posible, en su caso, la disposición de cerramientos macizos de altura no superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, siempre que dicho tratamiento sea común en la unidad morfológica superior donde se encuentre ubicada la actuación.

Artículo 7.11.11.- Condiciones de intervenciones de carácter singular (OP).

1.-Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como **Residencial Unifamiliar Aislada**, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

2.-Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a. La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

b. Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

c. La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:

-Se atenderá la condición de parcela mínima.

-No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de este PGOU de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.

-Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.

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

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

Artículo 7.11.12.- Condiciones particulares de uso (OP).

1.-Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2.-Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos pormenorizados:



- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

3.-En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

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

Artículo 7.12.1.- Ámbito de aplicación (OP).

1.-Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como **Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada**, en los documentos gráficos del presente PGOU de 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 presente PGOU, disponiendo sus líneas de edificación en las alineaciones exteriores fijadas por la documentación gráfica del presente documento del PGOU de Granada, no cuentan con patios de luces y/o ventilación interiores, vinculando todas las piezas vivideras hacia el viario o espacio público exterior.

2.-Los sectores calificados como **Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada**, e incluidos en los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva –Alhambra, Albaicín y Barrio de San Matías-, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión, se regirán por las determinaciones establecidas por dichas figuras de planeamiento, actuando el articulado de este capítulo de forma supletoria y/o complementaria a las mismas.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este documento del PGOU de Granada.

3.-Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 7.12.2.- Condiciones particulares de parcelación (OP).

1.-Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: ciento veinte (120) metros cuadrados.



-Lindero frontal: seiscientos (600) centímetros.

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

2.-Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Para el caso de sectores calificados como **Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada**, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los ámbitos con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, no se permite la agregación ni la segregación de parcelas hasta tanto no se aprueben para los mismos las correspondientes figuras de planeamiento de protección específica.

En todo caso deberá atenderse también a lo señalado para los edificios protegidos en las normas de protección del presente documento.

Artículo 7.12.3.- Alineación a vial o espacio público (OP).

1.-Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, salvo que aparezca grafiada expresamente en los mismos una línea de edificación retranqueada.

2.-Para los ámbitos incluidos dentro de perímetros de protección incoados y/o declarados que no cuentan con Plan Especial de Protección aprobado definitivamente, no se admiten retranqueos en ninguna de las plantas del edificio con respecto al viario o espacio público al que se vincula la edificación.

3.-Para el resto de zonas calificadas como residencial plurifamiliar en manzana cerrada, se permite retranquear la línea de edificación de la alineación oficial a partir de las plantas superiores a la cuarta, siempre que dicho retranqueo afecte cuando menos a un frente completo de manzana y responda a un ritmo uniforme. Para tales intervenciones se tramitará el correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 7.12.4.- Ocupación de parcela (OP).

1.-La ocupación máxima en planta será de un ochenta por ciento, 80%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

2.-Esta ocupación podrá llegar a ser de un cien por cien (100%) en planta baja, cuando en dicha planta no exista el uso de vivienda, ni la edificación se encuentre incluida dentro de los perímetros incoados y/o declarados que no cuentan con Plan Especial de Protección vigente. Para estos casos, hasta tanto no se apruebe la correspondiente figura de planeamiento de protección específica, la ocupación de la planta baja no superará el ochenta por ciento (80%) de la superficie de parcela.

También podrá alcanzarse la ocupación del cien por cien (100%) en las cuatro primeras plantas de edificios propuestos en doble crujía recogidos en las áreas de reforma del presente PGOU, que colocando sus líneas de edificación sobre las alineaciones oficiales, carecen de cualquier clase de patio y aseguran el carácter de exteriores de todas sus dependencias, permitiendo de este modo la obtención de una mayor superficie de uso público de viario o espacios libres en dichas áreas de reforma.



3.-Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

4.-Para el caso de sectores calificados como **Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada**, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los ámbitos que cuentan con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, deberá ocuparse obligatoriamente el 100% de la parcela en los cinco (5) primeros metros de fondo, medidos desde la línea de edificación.

En el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal, la ocupación será obligatoriamente del 100% en un fondo mínimo de cinco (5) metros a computar desde la línea de fachada en la que dando a vial o espacio público se sitúe el acceso principal del edificio.

En el resto de la parcela, la edificación responderá, a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la parcela, respetando en cualquier caso el fondo máximo edificable y/o línea máxima de edificación, cuando éstas se encuentren grafiadas en los correspondientes planos de la documentación gráfica del presente PGOU.

Aquellas parcelas en las que, bien por sus características geométricas, bien por la imposibilidad de cumplimiento de las condiciones mínimas de higiene y salubridad de las viviendas, no se pudiese cumplir lo establecido en cuanto a la obligatoriedad de ocupación de un fondo mínimo desde la línea de edificación, se les permitirá realizar patios de parcela en dicha franja de ancho cinco (5) metros.

Artículo 7.12.5.- Ocupación bajo rasante (OP).

1.-Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano, incluida en su caso la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2.-El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el cien por cien de la superficie de parcela.

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

Artículo 7.12.6.- Altura y número de plantas (OP).

1.-El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este PGOU de Granada.

Dicho número de plantas tendrá carácter de obligatorio para las líneas de edificación vinculadas a los viales o espacios públicos que permiten el acceso a la edificación.

2.-En parcelas con más de un lindero frontal, la altura señalada en el presente PGOU se considerará como obligatoria en el lindero donde se sitúe el acceso principal, debiendo considerarse como altura máxima para el otro lindero. En cualquier caso, y en éste último podrá rebajarse como máximo en una altura la establecida por el presente PGOU. Caso de que el número de plantas fijado para cada uno de ellos sea diferente, la mayor podrá extenderse sobre la menor contando en cualquier caso con un fondo máximo de nueve (9) metros.



3.-Para el caso de sectores calificados como **Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada**, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a ámbitos que cuenten con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, deberá mantenerse obligatoriamente la altura fijada por los planos de la documentación gráfica del PGOU en los cinco (5) primeros metros de fondo, medidos desde la línea de edificación.

En el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal será obligatorio el mantenimiento de la altura fijada en los planos de la documentación gráfica del PGOU en un fondo mínimo de cinco (5) metros a computar desde la línea de fachada en la que dando a vial o espacio público se sitúe el acceso principal del edificio.

Para el resto de la parcela, el número máximo de plantas será el fijado por los planos de la documentación gráfica del PGOU.

4.-La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- a. Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.
- b. Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.
- c. Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte (1120) centímetros.
- d. Para cuatro plantas, se fija una altura máxima de mil cuatrocientos cincuenta (1450) centímetros.
- e. Para cinco plantas, se fija una altura máxima de mil setecientos ochenta (1780) centímetros.
- f. Para seis plantas, se fija una altura máxima dos mil ciento diez (2110) centímetros.
- g. Para siete plantas, se fija una altura máxima de dos mil cuatrocientos cuarenta (2440) centímetros.
- h. Para ocho plantas, se fija una altura máxima de dos mil setecientos setenta (2770) centímetros.

Artículo 7.12.7.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima (OP).

1.-Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17 para las condiciones de la edificación de la presente normativa.

2.-La superficie máxima construida atenderá al mínimo necesario para albergar los núcleos de comunicación, el acceso a las azoteas transitables, así como las instalaciones necesarias, estándose a efectos de cómputo de edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13 de la presente normativa²⁴³.

3.-La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

²⁴³Texto según la "Innovación-modificación del Plan General de Ordenación Urbana 2000, para la compatibilidad de usos en parcelas calificadas como equipamiento comunitario deportivo público; dotación de ascensores en edificios de uso de garajes; dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en residencial plurifamiliar en manzana cerrada; y superficie de las construcciones por encima de la altura máxima permitida". Aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 31 de marzo del 2006, y publicada en el BOP número 98, de 25 de mayo del 2006.



Artículo 7.12.8.- Edificabilidad máxima (OP).

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

- a. para edificios de dos plantas: $1,60 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.
- b. para edificios de tres plantas: $2,40 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.
- c. para edificios de cuatro plantas: $3,2 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.
- d. para edificios de cinco plantas: $3,8 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.
- e. para edificios de seis plantas: $4,4 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.
- f. para edificios de más de seis plantas: $4,8 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.

En el caso de edificios propuestos en doble crujía recogidos en las áreas de reforma del presente PGOU, que colocando sus líneas de edificación sobre las alineaciones oficiales, carecen de cualquier clase de patio y aseguran el carácter de exteriores de todas sus dependencias, permitiendo de este modo la obtención de una mayor superficie de uso público de viario o espacios libres en dichas áreas de reforma, se admiten las siguientes edificabilidades:

- a. para edificios de dos plantas: $2,00 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.
- b. para edificios de tres plantas: $3,00 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.
- c. para edificios de cuatro plantas: $4,00 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.
- d. para edificios de más de cuatro plantas: $4,8 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.

2.-En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

3.-En los supuestos de obras tendentes a la buena conservación de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

Artículo 7.12.9.- Patios (OP).

1.-Se permiten los patios de parcela, que cumplirán las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23 de la presente normativa.

2.-Se permiten los patios de manzana, que cumplirán las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23 de la presente normativa.

3.-Se permiten los patios abiertos a fachada siempre que se actúe sobre un frente completo de manzana y la intervención no esté incluida en los ámbitos con perímetros de protección incoados y/o declarados que carecen de figura de planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección), tramitándose para su autorización el correspondiente Estudio de Detalle. Dichos patios abiertos a fachada deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas en el artículo 7.3.23, y en ningún caso podrán ser del tipo inglés.



Artículo 7.12.10.- Dimensiones máximas de las edificaciones (OP).

La dimensión máxima para los frentes de manzana en zonas de nuevos desarrollos no superará los sesenta (60) metros.

Artículo 7.12.11.- Condiciones particulares de estética (OP).

1.-Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2.-Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.-Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, al nivel de fachada o planta si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4.-En aquellas zonas incluidas dentro de ámbitos de los perímetros de protección incoados y/o declarados que no cuenten con figura de planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección), el tratamiento de cubiertas obedecerá a las invariantes propias de la zona donde se ubique la edificación y, en su caso, al tratamiento predominante correspondiente a la edificación sustituida.

5.-Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas, salvo que los mismos estuviesen determinados en los planos correspondientes a la documentación gráfica del presente PGOU, o de sus figuras de desarrollo.

En todo caso dichos soportales deberán responder a proyectos unitarios sobre frentes de manzana, donde la diferencia de cota entre los extremos de la parcela sobre la que se sitúa la edificación no supere un (1) metro.

6.-El tratamiento de cubierta en las zonas indicadas en las presente normativa como de ocupación obligatoria para un fondo de cinco (5) metros medidos desde la línea de edificación -sectores incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a ámbitos que cuentan con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente-, será mediante cubierta inclinada de teja cerámica tipo árabe, que en el caso de faldones de longitud, en proyección horizontal, superior a cuatro (4) metros, deberá ser a dos aguas.

7.-En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, atendiendo al número de plantas mínimo fijado en la presente normativa, y con una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros, con claro predominio del macizo sobre el hueco.

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

1.-Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como **Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada**, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.



2.-Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a. La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

b. Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

c. La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:

-Se atenderá la condición de parcela mínima.

-No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de este PGOU de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.

-Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.

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

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

Artículo 7.12.13.- Condiciones particulares de uso (OP).

1.-Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2.-Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

-Residencial vivienda unifamiliar, tanto en régimen libre como de protección pública.

-Residencial singular (*).

-Terciario comercial (*).

-Terciario de oficinas (*).

-Terciario de espectáculos o centros de reunión (*).

-Terciario garajes.

-Institucional privado.

-Equipamiento comunitario universitario.



-Equipamiento comunitario docente.

-Equipamiento comunitario deportivo.

-Equipamiento comunitario SIPS.

3.-Para el caso de los sectores afectados por esta calificación incluidos en perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, los usos permitidos señalados con el símbolo (*) en el número 2 de este mismo artículo, sólo podrán implantarse sobre edificios pertenecientes al catálogo del presente PGOU que cuenten con Niveles 1, 2 ó 3 de protección asignados por el presente documento, y siempre que la implantación de dichos usos no supongan deterioro o menoscabo de los valores que hacen acreedores de la protección a dichos inmuebles.

4.-En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

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

Artículo 7.13.1.- Ámbito de aplicación (OP).

1.-Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como **Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos** en los documentos gráficos del presente 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.

En gran parte esta calificación recoge las edificaciones en altura de “bloques H” existentes, y prevé los bloques abiertos o aislados que puedan aparecer en las diversas áreas de reforma y figuras de planeamiento de desarrollo del presente PGOU.

2.-En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 7.13.2.- Condiciones particulares de parcelación (OP).

1.-Parcela mínima.

La superficie correspondiente a la parcela mínima será de quinientos (500) metros cuadrados.

En el suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla la condición anterior.

2.-Cuando sobre una parcela que cuente con la presente calificación se proyecte la construcción de varios bloques aislados, el proyecto deberá determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque, proporcional a las edificabilidades que cada uno de ellos consuma.



Para el caso de parcelas de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados de superficie, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, donde se contemplen las determinaciones indicadas en el presente apartado.

3.-Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Para el caso de sectores calificados como **Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos**, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los ámbitos con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, no se permite la agregación ni la segregación de parcelas, hasta tanto no se aprueben para los mismos las correspondientes figuras de planeamiento de protección específica.

No obstante, serán de aplicación las determinaciones establecidas en las normas de protección de este documento para el caso de elementos catalogados.

Artículo 7.13.3.- Alineaciones y separación a linderos (OP).

1.-Las edificaciones correspondientes a la presente calificación deberán separar sus líneas de edificación de los linderos en cada una de sus plantas una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura del volumen de la edificación vinculada a los mismos, con un valor siempre superior a tres (3) metros, si bien en relación con el lindero frontal esta distancia podrá medirse desde el eje de la vía o calle, pudiendo en dicho caso, y siempre que se cumplan los parámetros dimensionales expresados, llegar a alinear la fachada del edificio con las alineaciones señaladas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU.

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

Artículo 7.13.4.- Separación entre edificios (OP).

Las edificaciones se separarán de las próximas en cada una de sus plantas una distancia equivalente a la altura de los volúmenes enfrentados, en el caso de que ambos edificios contasen con la misma. Para alturas diferentes se separarán en cada planta una distancia igual a la semisuma de las alturas de los volúmenes enfrentados 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 semisuma de sus alturas.

Artículo 7.13.5.- Ocupación de parcela (OP).

1.-La ocupación máxima en planta será de un cincuenta por ciento, 50%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

2.-Cuando el destino de la planta baja sea distinto al de vivienda, podrá aumentarse la ocupación de la misma hasta un setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie total de parcela, respetando en todo caso las distancias mínimas entre edificaciones establecidas para la presente calificación²⁴⁴.

²⁴⁴Según "los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2000; interpretación gráfica de la ordenanza del PG relativa a la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación (...); y criterios de



3.-Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

Artículo 7.13.6.- Ocupación bajo rasante (OP).

1.-Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano, incluida la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2.-El perímetro de la planta sótano o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

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

Artículo 7.13.7.- Situaciones excepcionales de parcelas y edificaciones existentes con calificación plurifamiliar en bloques abiertos (OP).

1.-Excepcionalmente, y para el caso de una sola edificación sobre parcela ya existente, tanto de nueva planta como por sustitución, donde quede suficientemente justificado que el cumplimiento de las condiciones de ocupación y separación mínima entre edificaciones establecidas en los artículos anteriores conllevan a la situación de inedificabilidad de dicha parcela, podrá aumentarse el porcentaje de la ocupación por planta establecido como máximo para la presente calificación, y reducir la separación de dicha edificación a linderos hasta la tercera parte de la altura de la edificación proyectada, con un mínimo de tres (3) metros. Se tramitará el correspondiente Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes²⁴⁵.

interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general", aprobados por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 26 de julio del 2002, y publicado en el BOP número 241, de 19 de octubre del 2002; en relación con la ocupación en planta baja en esta calificación, se señalan la siguiente interpretación:

"-Exposición:

El artículo 7.13.5 apartado 2 del PGOU 2000 establece que la ocupación de la planta baja de los edificios acogidos a esta calificación podrá aumentarse hasta un 75% de la superficie total de la parcela, respetando en todo caso las distancias mínimas entre edificaciones establecidas, cuando el destino de la planta baja sea distinto al de vivienda.

Se ha presentado a consulta una propuesta en la que las circunstancias de la edificación respecto a su entorno favorecen la implantación de viviendas y locales comerciales en planta baja, y la cuestión que se plantea es si, respetándose el porcentaje relativo al uso dominante de locales comerciales en planta baja, tendría ésta la consideración de uso distinto al de viviendas y en consecuencia puede ocuparse por la edificación en un 75%.

Se entiende que, en cualquier caso, la condición de vivienda exterior es exigible a las viviendas así planteadas. También se ha planteado la necesidad de una mayor ocupación en los sótanos destinados a garaje para esta calificación, que el Plan autoriza a un máximo delimitado por la proyección de los ocupados por la edificación sobre rasante.

Ello debido a las dificultades que esta restricción ocasiona al distribuir en planta los sótanos que garaje, que demandan una generosa amplitud de espacios de acceso y maniobra. Entendiendo esta dificultad, especialmente acentuada en parcelas de superficie próxima a la mínima exigible a esta calificación, se interpreta lo siguiente:

-Interpretación:

a) La ocupación de los garajes en sótano o semisótano tendrá como límite el 75% del total de la parcela, pudiendo justificadamente diferir su proyección en planta del ocupado por la edificación sobre rasante para adecuarse a la mejor disposición de accesos y distribución de plazas de aparcamiento. No obstante, la superficie de sótano que exceda de la proyección real de la edificación sobre rasante deberá diseñarse como sótano estricto, es decir, no asomará por encima de la cota del terreno. La oportunidad e idoneidad de la propuesta se justificará mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

b) En parcelas donde se proponga superar la ocupación en planta baja hasta el máximo autorizado del 75% por destinarla a usos distintos al de vivienda, se podrá compatibilizar el uso minoritario de vivienda en dicha planta siempre que mediante la tramitación del oportuno Estudio de Detalle se justifique suficientemente la coherencia y oportunidad de la solución adoptada.

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

²⁴⁵*Según "los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2000; interpretación gráfica de la ordenanza del PG relativa a la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación (...); y criterios de*



2.-En ningún caso podrá superarse la edificabilidad máxima establecida en la presente calificación.

Artículo 7.13.8.- Altura y número de plantas (OP).

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

2.-La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- a. Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.
- b. Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.
- c. Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte (1120) centímetros.
- d. Para cuatro plantas, se fija una altura máxima de mil cuatrocientos cincuenta (1450) centímetros.
- e. Para cinco plantas, se fija una altura máxima de mil setecientos ochenta (1780) centímetros.
- f. Para seis plantas, se fija una altura máxima dos mil ciento diez (2110) centímetros.
- g. Para siete plantas, se fija una altura máxima de dos mil cuatrocientos cuarenta (2440) centímetros.
- h. Para ocho plantas, se fija una altura máxima de dos mil setecientos setenta (2770) centímetros.

Artículo 7.13.9.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima (OP).

1.-Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17 para las condiciones de la edificación de la presente normativa.

interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general", aprobados por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 26 de julio del 2002, y publicado en el BOP número 241, de 19 de octubre del 2002; en relación con los retranqueos en bloques abiertos en situaciones consolidadas, se señalan la siguiente interpretación:

"-Exposición:

Se produce cierta casuística específica a la hora de actuar sobre parcelas catastralmente reconocidas incluidas en manzanas mayoritariamente consolidadas por edificaciones anteriores, las cuales no cumplen con las condiciones de retranqueos establecidas por la calificación. Aunque para este supuesto el Plan General contempla en el artículo 7.13.7 la excepción de poder reducir los retranqueos hasta 1/3 de la altura de la edificación mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, aún así se producen soluciones desafortunadas al provocarse escalonamientos sucesivos en prácticamente todas las plantas para poder cumplir dicha condición.

Por ello, se considera que el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes que se redacte con este objeto debe tener un cierto margen de maniobra, atendiendo al parcelario oficial vigente y a la situación de las edificaciones consolidadas respecto a las alineaciones existentes, a fin de garantizar que se adopte una solución adecuada desde el punto de vista de la formalización arquitectónica de la propuesta.

A la vista de lo expuesto, se propone incorporar a la situación excepcional los retranqueos con arreglo a la ordenación parcelaria existente en el momento de aprobación del PGOU, según el siguiente criterio:

-Interpretación:

Cuando la ordenación en detalle consolidada en la manzana así lo justifique, el Estudio de Detalle podrá proponer ajustar la edificación a las alineaciones existentes -tanto oficiales como interiores- sin atender a los retranqueos respecto a ejes de viales, siempre que con ello se eviten escalonamientos inadecuados de la edificación y se formalice ésta en coherencia con la ordenación del las del entorno. A estos efectos se entenderán como alineaciones interiores las constituidas por la delimitación de las parcelas existentes respecto de los espacios considerados como de uso y dominio público sobre el parcelario catastral vigente.

Análogamente, para la calificación de Vivienda Unifamiliar Aislada también podrá proponerse excepcionalmente, mediante la tramitación del oportuno Estudio de Detalle, la supresión del retranqueo obligatorio respecto a alineaciones oficiales o interiores, siempre que las condiciones de inedificabilidad de la parcela y las condiciones de la ordenación consolidada en su entorno así lo justifique. En cualquier caso, se mantendrán los retranqueos mínimos respecto a linderos".



2.-La superficie máxima construida atenderá al mínimo necesario para albergar los núcleos de comunicación, el acceso a las azoteas transitables, así como las instalaciones necesarias, estándose a efectos de cómputo de edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13 de la presente normativa²⁴⁶.

3.-La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

Artículo 7.13.10.- Edificabilidad máxima (OP).

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

- a. para edificios de dos plantas: $1,00 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2\text{s}$.
- b. para edificios de tres plantas: $1,50 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2\text{s}$.
- c. para edificios de cuatro plantas: $2,00 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2\text{s}$.
- d. para edificios de cinco plantas: $2,50 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2\text{s}$.
- e. para edificios de seis plantas: $3,00 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2\text{s}$.
- f. para edificios de siete plantas: $3,40 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2\text{s}$.
- g. para edificios de ocho plantas: $3,80 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2\text{s}$.

2.-En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

3.-Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

Artículo 7.13.11.- Patios (OP).

1.-Se admiten patios de parcela y patios abiertos, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para los mismos en el artículo 7.3.23 de la presente normativa.

No se admiten patios abiertos a fachada de tipo inglés.

2.-El espacio libre de edificación de carácter privado deberá contar con un tratamiento ajardinado y/o arbolado al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie total²⁴⁷.

²⁴⁶Texto según la "Innovación-modificación del Plan General de Ordenación Urbana 2000, para la compatibilidad de usos en parcelas calificadas como equipamiento comunitario deportivo público; dotación de ascensores en edificios de uso de garajes; dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en residencial plurifamiliar en manzana cerrada; y superficie de las construcciones por encima de la altura máxima permitida". Aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 31 de marzo del 2006, y publicada en el BOP número 98, de 25 de mayo del 2006.

²⁴⁷Según "los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2000; interpretación gráfica de la ordenanza del PG relativa a la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación (...); y criterios de interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general", aprobados por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 26 de julio del 2002, y publicado en el BOP número 241, de 19 de octubre del 2002; en relación con la ocupación en planta baja en esta calificación, se señalan la siguiente interpretación:

"-Exposición:



Artículo 7.13.12.- Dimensiones máximas de las edificaciones (OP).

La dimensión total de cualquier fachada del bloque, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los sesenta (60) metros lineales.

Artículo 7.13.13.- Condiciones particulares de estética (OP).

1.-Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2.-Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.-Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, a nivel de fachadas o plantas, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4.-En aquellas zonas incluidas dentro de ámbitos de los perímetros de protección incoados y/o declarados que no cuenten con figura de planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección), el tratamiento de cubiertas obedecerá a las invariantes propias de la zona donde se ubique la edificación y, en su caso, al tratamiento predominante correspondiente a la edificación.

5.-Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

6.-El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y

El artículo 7.13.5 apartado 2 del PGOU 2000 establece que la ocupación de la planta baja de los edificios acogidos a esta calificación podrá aumentarse hasta un 75% de la superficie total de la parcela, respetando en todo caso las distancias mínimas entre edificaciones establecidas, cuando el destino de la planta baja sea distinto al de vivienda.

Se ha presentado a consulta una propuesta en la que las circunstancias de la edificación respecto a su entorno favorecen la implantación de viviendas y locales comerciales en planta baja, y la cuestión que se plantea es si, respetándose el porcentaje relativo al uso dominante de locales comerciales en planta baja, tendría ésta la consideración de uso distinto al de viviendas y en consecuencia puede ocuparse por la edificación en un 75%. Se entiende que, en cualquier caso, la condición de vivienda exterior es exigible a las viviendas así planteadas.

También se ha planteado la necesidad de una mayor ocupación en los sótanos destinados a garaje para esta calificación, que el Plan autoriza a un máximo delimitado por la proyección de los ocupados por la edificación sobre rasante.

Ello debido a las dificultades que esta restricción ocasiona al distribuir en planta los sótanos que garaje, que demandan una generosa amplitud de espacios de acceso y maniobra. Entendiendo esta dificultad, especialmente acentuada en parcelas de superficie próxima a la mínima exigible a esta calificación, se interpreta lo siguiente:

-Interpretación:

a) La ocupación de los garajes en sótano o semisótano tendrá como límite el 75% del total de la parcela, pudiendo justificadamente diferir su proyección en planta del ocupado por la edificación sobre rasante para adecuarse a la mejor disposición de accesos y distribución de plazas de aparcamiento. No obstante, la superficie de sótano que exceda de la proyección real de la edificación sobre rasante deberá diseñarse como sótano estricto, es decir, no asomará por encima de la cota del terreno. La oportunidad e idoneidad de la propuesta se justificará mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

b) En parcelas donde se proponga superar la ocupación en planta baja hasta el máximo autorizado del 75% por destinarla a usos distintos al de vivienda, se podrá compatibilizar el uso minoritario de vivienda en dicha planta siempre que mediante la tramitación del oportuno Estudio de Detalle se justifique suficientemente la coherencia y oportunidad de la solución adoptada.

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



con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de las edificaciones abiertas.

Artículo 7.13.14.- Condiciones de intervenciones para la implantación de tipologías mixtas (OP).

1.-Al objeto de fomentar los ensayos tipológicos en nuevos asentamientos, se permite la evolución de la presente tipología de bloque abierto hacia tipologías mixtas, que para edificios de seis o más plantas, pueden ocupar el setenta y cinco por ciento (75%) de las dos primeras plantas de la edificación, siempre y cuando se cumplan todas y cada una de las condiciones siguientes:

- a. No podrá superarse la edificabilidad máxima, que será la indicada para bloque abierto en el presente capítulo.
- b. Se deberá cumplir que la separación con los edificios colindantes es siempre superior a la semisuma de las alturas de las piezas de edificación más cercanas.
- c. No podrá superarse las dimensiones máximas de la edificación establecidas para bloque abierto en el presente capítulo.
- d. El uso de las dos plantas primeras cuando ocupen el setenta y cinco por ciento (75%), deberá ser distinto al de vivienda.
- e. No se afecte a derechos civiles de luces o ventilación que o sean fincas colindantes.

2.-En todo caso, dichas actuaciones se autorizarán mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, donde queden justificadas las circunstancias de la intervención de carácter singular.

3.-No se admiten este tipo de actuaciones en los ámbitos afectados por perímetros de protección incoados y/o declarados que no cuenten con planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección).

Artículo 7.13.15.- Condiciones de intervenciones de carácter singular (OP).

1.-Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como **Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos**, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

2.-Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a. La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

b. Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

c. La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:



-Se atenderá la condición de parcela mínima.

-No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de este PGOU de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.

-Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.

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

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

Artículo 7.13.16.- Condiciones particulares de uso (OP).

1.-Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2.-Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

-Residencial singular.

-Terciario comercial.

-Terciario de oficinas.

-Terciario de espectáculos o centros de reunión.

-Terciario de garajes.

-Institucional privado.

-Equipamiento comunitario universitario.

-Equipamiento comunitario docente.

-Equipamiento comunitario deportivo.

-Equipamiento comunitario SIPS.

3.-En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.



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

Artículo 7.14.1.- Ámbito de aplicación (OP).

1.-Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como **Residencial Plurifamiliar en Patio de Manzana**, en los documentos gráficos del presente PGOU de 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). En general, responde a soluciones tipológicas puntuales existentes en la ciudad, y a la posible previsión de dichas tipologías en las figuras de planeamiento de desarrollo.

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 7.14.2.- Condiciones particulares de parcelación (OP).

1.-Parcela mínima.

La superficie correspondiente a la parcela mínima será de quinientos (500) metros cuadrados.

En el suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla la condición anterior.

2.-Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Deberán atenderse, en su caso, las normas de protección establecidas al efecto para elementos catalogados.

Artículo 7.14.3.- Alineación a vial o espacio público (OP).

1.-Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, salvo que aparezca grafiada en los mismos una línea de edificación retranqueada.

2.-No se permiten retranqueos en ninguna de las cuatro primeras plantas de la edificación vinculadas a viario o espacio público.

Para edificios con mayor altura podrán retranquearse de la alineación oficial las plantas situadas por encima de la cuarta, siempre que dicho retranqueo afecte cuando menos a un frente de manzana y responda a la creación de un ritmo uniforme. Para tales intervenciones se tramitará el correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 7.14.4.- Ocupación de parcela (OP).

1.-La ocupación máxima en planta será de un cincuenta por ciento (50%), de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.



2.-Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original.

Artículo 7.14.5.- Ocupación bajo rasante (OP).

1.-Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano, incluida la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2.-El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante, ocupando un máximo del veinte por ciento (20%) de la superficie propia del patio de manzana.

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

Artículo 7.14.6.- Altura y número de plantas (OP).

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

2.-La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- a. Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.
- b. Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.
- c. Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte (1120) centímetros.
- d. Para cuatro plantas, se fija una altura máxima de mil cuatrocientos cincuenta (1450) centímetros.
- e. Para cinco plantas, se fija una altura máxima de mil setecientos ochenta (1780) centímetros.
- f. Para seis plantas, se fija una altura máxima dos mil ciento diez (2110) centímetros.

Artículo 7.14.7.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima (OP).

1.-Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17 para las condiciones de la edificación de la presente normativa.

2.-La superficie máxima construida atenderá al mínimo necesario para albergar los núcleos de comunicación, el acceso a las azoteas transitables, así como las instalaciones necesarias, estándose a efectos de cómputo de edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13 de la presente normativa²⁴⁸.

²⁴⁸Texto según la "Innovación-modificación del Plan General de Ordenación Urbana 2000, para la compatibilidad de usos en parcelas calificadas como equipamiento comunitario deportivo público; dotación de ascensores en edificios de uso de garajes; dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en residencial plurifamiliar en manzana cerrada; y superficie de las construcciones por encima de la altura máxima permitida". Aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 31 de marzo del 2006, y publicada en el BOP número 98, de 25 de mayo del 2006.



3.-La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

Artículo 7.14.8.- Edificabilidad máxima (OP).

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

- a. para edificios de dos plantas: $1,00 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2\text{s}$.
- b. para edificios de tres plantas: $1,50 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2\text{s}$.
- c. para edificios de cuatro plantas: $2,00 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2\text{s}$.
- d. para edificios de cinco plantas: $2,50 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2\text{s}$.
- e. para edificios de seis plantas: $3,00 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2\text{s}$.

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 7.14.9.- Patios (OP).

1.-Los patios de luces y ventilación cumplirán con las condiciones de dimensiones mínimas establecidas para los mismos generales establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23 de la normativa del presente PGOU.

2.-Los patios de manzana atenderán a las determinaciones de dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23 de la normativa del presente PGOU.

3.-Se admiten los patios abiertos a fachada cuando los mismos afecten cuando menos a un frente completo de manzana y responda a un ritmo uniforme. Para dichas intervenciones se tramitará el correspondiente Estudio de Detalle. Quedan prohibidos los patios abiertos a fachada tipo inglés.

Artículo 7.14.10.- Dimensiones máximas de las edificaciones (OP).

La dimensión máxima para las fachadas de los bloques que cierran la manzana, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los sesenta (60) metros.

Artículo 7.14.11.- Condiciones particulares de estética (OP).

1.-Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2.-Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.



3.-Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, a nivel de fachadas o plantas, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4.-El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de dichas edificaciones.

Artículo 7.14.12.- Condiciones de intervenciones de carácter singular (OP).

1.-Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como **Residencial Plurifamiliar con Patio de Manzana**, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

2.-Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a. La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

b. Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

c. La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:

-Se atenderá la condición de parcela mínima.

-No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de este PGOU de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.

-Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.

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

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



Artículo 7.14.13.- Condiciones particulares de uso (OP).

1.-Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2.-Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial singular.
- Terciario comercial.
- Terciario de oficinas.
- Terciario de espectáculos o centros de reunión.
- Terciario garajes.
- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

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

CAPÍTULO DECIMOQUINTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL SINGULAR.

Artículo 7.15.1.- Ámbito de aplicación (OP).

1.-Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como **Residencial Singular** en los documentos gráficos del presente PGOU de 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 –Alhambra, Albaicín y Barrio de San Matías-, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión, se regirán por las determinaciones establecidas por dichas figuras de planeamiento, actuando el articulado de este capítulo de forma supletoria y/o complementaria a las mismas.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este documento del PGOU de Granada.

3.-Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.



Artículo 7.15.2.- Condiciones particulares de la calificación residencial singular asimilables a otras calificaciones residenciales (OP).

1.-Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre parcelas calificadas como residencial singular integradas en unidades morfológicas superiores -manzanas-, donde la calificación dominante sea algunas de las reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto de este Título, atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

2.-Las intervenciones sobre parcelas calificadas como residencial singular aisladas, o en parcelas calificadas como residencial singular integradas en una unidad morfológica superior – manzana-, donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto del presente Título, atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

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

Artículo 7.15.3.- Condiciones de intervenciones para la implantación de tipologías mixtas (OP).

Para el caso de intervenciones sobre parcelas con calificación residencial singular asimilables para su ordenación a la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, se estará a lo dispuesto para ésta en el artículo 7.13.13 de la presente normativa.

Artículo 7.15.4.- Condiciones particulares de uso (OP).

1.-Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL SINGULAR.

2.-Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Terciario comercial. (*)
- Terciario de oficinas. (*)
- Terciario de espectáculos o centros de reunión. (*)
- Terciario de garajes.
- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.



-Equipamiento comunitario docente.

-Equipamiento comunitario deportivo.

-Equipamiento comunitario SIPS.

3.-Para el caso de los sectores afectados por esta calificación incluidos en perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, los usos permitidos señalados con el símbolo (*) en el número 2 de este mismo artículo, sólo podrán implantarse sobre edificios pertenecientes al catálogo del presente PGOU que cuenten con Niveles 1, 2 ó 3 de protección asignados por el presente documento, y siempre que dichos usos no supongan deterioro o menoscabo de los valores que hacen acreedores de la protección a dichos inmuebles.

4.-En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

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

Artículo 7.16.1.- Ámbito de aplicación (OP).

1.-Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como **Industrial en Manzana** en los documentos gráficos del presente PGOU de 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.

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 7.16.2.- Condiciones particulares de parcelación (OP).

1.- Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

-Superficie mínima: doscientos (200) metros cuadrados.

-Lindero frontal: ocho (8) metros.

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

2.-Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.



Artículo 7.16.3.- Alineación a vial o espacio público (OP).

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en su caso en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU y/o de sus instrumentos de desarrollo, salvo que aparezca grafiada en los mismos una línea de edificación retranqueada de dicha alineación.

No obstante en proyectos unitarios que afecten a un frente de manzana, y si no estuviese fijado por la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, podrá establecerse un retranqueo fijo de valor mínimo cinco (5) metros, previa redacción del correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 7.16.4.- Ocupación de parcela (OP).

La ocupación máxima en planta será de un setenta y cinco por ciento, 75%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

Artículo 7.16.5.- Ocupación bajo rasante (OP).

1.-Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

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

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

Artículo 7.16.6.- Altura y número de plantas (OP).

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

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

En el caso de edificaciones industriales que resuelvan su cubrición mediante el empleo de estructuras metálicas tipo cerchas, la medición de la altura máxima se hará desde la correspondiente cota de referencia hasta la altura del arranque del faldón inclinado.

En todo caso la cumbrera podrá superar la altura de dicho arranque hasta un valor máximo de dos (2) metros.

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

1.-Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17 para las condiciones de la edificación de la presente normativa.

2.-La superficie máxima construida atenderá al mínimo necesario para albergar los núcleos de comunicación, el acceso a las azoteas transitables, así como las instalaciones necesarias,



estándose a efectos de cómputo de edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13 de la presente normativa²⁴⁹.

3.-La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

4.-Se admitirá la aparición por encima de la altura máxima permitida de elementos relacionados con las instalaciones vinculadas al funcionamiento de la industria que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación. En cualquier caso, se adoptarán las medidas necesarias para integrar tales elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales de interés histórico, artístico y/o paisajístico.

Artículo 7.16.8.- Edificabilidad máxima (OP).

1.-Se fija una edificabilidad máxima de $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ s}$.

2.-En los supuestos de segregación o agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

Artículo 7.16.9.- Patios (OP).

1.-Se permiten los patios de parcela, que deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23 de la presente normativa.

2.-No se admiten los patios de manzana.

3.-Se admiten patios abiertos a fachada que cumplan las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23, siempre que la intervención afecte a un frente completo de manzana y de lugar a ritmos uniformes. Deberá tramitarse para su autorización el correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 7.16.10.- Condiciones particulares de estética (OP).

1.-Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2.-Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.-Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, a nivel de fachadas o plantas, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4.-Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos en aquellas parcelas correspondientes a edificaciones que retranquean su línea de edificación de la alineación exterior, debiendo resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o

²⁴⁹Texto según la "Innovación-modificación del Plan General de Ordenación Urbana 2000, para la compatibilidad de usos en parcelas calificadas como equipamiento comunitario deportivo público; dotación de ascensores en edificios de uso de garajes; dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en residencial plurifamiliar en manzana cerrada; y superficie de las construcciones por encima de la altura máxima permitida". Aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 31 de marzo del 2006, y publicada en el BOP número 98, de 25 de mayo del 2006.



celosías, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

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

1.-Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a INDUSTRIAL PEQUEÑA O MEDIANA INDUSTRIA, INDUSTRIAL TALLERES DE MANTENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO Y MANTENIMIENTO DE VEHÍCULOS, E INDUSTRIAL ALMACÉN.

2.-Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Industrial gran industria (*).
- Terciario comercial.
- Terciario de oficinas.
- Terciario espectáculos o centros de reunión.
- Terciario de garajes.
- Terciario instalación singular.
- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

3.-Para el uso pormenorizado industrial gran industria se deberán cumplir además las determinaciones establecidas específicamente para el mismo en las condiciones de uso de la presente normativa.

4.-En todo caso, deberá atenderse a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

CAPÍTULO DECIMOSÉPTIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN INDUSTRIAL AISLADA.

Artículo 7.17.1.- Ámbito de aplicación (OP).

1.-Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como **Industrial Aislada** en los documentos gráficos del presente 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.

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 parcelación (OP).

1.-Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

-Superficie mínima: mil (1.000) metros cuadrados.

-Lindero frontal: veinte (20) metros.

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

2.-Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

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

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

Artículo 7.17.4.- Ocupación de parcela (OP).

La ocupación máxima en planta será de un cincuenta por ciento (50%), de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

Artículo 7.17.5.- Ocupación bajo rasante (OP).

1.-Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2.-El perímetro de la planta sótano o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

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

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

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

En el caso de edificaciones industriales que resuelvan su cubrición mediante el empleo de estructuras metálicas tipo cerchas, la medición de la altura máxima se hará desde la correspondiente cota de referencia hasta la altura del arranque del faldón inclinado.

En todo caso la cumbrera podrá superar la altura de dicho arranque hasta un valor máximo de dos (2) metros.



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.

4.-En instalaciones industriales singulares, en las que por razones justificadas derivadas de la naturaleza de las actividades a implantar y/o del cumplimiento de normativas de obligado cumplimiento, tenga que inexcusablemente rebasarse los límites de altura máxima establecidos en el presente artículo, se justificarán dichas circunstancias mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, que deberá contener un Estudio de Integración Ambiental y/o Paisajística que demuestre la inserción de la edificación en el entorno, valore las consecuencias de la misma y prevea, en su caso, las medidas correctoras pertinentes.

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

1.-Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17 para las condiciones de la edificación de la presente normativa.

2.-La superficie máxima construida atenderá al mínimo necesario para albergar los núcleos de comunicación, el acceso a las azoteas transitables, así como las instalaciones necesarias, estándose a efectos de cómputo de edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13 de la presente normativa²⁵⁰.

3.-La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

4.-Se admitirá la aparición por encima de la altura máxima permitida de elementos relacionados con las instalaciones vinculadas al funcionamiento de la industria que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación. En cualquier caso, se adoptarán las medidas necesarias para integrar tales elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales de interés histórico, artístico y/o paisajístico.

Artículo 7.17.8.- Edificabilidad máxima (OP).

1.-La edificación de nueva planta o reforma, tendrá una edificabilidad máxima de 0,50 m²t/m²s.

2.-En los supuestos de segregación o agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

Artículo 7.17.9.- Patios (OP).

1.-Se permiten los patios de parcela, que deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23 de la presente normativa.

2.-No se admiten los patios de manzana.

3.-Se admiten patios abiertos a fachada que cumplan las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23.

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

²⁵⁰Texto según la "Innovación-modificación del Plan General de Ordenación Urbana 2000, para la compatibilidad de usos en parcelas calificadas como equipamiento comunitario deportivo público; dotación de ascensores en edificios de uso de garajes; dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en residencial plurifamiliar en manzana cerrada; y superficie de las construcciones por encima de la altura máxima permitida". Aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 31 de marzo del 2006, y publicada en el BOP número 98, de 25 de mayo del 2006.



1.-Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2.-Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.-Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, al nivel de fachadas o plantas, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4.-Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos en aquellas parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, debiendo resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosías, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

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

1.-Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación es el correspondientes a INDUSTRIAL GRAN INDUSTRIA, INDUSTRIAL PEQUEÑA O MEDIANA INDUSTRIA, INDUSTRIAL TALLERES DE MANTENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO Y MANTENIMIENTO DE VEHÍCULOS, E INDUSTRIAL ALMACÉN.

2.-Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Terciario comercial.
- Terciario de oficinas.
- Terciario de espectáculos o centros de reunión.
- Terciario garajes.
- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

3.-Para el uso pormenorizado industrial gran industria se deberán cumplir además las determinaciones establecidas específicamente para el mismo en las condiciones de uso de la presente normativa.

4.-En todo caso, deberá atenderse a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.



CAPÍTULO DECIMOCTAVO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE TERCIARIO.

Artículo 7.18.1.- Ámbito de aplicación (OP).

1.-Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como **Terciario** en los documentos gráficos del presente 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 presente PGOU de Granada.

2.-Los sectores calificados como **Terciario**, e incluidos en los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva –Alhambra, Albaicín y Barrio de San Matías-, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión, se regirán por las determinaciones establecidas por dichas figuras de planeamiento, actuando el articulado de este capítulo de forma supletoria y/o complementaria a las mismas.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este documento del PGOU de Granada.

3.-Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

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

1.-Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria con usos exclusivos o dominantes distintos a terciario en instalación singular comercial singular o terciario en instalación singular de ocio, que se ubiquen sobre parcelas integradas en unidades morfológicas superiores –manzanas-, donde la calificación dominante sea algunas de las reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto de este Título, atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

2.-Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria con usos exclusivos o dominantes distintos a terciario en instalación singular comercial singular o terciario en instalación singular de ocio sobre parcelas aisladas, o en parcelas con calificación terciaria integradas en unidades morfológicas superior –manzana-, donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto del presente Título, atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de separación mínima entre edificaciones; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

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

Para el caso de actuaciones terciarias con usos exclusivos o dominantes distintos a terciario en instalación singular comercial singular o terciario en instalación singular de ocio sobre parcelas con calificación de terciario asimilable para su ordenación a la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, se estará a lo dispuesto en relación a las tipologías mixtas en el artículo 7.13.13 de la presente normativa.

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

1.-Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a Terciario Comercial, Terciario de Oficinas, Terciario Espectáculos o Centros de Reunión, y Terciario de Garajes.

2.-Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial singular.
- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

3.-En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

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

1.-Parcela mínima.

Para parcelas con calificación de terciario destinadas a usos pormenorizados terciarios en instalaciones singulares, tanto comerciales como de ocio, se establece una superficie mínima de una (1) hectárea, debiendo la parcela tener condición de aislada y rodeada perimetralmente por viario y/o espacios libres de uso y dominio público.

En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso pormenorizado terciario en instalación singular específico a implantar, cumpliendo la instalación, en su caso, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

2.-Agregaciones y segregaciones.

No podrán agregarse y segregarse las parcelas designadas con calificación de terciario y con uso pormenorizado de suelo de terciario en instalación singular, tanto comercial como de ocio, en el presente PGOU.



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

Al tratarse de instalaciones en parcelas aisladas y rodeadas de viarios y/o espacios públicos en todo su perímetro, podrán disponer libremente sus líneas de edificación, debiendo guardar caso de retranqueos a linderos una distancia mínima de tres (3) metros.

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

1.-Para el caso de edificaciones ubicadas en suelos con uso pormenorizado terciario en instalaciones singulares comerciales, la ocupación máxima en cualquier planta de la instalación edificación será de un setenta por ciento (70%).

2.-Para el caso de edificaciones ubicadas en suelos con uso pormenorizado terciario en instalaciones singulares de ocio, la ocupación máxima en cualquier planta de la instalación edificación será de un cincuenta por ciento (50%).

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

1.-Se permite la construcción bajo rasante de hasta un máximo de cuatro (4) plantas de sótano, incluyendo la de semisótano, caso de existir, destinadas a aparcamientos y/o instalaciones al servicio de la edificación.

2.-El perímetro de la planta sótano y/o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

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

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

2.-La altura máxima en unidades métricas se fija en ochocientos (800) centímetros, admitiéndose que las instalaciones alcancen dicha altura con una sola 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, tanto comerciales como de ocio, en las que por razones justificadas derivadas de la naturaleza de las actividades a implantar y/o del cumplimiento de normativas de obligado cumplimiento, tenga que inexcusablemente rebasarse los límites de altura máxima establecidos en el presente artículo, se justificarán dichas circunstancias mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, que deberá contener un Estudio de Integración Ambiental y/o Paisajística que demuestre la inserción de la edificación en el entorno, valore las consecuencias de la misma y prevea, en su caso, las medidas correctoras pertinentes.

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

1.-Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17 para las condiciones de la edificación de la presente normativa.



2.-La superficie máxima construida atenderá al mínimo necesario para albergar los núcleos de comunicación, el acceso a las azoteas transitables, así como las instalaciones necesarias, estándose a efectos de cómputo de edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13 de la presente normativa²⁵¹.

3.-La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

4.-En el caso de aparición de grandes zonas destinadas a instalaciones vinculadas al funcionamiento de las actividades terciarias desarrolladas en instalaciones singulares por encima de la altura máxima permitida que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación, deberán adoptarse las medidas necesarias para integrar dichos elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales de interés histórico, artístico y/o paisajístico.

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

1.-Se cumplirán las condiciones particulares de estética fijadas para la calificación de Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, expresadas en el capítulo 13 de este mismo título.

2.-En todo caso, el proyecto de instalación singular terciaria deberá acompañarse de un Estudio de Integración Ambiental y/o Paisajística que demuestre la inserción de la edificación en el entorno, valore las consecuencias de la misma y prevea, en su caso, las medidas correctoras pertinentes.

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

1.- Sobre los suelos calificados de terciario con uso pormenorizado terciario en instalación singular comercial, sólo se admite la implantación de dicho uso.

2.-Sobre los suelos calificados de terciario con uso pormenorizado terciario en instalación singular de ocio, sólo se admite la implantación de dicho uso.

3.-En todo caso se atenderá para la implantación de tales usos a las condiciones de usos establecidas para los mismos en el Título Sexto de la presente normativa, y a las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales u ordenanzas municipales que sean en cada caso de aplicación para las actividades a desarrollar en dichos suelos.

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

Artículo 7.19.1.- Ámbito de aplicación (OP).

1.-Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como **Institucional Privado** en los documentos gráficos del presente PGOU de Granada.

²⁵¹Texto según la "Innovación-modificación del Plan General de Ordenación Urbana 2000, para la compatibilidad de usos en parcelas calificadas como equipamiento comunitario deportivo público; dotación de ascensores en edificios de uso de garajes; dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en residencial plurifamiliar en manzana cerrada; y superficie de las construcciones por encima de la altura máxima permitida". Aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 31 de marzo del 2006, y publicada en el BOP número 98, de 25 de mayo del 2006.



Se trata de manzanas, o parte de manzanas, destinadas a cualquiera de las actividades de naturaleza institucional que se recogen en la regulación de usos del presente PGOU de Granada.

2.-Los sectores calificados como **Institucional Privado**, e incluidos en los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva –Alhambra, Albaicín y Barrio de San Matías-, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión, se regirán por las determinaciones establecidas por dichas figuras de planeamiento, actuando el articulado de este capítulo de forma supletoria y/o complementaria a las mismas.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este documento del PGOU de Granada.

3.-Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

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

1.-Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre parcelas con calificación de institucional privado integradas en unidades morfológicas superiores –manzanas-, donde la calificación dominante sea algunas de las reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto de este Título, atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

2.-Las intervenciones sobre parcelas con calificación institucional privado aisladas, o en parcelas con calificación institucional privado integradas en una unidad morfológica superior –manzana-, donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto del presente Título, atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de separación mínima entre edificaciones; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

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

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

Para el caso de intervenciones sobre parcelas con calificación de institucional privado asimilables para su ordenación a la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, se estará a lo dispuesto para ésta en el artículo 7.13.13 de la presente normativa.



CAPÍTULO VIGÉSIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Artículo 7.20.1.- Ámbito de aplicación (OP).

1.-Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como **Equipamiento Comunitario** en los documentos gráficos del presente PGOU de 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 presente PGOU de Granada.

2.-Los sectores calificados como **Equipamiento Comunitario**, e incluidos en los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva –Alhambra, Albaicín y Barrio de San Matías-, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión, se regirán por las determinaciones establecidas por dichas figuras de planeamiento, actuando el articulado de este capítulo de forma supletoria y/o complementaria a las mismas.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este documento del PGOU de Granada.

3.-En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 7.20.2.- Condiciones particulares de la calificación de equipamiento comunitario asimilables a otras calificaciones residenciales²⁵² (OP),

1.- Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre parcelas calificadas como Equipamiento Comunitario que se integren en unidades morfológicas superiores –manzanas–, donde la calificación dominante sea algunas de las reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto de este Título, se atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación (excepto lo dispuesto en el artículo 7.13.2.2); de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

No obstante, para los siguientes usos de equipamiento comunitario, se tendrá en cuenta los siguientes valores de edificabilidad máxima:

- Equipamientos comunitarios docentes: $1 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.
- Equipamientos comunitarios deportivos cubiertos: $1 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.
- Equipamientos comunitarios deportivos descubiertos: $0,25 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.
- Equipamientos comunitarios S.I.P.S. religiosos para actividades de culto en edificaciones con tipología de iglesias o similares: $1 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.
- Equipamientos comunitarios S.I.P.S. de Servicios de Defensa e Interior destinados a servicios de acuartelamiento dependientes del Ministerio de Defensa: $0,4 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.

2.- Las intervenciones sobre parcelas calificadas de Equipamiento Comunitario aisladas, o en parcelas calificadas de Equipamiento Comunitario integradas en una unidad morfológica

²⁵²Redacción de parte del artículo 7.20.2 por la aprobación definitiva de la modificación de la Normativa del PGOU-01 para la regulación de los usos de equipamiento comunitario (expediente número 13901/2020). Aprobada por el Pleno Municipal el 27 de septiembre del 2024 y publicada en el BOP número 230 de 27 de noviembre del 2024.



superior –manzana–, donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto del presente Título, atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación (excepto lo dispuesto en el artículo 7.13.2.2); de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de separación mínima entre edificaciones; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

2.-Las intervenciones sobre parcelas calificadas de equipamiento comunitario aisladas, o en parcelas calificadas de equipamiento comunitario integradas en una unidad morfológica superior –manzana–, donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto del presente Título, atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de separación mínima entre edificaciones; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

Se tendrán en cuenta los siguientes valores de edificabilidad máxima:

- Equipamientos comunitarios universitarios ubicados en zonas de Campus: $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- Resto de equipamientos comunitarios universitarios: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
- Equipamientos comunitarios docentes: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- Equipamientos comunitarios deportivos cubiertos: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- Equipamientos comunitarios deportivos descubiertos: $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- Equipamientos comunitarios S.I.P.S. de Servicios de Defensa e Interior destinados a servicios de acuartelamiento dependientes del Ministerio de Defensa: $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- Equipamientos Comunitarios S.I.P.S. de titularidad y carácter público: en función del número de plantas (artículo 7.13.10 del presente Título)²⁵³.
- Equipamiento comunitario Cementerio: $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

El número de plantas máximo será el predominante en las manzanas del entorno, debiéndose procurar la adecuación de las edificaciones a dicha altura. En el caso de Equipamientos Comunitarios S.I.P.S. de titularidad y carácter público existentes, el número de plantas máximo será el que posea si su altura es superior a las de las edificaciones de las manzanas del entorno²⁵⁴.

3.-No obstante, para las edificaciones destinadas a equipamiento comunitario, en las por las características de las actividades propias del servicio que prestan y/o las determinaciones funcionales derivadas de las normativas sectoriales de aplicación no puedan cumplirse las determinaciones sobre ocupación y alturas fijadas en las calificaciones de referencia indicadas en los números anteriores, dichos parámetros podrán modificarse, siendo necesaria la redacción de un Estudio de Detalle donde se justifiquen y contemplen tales circunstancias, sin que ello suponga en ningún caso aumento de edificabilidad. Deberá asegurarse además la integración del edificio en el entorno y la ausencia de efectos negativos de impacto sobre la imagen urbana.

²⁵³Texto según expediente número 13505/2021 Innovación normativa PGOU sobre equipamientos comunitarios, aprobada por el Pleno Municipal el 28 de abril del 2021.

²⁵⁴Texto según expediente número 13505/2021 Innovación normativa PGOU sobre equipamientos comunitarios, aprobada por el Pleno Municipal el 28 de abril del 2021.



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

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

Para el caso de intervenciones sobre parcelas con calificación de equipamiento comunitario asimilables para su ordenación a la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, se estará a lo dispuesto para ésta en el artículo 7.13.13 de la presente normativa.

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

1.-El uso pormenorizado dominante de la presente calificación es el correspondiente a EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, debiendo atenderse a su carácter específico según quede determinado en la documentación gráfica del presente PGOU de Granada.

2.-En todo momento se atenderá a lo dispuesto en las condiciones de usos del Título Sexto de la presente normativa en relación con las implantaciones de usos, el carácter, en su caso, de obligatorios de los mismos, y las transformaciones permitidas para los usos de equipamiento comunitario.

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

Artículo 7.21.1.- Ámbito de aplicación (OP).

1.-Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Transportes e Infraestructuras Básicas en los documentos gráficos del presente PGOU de Granada. Se trata de regular la edificación en manzanas, o parte de ellas, destinadas a cualquiera de las actividades destinadas a uso de transportes e infraestructuras básicas que se recogen en la regulación de usos del presente PGOU de Granada.

2.-Los sectores calificados como **Transportes e Infraestructuras Básicas**, e incluidos en los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva –Alhambra, Albaicín y Barrio de San Matías-, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión, se regirán por las determinaciones establecidas por dichas figuras de planeamiento, actuando el articulado de este capítulo de forma supletoria y/o complementaria a las mismas.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este documento del PGOU de Granada.

3.-En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

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

1.-Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre parcelas calificadas como transportes e infraestructuras básicas que se integren en unidades morfológicas superiores –manzanas-,



donde la calificación dominante sea algunas de las reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto de este Título, se atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

2.-Las intervenciones sobre parcelas calificadas de transportes e infraestructuras básicas aisladas, o en parcelas calificadas de equipamiento comunitario integradas en una unidad morfológica superior –manzana-, donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto del presente Título, atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de separación mínima entre edificaciones; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

-La edificabilidad máxima será en todo caso $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

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

3.-No obstante, para las edificaciones destinadas a transportes e infraestructuras básicas, en las por las características de las actividades propias del servicio que prestan y/o las determinaciones funcionales derivadas de las normativas sectoriales de aplicación no puedan cumplirse las determinaciones sobre ocupación y alturas fijadas en las calificaciones de referencia indicadas en los números anteriores, dichos parámetros podrán modificarse, siendo necesaria la redacción de un Estudio de Detalle donde se justifiquen y contemplen tales circunstancias, sin que ello suponga en ningún caso aumento de edificabilidad. Deberá asegurarse además la integración del edificio en el entorno y la ausencia de efectos negativos de impacto sobre la imagen urbana.

4.-En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso de transportes e infraestructuras básicas, cumpliendo la instalación a implantar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

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

Para el caso de intervenciones sobre parcelas con calificación de transportes e infraestructuras básicas asimilables para su ordenación a la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, se estará a lo dispuesto para ésta en el artículo 7.13.13 de la presente normativa.

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

1.-El uso pormenorizado dominante de la presente calificación es el correspondiente a TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS URBANAS, debiendo atenderse a su carácter específico cuando así quede determinado en la documentación gráfica del presente PGOU de Granada.

2.-En todo momento se atenderá a lo dispuesto en las condiciones de usos del Título Sexto de la presente normativa en relación con las implantaciones de usos, el carácter, en su caso, de



obligatorios de los mismos, y las condiciones de cambio de usos señaladas para el de transportes e infraestructuras básicas.

3.-En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.



TÍTULO OCTAVO DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL





TÍTULO OCTAVO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 8.1.1. - Órganos actuantes e intervención de los particulares (OP).

1.-El desarrollo, gestión y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Granada, directamente o por medio de los órganos constituidos al efecto, mediante los instrumentos urbanísticos y jurídicos que procedan en función de la clase de suelo de que se trate y de los objetivos que en cada caso se pretendan.

2.-Dentro de sus atribuciones y obligaciones, corresponderá a los organismos de la Administración General del Estado y de la Junta de Andalucía el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

3.-El Ayuntamiento de Granada facilitará la participación de los interesados y, los derechos de iniciativa e información por las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares, con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas. Para el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del Plan se suscitará la iniciativa privada a través de los sistemas de actuación o mediante concesión, respetando la libre concurrencia de los particulares y fomentando la colaboración activa de estos.

Artículo 8.1.2.- Entidades Urbanísticas Colaboradoras: Definición, Clases y Régimen Jurídico (OP).

1.-Los propietarios podrán participar en la gestión urbanística mediante Entidades urbanísticas colaboradoras, que se regirán por sus Estatutos.

2.-Son Entidades urbanísticas colaboradoras, las que determina el artículo 24.2 del Reglamento de Gestión Urbanística: Juntas de Compensación, Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación y Entidades de conservación.

3.-El régimen jurídico está constituido por los preceptos del Reglamento de Gestión que se refieren al sistema de compensación (artículos 157 y siguientes) al sistema de cooperación (artículos 191 y siguientes) y a la conservación de la urbanización (artículos 67 y siguientes) y por la normativa contenida en los artículos 24 a 30 ambos inclusive.

4.-Las Entidades de conservación son de constitución obligatoria cuando el Plan disponga que la conservación de las obras e instalaciones recae sobre los propietarios de la unidad de ejecución.

Artículo 8.1.3.- Convenios urbanísticos (OP).

1.-Para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística, el Ayuntamiento podrá suscribir convenios de colaboración con particulares o entidades públicas.

2.-Dichos convenios no podrán limitar el ejercicio de competencias de la Administración pública, ni vincular o condicionar la función pública de la actividad urbanística, especialmente la potestad de planeamiento, ni alterar las determinaciones del planeamiento que ejecutan, ni perjudicar derechos e intereses de terceros y se regirán por los principios de legalidad, transparencia y publicidad, manteniendo los mismos en régimen de consulta pública.

3.-En ningún caso, podrán dispensar del cumplimiento de los deberes urbanísticos o suponer disminución de los deberes y cargas previstos en el planeamiento.



4.-La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Granada, como Administración urbanística actuante, se integrará en el Patrimonio Municipal del Suelo.

5.-El Ayuntamiento de Granada no se obligará mediante la suscripción de Convenio urbanístico a la aprobación de figura de planeamiento con contenidos específicos contrarios al espíritu y principios rectores de la legislación urbanística, ni a la concesión de aprovechamientos urbanísticos concretos, que no deriven del cumplimiento de los deberes urbanísticos determinados en la Ley.

Artículo 8.1.4.- Desarrollo temporal de las actuaciones de desarrollo y ejecución del Plan General (OP).

1.-Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación, y en los Títulos Cuarto y Quinto de éstas Normas.

2.-El incumplimiento por la iniciativa privada o pública, no municipal de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento de Granada, en función del interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, alterar la programación de los suelos urbanizables, incluso excluyéndolos del programa mediante la oportuna revisión del mismo o, en su caso, mediante modificación de elementos del Plan General, fijar o sustituir los sistemas de actuación aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueran precisos, o acordar la aplicación del régimen de venta forzosa, cuando no se opte por la expropiación, conforme a lo previsto en éstas Normas.

Artículo 8.1.5.- Instrumentos de actuación urbanística (OP).

Para la realización de las previsiones del Plan General se procederá, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución.
- d) Instrumentos de protección

Artículo 8.1.6.- Registro de Instrumentos de Planeamiento y Gestión (OE).

Conforme a lo previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, el Ayuntamiento de Granada desde la entrada en vigor del presente Plan General, formalizará el Registro en el que se inscribirán:

- 1.-Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión; así como sus modificaciones.
- 2.-Las Sentencias y Resoluciones administrativas que afecten a los instrumentos a que se refiere el apartado anterior.
- 3.-Los Convenios Urbanísticos.



CAPÍTULO SEGUNDO. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

Artículo 8.2.1.- Definición y Clases (OE).

1.-Se denominan instrumentos de ordenación aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones del Plan General o del planeamiento territorial.

2.-El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante las siguientes figuras de planeamiento:

a. Planes Parciales para el suelo urbanizable.

b. Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior y de Mejora Urbana en suelo urbano; de Mejora del Medio Rural, en suelo no urbanizable; y de Protección, de Sistemas Generales y de Dotación de Equipamiento e Infraestructuras, en cualquier clase de suelo.

3.-El Plan General o alguna de las figuras de planeamiento señaladas, puede ser complementada mediante las siguientes figuras:

a. Estudios de Detalle, como complemento del Plan General, o de Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano, y de Planes Parciales para el suelo urbanizable.

b. Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios de planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

FIGURAS DE PLANEAMIENTO.

Artículo 8.2.2.- Planes Parciales (OP).

1.-El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Planes Especiales y Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución de la urbanización.

2.-Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores de suelo urbanizable delimitados por el Plan General, mediante la ordenación detallada y completa de su ámbito territorial. Deberán atenerse a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

3.-Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones de las Fichas reguladoras de los Sectores correspondientes y al contenido del artículo 5.2.2. de éstas Normas.

4.-Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 83 de la LA-1/97, en los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Contendrán asimismo los documentos previstos en los artículos 57 al 64 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 8.2.3.- Planes Especiales (OP).

1.-En desarrollo del Plan General podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquél, para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 84.2 de la LA-1/97. La tramitación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 116 de la LA-1/97.



2.-Los Planes Especiales previstos por el Plan General se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las Fichas correspondientes y a las determinaciones contenidas en el Capítulo Segundo del Título Cuarto de éstas Normas.

3.-Según su finalidad, podrán formularse los siguientes tipos de Planes Especiales:

a. De **Reforma Interior**, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o la composición de la urbanización, así como cualquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.

b. De **Mejora Urbana**, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan General.

c. De **Protección**, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o del espacio público.

d. De **Sistemas Generales**, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema, la pormenorización de usos y definición de las compatibilidades de los mismos, la definición y programación de obras y proyectos o la ordenación detallada de los bordes del sistema, así como cualquiera otras análogas dirigidas al desarrollo de la ordenación de los suelos afectados por el sistema y su entorno.

e. De **Dotación de Equipamientos e Infraestructuras**, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de las alineaciones, trazados y características de las dotaciones, redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquiera otras análogas. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

f. De **Mejora del Medio Rural**, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualquiera otras análogas, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

4.-Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 84.4 de la LA-1/97 y 77 del Reglamento de Planeamiento. Los Planes Especiales que actúen sobre las áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante ésta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifican en las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones:

a) La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, razonando los criterios para la adopción de las determinaciones del planeamiento. Expondrá justificadamente los extremos siguientes:

-Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

-Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las del Plan General.

-Fundamento y objetivos que aconsejan en su caso dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de su gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.



-Cuanta documentación fuere precisa en función de los objetivos y características del Plan Especial.

b) Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria justificativa contendrá, además de los extremos indicados en el apartado a), la justificación detallada de los siguientes aspectos:

-Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.

-Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos o edificios.

-Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por el Plan General.

-Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garanticen la defensa de la población afectada.

5.-El contenido de las determinaciones y la documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será igual a la de los Planes Parciales, salvo que fuere innecesario por no guardar relación con las características de la reforma.

6.-Los Planes Especiales de Mejora Urbana y Dotación de Equipamiento o Infraestructura, además de la documentación necesaria en función de su naturaleza contendrán:

a) Memoria justificativa, que recogerá las conclusiones de los análisis y estudios efectuados, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Igualmente expondrán los siguientes extremos:

-Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

-Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial, y las correspondientes del Plan General.

b) Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero, en los que se recogerán las actuaciones del Plan Especial, se fijará las pautas para su ejecución y se asignará las inversiones a los agentes que intervengan en su ejecución.

7.-Los Planes Especiales de Mejora Urbana podrán ser redactados por el Ayuntamiento, por los particulares o, en su caso, por la Administración actuante. Los Planes Especiales de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, podrán ser redactados por el Ayuntamiento, particulares o por las compañías suministradoras.

8.-Los Planes Especiales no previstos expresamente por éste Plan General se tramitarán de conformidad con el artículo 84.3 de la LA-1/97.

FIGURAS COMPLEMENTARIAS.

Artículo 8.2.3.bis- Estudios de Detalle (OP).

1.-Además de los casos previstos en este Plan General o los que pudiesen establecer los Planes Especiales de Reforma interior en el suelo urbano, o los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán redactarse cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:



a. Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.

b. Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades o el aprovechamiento asignadas por los Planes.

c. Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado y espacios libres, en superficies con entidad suficiente a estos efectos. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a edificabilidad y usos permitidos y prohibidos.

2.-Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el órgano municipal competente lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

3.-El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, con las especificaciones que se señalan en éstas Normas.

Artículo 8.2.4.- Ordenanzas Especiales (OP).

1.-A los efectos de éstas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general, y competencia ordinaria municipal que regulen aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, los plazos de edificación, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorgan. Se regularán conforme a lo dispuesto en la legislación de régimen local en cuanto respecta a su tramitación, requisitos para su aprobación y publicación. La cual, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, corresponderá al órgano municipal correspondiente.

2.-El Plan General, en tanto que el órgano municipal competente no dicte resolución en contrario, asume como propias las Ordenanzas Específicas relacionadas con la actividad urbanística que estén en vigor a la aprobación definitiva de éste, enumeradas en el Anexo II, y referidas, entre otras a: Limpieza y Gestión Municipal de Residuos. Vertidos a la red de alcantarillado. Primera Utilización de los Edificios. Ocupación de la Vía pública con terrazas y estructuras auxiliares. Kioscos de Prensa, Chucherías y Flores en la Vía Pública, etc..

CAPÍTULO TERCERO. INSTRUMENTOS DE GESTION.

DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 8.3.1.- Clases (OP).

La ejecución jurídica de las determinaciones del planeamiento se efectuará mediante los instrumentos de gestión, que podrán ser:

a. **Sistemáticos:** Para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, mediante la delimitación de unidades de ejecución en suelo urbanizable y, en su caso, en suelo urbano.

b. **Asistemáticos:** Para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en suelo urbano con aprovechamiento lucrativo o destinados a dotaciones publicas de carácter local, excluidos



justificadamente de las unidades de ejecución; no formando parte de ninguno de los sistemas de actuación previstos en los artículos 107 y siguientes de la LOUA²⁵⁵.

c. **Directos:** Para la ejecución de los sistemas generales o alguno de sus elementos.

ACTUACIONES SISTEMÁTICAS.

Artículo 8.3.2.- Sistemas de actuación (OP).

1.-La ejecución sistemática del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística vigente: compensación, cooperación o expropiación, dentro de las unidades de ejecución que se delimiten al efecto.

2.-El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y, cuando éste no lo indicare, lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurran, teniendo en cuenta el interés público de urbanizar, prioridades del desarrollo del proceso urbanístico, fines y objetivos del plan, medios económicos financieros, colaboración con la iniciativa privada, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan el de expropiación.

3.-Fijado el sistema de actuación, el Ayuntamiento podrá sustituirlo por otro más adecuado siguiendo el procedimiento establecido por el 107 y siguientes de la LOUA²⁵⁶. El Ayuntamiento sustituirá a la iniciativa privada en la gestión urbanística por el incumplimiento de los propietarios de sus deberes legales, en los plazos establecidos en éstas Normas o en casos justificados para atender satisfactoriamente las necesidades sociales de viviendas de protección pública o usos de interés social.

Artículo 8.3.3.- Sistema de compensación (OP).

1.-El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios junto con los de suelo exterior a los que se adjudique aprovechamiento en la unidad de ejecución deben constituirse en Junta de Compensación, salvo lo previsto en el artículo 157.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, aportar los terrenos de cesión obligatoria, realizar a su costa la totalidad de las obras de urbanización y repartirse las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2.-De acuerdo con los criterios establecidos en las Bases de Actuación, la Junta formulará un Proyecto de Compensación con el contenido del artículo 172 del Reglamento de Gestión.

Para la definición de derechos aportados, valoración de fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, efectos de inscripción del mencionado proyecto se estará a lo dispuesto para la reparcelación salvo que los propietarios por unanimidad adopten otros criterios, siempre que no sean contrarios a la ley, al interés público o al planeamiento.

3.-En los supuestos de propietario único, el proyecto de compensación tendrá el contenido que señala el artículo 173 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4.-Cuando el sistema de actuación venga establecido en el Plan, los plazos para que los propietarios presenten ante la Administración urbanística actuante para su tramitación y aprobación, los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación, precisos para la constitución de la Junta de Compensación, y el Proyecto de Compensación son los que expresamente

²⁵⁵Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

²⁵⁶Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



determinan los artículos 4.2.4 y 5.3.2 de éstas Normas, para el suelo urbano incluido en Áreas de Reforma y para el suelo urbanizable programado, respectivamente.

Artículo 8.3.4.- Sistema de Cooperación (OP).

1.-En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

Con la finalidad de cumplir la programación prevista en el presente Plan General y la consecución de los intereses públicos, el Ayuntamiento de Granada podrá encomendar a EMUVYSSA, Empresa Municipal de Vivienda y Suelo, S.A., en los términos previstos en la legislación aplicable, la promoción y gestión de las urbanizaciones y la ejecución de los planes, cuando el sistema de actuación sea el de Cooperación; así como la realización de obras de infraestructura y dotación de servicios en un ámbito determinado de actuación urbanística.

2.-La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, mediante el desarrollo de un Proyecto de Reparcelación, salvo que sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión y así se declare por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del mismo. No se requerirá tal declaración en el caso del apartado b) del citado artículo 73.

El objeto de la reparcelación es el expresado en el artículo 72 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.-La reparcelación limitará sus efectos a las compensaciones económicas que procedan, cuando los propietarios de terrenos de cesión obligatoria y gratuita no pudieran ser objeto de la oportuna adjudicación de terrenos en la unidad.

4.-El procedimiento y la tramitación de las reparcelaciones será el señalado por la Ley del Suelo, sus reglamentos, en especial el Título Tercero de Gestión Urbanística y las presentes Normas, en lo que le sean de aplicación.

5.-Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística, y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en el planeamiento que se ejecute. En su Memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

Artículo 8.3.5.- Sistema de Expropiación (OP).

1.-En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo, los bienes y derechos comprendidos dentro de la unidad de ejecución y realiza en ella las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2.-El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo, sus reglamentos, y las presentes Normas, en lo que le sean de aplicación.

3.-El Ayuntamiento de Granada podrá utilizar para la gestión de los terrenos expropiados cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y urbanística, y que resulten más adecuados a los fines urbanísticos y edificatorios. En consecuencia se podrá recurrir a:

a. Gestión directa: Que adoptará las formas de gestión por la propia entidad local, organismo autónomo local o sociedad mercantil cuyo capital social pertenezca íntegramente a la Entidad Local.



b. Gestión indirecta: Adoptará alguna de las formas concesión, gestión interesada, concierto, arrendamiento, o sociedad mercantil y cooperativas participadas cuyo capital social pertenezca tan sólo parcialmente a la Entidad Local.

c. Consorcios locales con otras Administraciones públicas o entidades sin ánimo de lucro.

d. Igualmente será posible promover modalidades asociativas con otras Administraciones públicas o particulares, en especial mediante Mancomunidad de Municipios.

Artículo 8.3.6.- Gestión de la Expropiación: Concesión Urbanística (OP).

1.-Cuando el sistema de actuación sea el de expropiación, el Ayuntamiento promoverá la participación de la iniciativa privada, prevista en el artículo 4.3 de la LS-6/98, para lo cual podrá ejecutar el Plan mediante concesión administrativa, regulada en los artículos 211 y 212 del Reglamento de Gestión Urbanística, en relación con el artículo 172 de la LA-1/97 y 214 del TRLS-1/92 vigente por la Disposición Derogatoria única 1 de la LS-6/98, dentro del marco de la legislación de régimen local, en las condiciones necesarias para posibilitar la concurrencia del mayor número de interesados en el proceso urbanístico y edificatorio.

2.-La concesión administrativa se otorgará mediante concurso, cuyas bases fijarán los derechos y obligaciones del concesionario, del Ayuntamiento y de terceros y que, además de comprender los extremos que determina el artículo 212.2 del Reglamento de Gestión, deberán incluir:

a. Compromiso del concesionario de respetar las condiciones establecidas en éstas Normas para el suelo urbanizable, relativas a la promoción de viviendas de protección pública en las condiciones que al efecto se determine en el Plan de Vivienda que resulte de aplicación.

b. Calidades de la ordenación, y de los materiales utilizados en la ejecución de las obras de urbanización y de edificación, de acuerdo con la Ordenanza reguladora de las obras de urbanización.

c. Actuaciones objeto de la concesión: fases y plazos para el desarrollo de los distintos trabajos que conlleve la actuación, de redacción de planeamiento, en su caso, de gestión y ejecución urbanística, de ejecución de obras de urbanización y de ejecución de obras de edificación. El Ayuntamiento podrá incluir, en caso necesario, la explotación de servicio o servicios públicos de la urbanización.

d. Obligación del concesionario de hacer constar en los actos y escrituras de enajenación de solares resultantes de la urbanización las obligaciones y compromisos asumidos en orden a la misma, la aceptación por el adquirente y subrogación en los mismos.

3.-Para la adjudicación del concurso, el Ayuntamiento tendrá en cuenta las mejoras que se ofrezcan sobre las obligaciones mínimas establecidas en las Bases, tanto en los aspectos técnicos como económicos, primando la oferta que origine mayor beneficio para la colectividad en el sentido de:

a. Incrementar la superficie construida destinada a viviendas acogidas a cualquiera de los regímenes de protección pública, previstos en la legislación aplicable.

b. Diversificar la oferta de tipos y precios de vivienda, incluyendo su destino a jóvenes menores de 35 años y tercera edad, mayores de 65 años.

c. Promover viviendas en régimen de alquiler.



d. Incrementar el porcentaje de cesión de terrenos con aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento de Granada.

e. Obligarse a plazos de desarrollo más breves, en la presentación de documentos técnicos y en la ejecución de las obras de urbanización y edificación o compromisos más rigurosos.

f. Mejorar la calidad de las obras de urbanización.

4.-El concesionario podrá tener el carácter de beneficiario total o parcial de la expropiación.

ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS Y DIRECTAS

Artículo 8.3.7.- Definición y Clases (OP).

1.-Son instrumentos de gestión asistemática, a los efectos previstos en éstas Normas, aquellos que no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no implicar la gestión conjunta de las cargas de urbanización, y la ejecución global o integral del planeamiento.

2.-Son instrumentos de ejecución asistemática:

a. La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos en unidades de ejecución.

b. La ocupación directa de terrenos afectos a dotaciones públicas, voluntariamente aceptada por los titulares de los mismos.

c. Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico reguladas en el artículo 62 de la LOUA²⁵⁷.

Artículo 8.3.8.- Expropiación Forzosa (OP).

1.-La expropiación, como instrumento de gestión asistemática, tiene por objeto la obtención de suelos necesarios para la ejecución de las determinaciones previstas en el Plan General o Planes que lo desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de beneficios y cargas entre los afectados, ni se trate de ejecutar una unidad de ejecución previamente delimitada.

2.-Sin perjuicio de su aplicación en orden a la ejecución sistemática del planeamiento y a la intervención en el mercado del suelo, la expropiación forzosa se adoptará:

a. Para la ejecución de los sistemas generales adscritos o en suelo urbano, así como dotaciones locales incluidas en éste y excluidas de unidades de ejecución cuando no se obtengan mediante las transferencias de aprovechamientos.

b. Para la obtención anticipada de sistemas generales adscritos o en suelo urbanizable.

c. Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo no urbanizable.

3.-El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante contribuciones especiales, en los términos previstos en el artículo 198 del Reglamento de Gestión Urbanística.

²⁵⁷Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



Artículo 8.3.9.- La Ocupación Directa (OP).

La Ocupación Directa, es un instrumento para la obtención por el Ayuntamiento de Granada de sistemas generales adscritos o en suelo urbanizable y previsto en los **artículo 141 y 165 de la LOUA²⁵⁸**, así como dotaciones públicas excluidas de unidades de ejecución previstas por el planeamiento en suelo urbanizable y en la forma regulada en los artículos 52 a 54 ambos inclusive del Reglamento de Gestión Urbanística. Su aplicación requerirá la aceptación voluntaria por los titulares de los terrenos afectados.

Artículo 8.3.10.- Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico (OP).

1.-Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico reguladas en los artículos **62 y 63 de la LOUA²⁵⁹**, son un instrumento de gestión asistemática, en suelo urbano no incluido en unidades de ejecución, que permiten resolver los eventuales desajustes entre los aprovechamientos reales permitidos por el planeamiento y los aprovechamientos susceptibles de apropiación o patrimonializables por el titular de la Parcela peticionario de la Licencia de edificación.

2.-Consisten en transmisiones de aprovechamiento tendentes a lograr la integración del aprovechamiento urbanístico real sobre una parcela con unidades de aprovechamiento pertenecientes al Ayuntamiento o procedentes de los excesos de aprovechamiento susceptible de apropiación privada sobre el aprovechamiento real permitido en otros suelos, ya pertenezcan éstos al mismo propietario o a otros particulares.

3.-Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico que tengan lugar entre particulares, sin intervención de la Administración actuante, sólo podrán referirse a terrenos que estén situados en la misma área de reparto.

Sin embargo cuando la Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico se verifique con mediación de la Administración no será preciso que se cumpla la anterior condición. No obstante, en este caso será preciso tener en cuenta el valor urbanístico, según su localización, de las parcelas de procedencia y de destino para establecer una adecuada correspondencia, lo que se efectuará mediante la valoración conforme a los criterios establecidos en la LS-6/98, es decir a los valores básicos de repercusión más específicos, que tengan las parcelas de procedencia y de destino, recogidos en la ponencia de valores catastrales.

Artículo 8.3.11.- Registro de Transferencias de Aprovechamientos (OP).

1.-El Registro de Transferencias de Aprovechamientos, tiene por objeto la inscripción, separada, de los siguientes supuestos:

- a. La publicidad del aprovechamiento urbanístico, expresando para cada terreno su exceso o defecto.
- b. La inscripción administrativa de los negocios jurídicos de disposición de dicho aprovechamiento y, en particular, los que impliquen transferencia de aprovechamientos.

2.-En el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamiento se hará constar al menos los siguientes actos²⁶⁰:

- a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares.

²⁵⁸Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

²⁵⁹Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

²⁶⁰Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



b) Los acuerdos de transferencia de aprovechamientos urbanísticos que, por cualquier título, hayan sido celebrados entre la Administración actuante y los particulares.

c) Los acuerdos de aprobación de las reservas de aprovechamiento, así como su posterior materialización o compensación sustitutiva, en su caso.

Será preciso acreditar la titularidad de la parcela o parcelas a que la transferencia se refiera, exigiéndose, en caso de existencia de cargas, la conformidad de aquellos a cuyo favor figure la misma.

Con relación a dichas situaciones se hará constar cuando menos los siguientes datos:

- a. Superficie y situación urbanística de la finca.
- b. Área de reparto donde se encuentre situado el terreno.
- c. Aprovechamiento real y aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular, y por consiguiente el exceso o defecto de aprovechamiento, expresado en m²/rn²s del uso característico del área de reparto.
- d. Cualesquiera cargas urbanísticas u otras obligaciones que estén pendientes de cumplimiento, con relación a los referidos terrenos.

3.-En todo caso se inscribirán, al menos, en el Registro los actos los relacionados en el artículo 65 de la LOUA²⁶¹. Con relación a los mismos se indicará:

- a. Situación, superficie y datos registrales de las fincas de origen y destino con referencia en su caso, a la hoja de inscripción en el propio Registro de dichos terrenos.
- b. Cuantía del aprovechamiento que se transfiere.
- c. Tipo de la transferencia, indicando si la misma se produce entre particulares o si se verifica con intervención de la Administración. Así como del carácter coactivo o voluntario de la misma.
- d. Titularidad de los nuevos aprovechamientos resultantes en la parcela de destino.
- e. Situación preexistente y posterior de las cuantías de aprovechamiento relacionadas con la finca o parcela de origen o de destino

4.-El Ayuntamiento expedirá certificaciones de inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento con carácter previo a su inscripción en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con el 65 de la LOUA²⁶².

CAPÍTULO CUARTO. INSTRUMENTOS DE EJECUCION MATERIAL.

Artículo 8.4.1.- Clases de Proyectos (OP).

1.-La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

-De Urbanización.

²⁶¹Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

²⁶²Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



-De Parcelación.

-De Edificación.

-De Otras Actuaciones Urbanísticas.

-De Actividades e Instalaciones.

2.-La definición, contenido y tramitación de los distintos proyectos técnicos, salvo el de urbanización, será el establecido en el Título Décimo de éstas Normas.

Artículo 8.4.2.- Definición, Clases y Características de los Proyectos de Urbanización (OP).

1.-Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes del presente Plan General (o las de Planes Especiales de Reforma Interior que lo desarrollen) en Suelo Urbano o las propias de los Planes Parciales que se redacten para Suelo Urbanizable y Planes Especiales así como los Estudios de Detalle que desarrollen Unidades de Ejecución. El carácter integral del Proyecto de urbanización se refiere o bien al ámbito de actuación -que será como mínimo el de un Sector o Unidad de Ejecución, aunque incluya sólo una de las infraestructuras- o bien a un ámbito más reducido pero desarrollando todas las infraestructuras que especifica el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento.

2.-Las obras de urbanización a incluir en los proyectos de urbanización, serán las siguientes:

-Pavimentaciones de calzadas, aparcamientos, aceras y calles peatonales.

-Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes contraincendios.

-Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.

-Redes de alumbrado público.

-Señalización.

-Redes de teléfonos.

-Redes de suministro y distribución de energía eléctrica.

-Alumbrado público.

-Jardinería y tratamiento de espacios libres no pavimentados.

-Correos, telégrafos y otras telecomunicaciones.

-Redes de suministro y distribución de gas.

-Equipamiento y mobiliario urbano.

3.-Cuando por la naturaleza y objeto de la urbanización o de las necesidades del ámbito a urbanizar no sea necesario incluir alguna o algunas de las obras antes relacionadas, el proyecto deberá justificar debidamente su no inclusión.

4.-Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o polígono del suelo urbanizable o de un polígono de



reforma interior en suelo urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma del viario.

5.-Los restantes proyectos de urbanización se consideraran proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Artículo 8.4.3.- Contenido de los Proyectos de Urbanización (OP).

Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos necesarios; así como los determinados en la Ordenanza reguladora de las Condiciones Particulares de los Proyectos y Obras de Urbanización, incluida en el Anexo.

Artículo 8.4.4.- Aprobación de los Proyectos de Urbanización (OP).

1.-Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán de conformidad con el artículo 99 de la LOUA, teniendo en cuenta en este caso la ordenanza municipal del Ayuntamiento de Granada que regula el procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización²⁶³. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias, conforme al artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2.-Antes de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización de iniciativa privada que desarrollen planeamiento parcial, deberá el promotor constituir una garantía equivalente al seis por ciento (6%) del coste de las obras, según el presupuesto del proyecto, si ésta garantía no hubiera sido constituida con anterioridad. En todo caso dicha garantía alcanzará el cien por cien (100%) del coste de la urbanización cuando se proceda a la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, se actúe o no mediante unidades de ejecución y en cualquier clase de suelo. Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos. Las garantías se devolverán o cancelarán cuando las obras de urbanización sean recepcionadas definitivamente y se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración.

3.-El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por el Ayuntamiento antes de la aprobación definitiva del mismo mediante resolución motivada.

Artículo 8.4.5.- Ordenanza de Urbanización (OP).

El Anexo I recoge la Ordenanza reguladora de las Condiciones Particulares de los Proyectos y Obras de Urbanización; cuyo contenido será de aplicación y estará vigente hasta que el Ayuntamiento de Granada, en el plazo máximo de dos (2) años, contados desde la entrada en vigor del Plan General, revise su contenido adaptándolo a las determinaciones contenidas en el mismo así como a los criterios y determinaciones que puedan derivar de la aprobación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Área Centro de Granada y del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Sacromonte, así; como de la revisión del Plan Especial de Protección y Reforma Interior Albaicín de Granada; y apruebe, por el procedimiento previsto en la legislación de régimen local en cuanto a su tramitación, aprobación y publicación, una Ordenanza de Urbanización que defina las condiciones de diseño, dotación, materiales, redacción de los Proyectos y puesta en obra que han de cumplir las obras de urbanización.

²⁶³Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



CAPÍTULO QUINTO. INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN.

Artículo 8.5.1.- Clase de Instrumentos de Protección²⁶⁴ (OP).

1.-Genéricos:

- a. Los Planes Especiales de Protección: tendrán el contenido y las determinaciones del artículo 77 del Reglamento de Planeamiento.
- b. Las Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- c. Los Catálogos de Bienes Protegidos, complementarios del presente Plan o de su planeamiento de desarrollo. Cuando los instrumentos de Planeamiento o las Normas Especiales de Protección contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el instrumento de Planeamiento. Los catálogos registrarán los datos necesarios, literarios y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

2.-Específicos del patrimonio histórico y arquitectónico:

- a. Los previstos con tal carácter en la legislación del Patrimonio Histórico, estatal y autonómica.
- b. Los regulados expresamente en estas Normas.

3.-Instrumentos de Protección del Medio Físico:

- a. Los Estudios e Informes previstos en la legislación ambiental, estatal y autonómica.
- b. Los Análisis de efectos ambientales, para el control de las actuaciones que puedan originar efectos previsiblemente notables en el medio circundante (urbano o rural) el Ayuntamiento podrá exigir o realizar estudios de impacto o efectos ambientales de carácter y competencia municipal en los que se pueda evaluar las consecuencias de la actuación, ya sean edificaciones, instalaciones u obras.
- c. Los Informes sectoriales sobre materia ambiental, solicitados por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte al organismo competente sobre la procedencia o no de autorizar la actuación propuesta a la luz de las Normas y Planes sectoriales. No tendrán carácter vinculante.

4.-Instrumentos de Protección del medio urbano:

- a. La Ordenanza Municipal de vallas Publicitarias.
- b. Los Bandos Municipales de formato.
- c. Cualquier otra Ordenanza Especial, en relación a dichos espacios o a sus elementos.

²⁶⁴Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, se considera ordenación estructural en lo concerniente a los Bienes de Interés Cultural y a sus entorno declarados.





TÍTULO NOVENO

INTERVENCION MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO





TÍTULO NOVENO. INTERVENCION MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO.

CAPÍTULO PRIMERO. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.

Artículo 9.1.1.- Finalidad y destino (OP).

1.-Los fines generales del Patrimonio Municipal del Suelo, son los establecidos en el **artículos 69.1 y 75 de la LOUA²⁶⁵**: Regular el mercado de los terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del Planeamiento.

2.-Los fines generales se instrumentan a través de los destinos específicos previstos para los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, en el artículo 280 de la Ley del Suelo, por lo que una vez incorporados al proceso urbanístico y edificatorio deberán ser destinados a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social de acuerdo con el planeamiento. La declaración de interés social, cuando no venga expresamente atribuida por la legislación específica, requerirá acuerdo del órgano municipal competente.

3.-Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes municipales y los ingresos obtenidos mediante enajenación o sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente metálico, se destinarán por el Ayuntamiento de Granada a la conservación y ampliación del mismo.

4.-El Ayuntamiento de Granada consignará en sus presupuestos ordinarios una cantidad equivalente al cinco por ciento (5%) de su importe con destino a la ampliación, mantenimiento y conservación del Patrimonio Municipal del Suelo.

También destinará el cinco por ciento (5%), al menos de dicho presupuesto a la ejecución de urbanizaciones, dotaciones públicas y operaciones de reforma interior previstas en el planeamiento.

Artículo 9.1.2.- Bienes integrantes (OP).

Los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo son los que determina el artículo **72 de la LOUA²⁶⁶**.

Artículo 9.1.3.- Reservas de terrenos. Expropiación (OP).

1.-Las reservas de terrenos de posible adquisición para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo, se establecerán:

a. En los casos expresamente previstos por éste Plan General, sobre suelo clasificado como urbanizable no programado.

b. En las revisiones de su Programa de Actuación.

c. Cuando el Ayuntamiento de Granada, lo considere oportuno, por ser insuficientes las determinaciones expresadas en los apartados a) y b), mediante el procedimiento establecido en el artículo **106 de la LOUA** para la delimitación de unidades de ejecución²⁶⁷.

²⁶⁵Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

²⁶⁶Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

²⁶⁷Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



2.-La delimitación de un terreno como reserva para los expresados fines implicará la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

3.-En tal caso, el Ayuntamiento de Granada, promoverá la participación de la iniciativa privada aunque no ostente la propiedad del suelo conforme los apartados previstos en el artículo 76 de la LOUA, para la consecución de los objetivos que con la delimitación de las Áreas de Reserva están previstos en el presente Plan General, pudiendo conceder la actividad de ejecución con arreglo a las normas del contrato de gestión de servicios públicos, convocando el correspondiente concurso, cuyas bases y resolución deberán adecuarse al contenido del artículo 8.3.6 de estas Normas, asumiendo el adjudicatario la condición de beneficiario de la expropiación²⁶⁸.

Artículo 9.1.4. Regla especial de incorporación al proceso urbanizador de terrenos reservados (OP).

1.-Efectuada la delimitación a que hace referencia el artículo anterior se podrá, en la primera revisión del Programa de Actuación del Plan General, clasificar como suelo urbanizable los terrenos que por expropiación o adquisición onerosa hubiesen pasado al Patrimonio Municipal del Suelo, previsto en el artículo 5.1.3 apartado d) de estas Normas.

La Revisión del Programa de Actuación y programación de éste suelo determinará su inclusión en áreas de reparto que a tal efecto se determinen y fijación de aprovechamientos tipo, estableciendo las condiciones para su desarrollo.

2.-La documentación de dicha revisión contendrá las determinaciones que el Plan General ha de fijar para el suelo urbanizable.

Artículo 9.1.5.- Gestión del Patrimonio Municipal del Suelo (OP).

La enajenación de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo se podrá llevar a cabo mediante concurso o subasta, en los supuestos previstos en el artículo 76 de la LOUA en cuanto a la disposición de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo²⁶⁹.

Artículo 9.1.6.- Gestión por la Administración o cesión (OP).

1.-La urbanización y edificación de los terrenos del Patrimonio, una vez que el grado de desarrollo del planeamiento lo permita, podrá llevarse a cabo por el Ayuntamiento utilizando cualquiera de las modalidades de gestión previstas en la legislación de régimen local y urbanística, y que resulte más adecuadas a los fines urbanísticos y edificatorios.

2.-Los terrenos integrantes del Patrimonio también podrán ser cedidos para el cumplimiento de los fines previstos en los artículos 69 y 75.1.a de la LOUA²⁷⁰.

Artículo 9.1.7.- Cesiones onerosas. Enajenación mediante Concurso (OP).

1.-El Ayuntamiento enajenará mediante concurso, por precio no inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real que le corresponda, los bienes del Patrimonio con calificación urbanística adecuada para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

²⁶⁸Introducido por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

²⁶⁹Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

²⁷⁰Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



En todo caso, los suelos de dominio público destinados a espacios libres o equipamientos, obtenidos como consecuencia de la ejecución del Plan, no podrán cederse ni onerosa ni gratuitamente a personas ni instituciones privadas.

2.-El Pliego de Condiciones contendrá además de las determinaciones previstas en el **apartado 2 (?a) del artículo 76 de la LOUA**, el destino específico de dichos bienes, previsto en estas Normas²⁷¹.

3.-El Ayuntamiento de Granada deberá de promover las condiciones que permitan la concurrencia del mayor número de intervinientes en el proceso urbanístico y edificatorio con experiencia en el término municipal de Granada, que estén interesados en la adquisición de bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo, mediante su enajenación en lotes, de dimensiones adecuadas para el cumplimiento de los fines previstos.

Artículo 9.1.8.- Excepciones al Concurso. Enajenación directa (OP).

El Ayuntamiento, podrá enajenar directamente los bienes del Patrimonio:

a. Si el Concurso a que se refiere el artículo anterior quedare desierto, en el plazo y social que promuevan viviendas de protección máximo de un año y con arreglo al Pliego de Condiciones.

b. A entidades de carácter benéfico público, sin perjuicio de que el acuerdo de cesión contenga las previsiones necesarias para garantizar, el cumplimiento de los plazos y el destino de los bienes cedidos, determinado en el artículo **75.1.a de la LOUA**²⁷².

Artículo 9.1.9.- Cesiones a título gratuito (OP).

El Ayuntamiento podrá ceder gratuitamente o por precio inferior al de su valor urbanístico los terrenos del Patrimonio, en los siguientes supuestos:

a. Mediante Concurso, en casos justificados para ser destinados a viviendas de protección pública. El Pliego de Condiciones contendrá las determinaciones previstas en el artículo 9.1.7 apartado 2) de éstas Normas.

b. Directamente, en favor de entidades o instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro: Cuando la permanencia de los usos a que se destinen los terrenos lo requiera y para destinarlos a usos de interés social previsto en el **apartado c del artículo 76 de la LOUA**²⁷³.

En todo caso, los suelos de dominio público destinados a espacios libres o equipamientos, obtenidos como consecuencia de la ejecución del Plan, no podrán cederse ni onerosa ni gratuitamente a personas ni instituciones privadas.

Artículo 9.1.10.- Cesiones entre Administraciones (OP).

1.-Las Administraciones públicas urbanísticas y entidades instrumentales de estas, podrán transmitirse directamente y a título gratuito u oneroso, terrenos con fines de:

a. Promoción Pública de Viviendas.

b. Construcción de equipamiento comunitario.

²⁷¹Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

²⁷²Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

²⁷³Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



c. Construcción de otras instalaciones de uso público o interés social.

2.-Además de las cesiones previstas en el apartado anterior, el Ayuntamiento de Granada podrá aportar la propiedad de bienes procedentes del Patrimonio Municipal del Suelo, previa valoración a la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo, S.A. (EMUVYSSA), de conformidad con lo previsto en la legislación aplicable y al amparo del artículo 23 de la Ley 7/1999, de 29 de Septiembre de Bienes de Entidades Locales de Andalucía.

CAPÍTULO SEGUNDO. DERECHO DE SUPERFICIE

Artículo 9.2.1.- Derecho de superficie (OP).

1.-El Ayuntamiento podrá constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad o integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo, con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

2.-El derecho de superficie será transmisible y susceptible de gravamen con las limitaciones que se hubieren fijado al constituirlo, se regirá por las disposiciones contenidas en los artículos 287 a 290 ambos inclusive de la Ley del Suelo, por el título constitutivo del derecho y, subsidiariamente por las normas de Derecho privado.

3.-El plazo del derecho de superficie concedido por el Ayuntamiento, no podrá exceder del legalmente previsto. Su extinción, por el transcurso del plazo, implicará que éste haga suya la propiedad de lo edificado, sin satisfacer indemnización alguna y provocará la extinción de los derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

CAPÍTULO TERCERO. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

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

1.-El Ayuntamiento podrá delimitar áreas de tanteo y retracto para garantizar el cumplimiento de la programación del planeamiento, incrementar el Patrimonio Municipal del Suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquél, así como para garantizar el cumplimiento efectivo de las limitaciones sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que impongan dicha limitación.

2.-Al delimitarse éstas áreas de tanteo y retracto, deberá; establecerse cuales son las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos, que podrán ser:

a. Las transmisiones onerosas de terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares.

b. Las transmisiones onerosas de terrenos con edificación que no agote el aprovechamiento permitido por el Plan, con edificación en construcción, ruinoso o disconforme con la ordenación aplicable.

c. Las transmisiones de viviendas en construcción o construidas, siempre que el transmitente hubiera adquirido del promotor y, en el segundo caso, la transmisión se proyecte antes de transcurrido un año desde la terminación del edificio.

d. Las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte o verifique en conjunto como fraccionadamente, en régimen o no de propiedad horizontal, siempre que el ámbito delimitado hubiere sido previamente declarado, en todo o en parte como área de rehabilitación integrada.



e. Las primeras así como las ulteriores transmisiones onerosas de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública.

f. Las transmisiones onerosas de terrenos sin edificar o edificados, en suelo no urbanizable sometidos a procesos de parcelación o autoconstrucción.

3.-En el acuerdo de delimitación se establecerá el plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y de retracto que será, como máximo y a falta de acuerdo expreso el establecido en el **78 de la LOUA**, de diez (10) años²⁷⁴.

Artículo 9.3.2.- Procedimiento de delimitación (OP).

1.-La delimitación de las áreas no contenidas en éste Plan General, se podrá efectuar en la revisión del Programa de Actuación o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

En el sistema de expropiación, la delimitación de la unidad de ejecución supondrá la delimitación del área para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, siempre que aquella contenga la relación de propietarios, bienes y derechos afectados²⁷⁵.

2.-Entre la documentación relativa a la delimitación deberá figurar una Memoria justificativa con el contenido que determina el **apartado 2 del artículo 79 de la LOUA**²⁷⁶.

3.-El Ayuntamiento de Granada remitirá a los Registros de la Propiedad a cuyo distrito hipotecario corresponda total o parcialmente dicha área la documentación que determina el artículo 83 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria (NCRH).

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

1.-Los propietarios de bienes afectados por éstas delimitaciones deberán notificar al Ayuntamiento de Granada la decisión de enajenarlos, con expresión de los requisitos exigidos en el artículo **80 de la LOUA** y artículo 85 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de Julio, (NCRH) a efectos de que el Ayuntamiento pueda ejercitar el derecho de tanteo durante el plazo de sesenta (60) días naturales a contar desde el siguiente a la notificación²⁷⁷.

Los títulos de transmisión onerosa de los terrenos o viviendas deberán contener las circunstancias establecidas en el artículo 84 del Real Decreto 1.093/1997 (NCRH).

2.-El Ayuntamiento de Granada podrá ejercitar el derecho de retracto, cuando el propietario afectado no hubiere practicado la notificación de la transmisión, o concurran alguno de los requisitos que determina el artículo **81 de la LOUA**, en el plazo previsto en el apartado 2 del referido artículo²⁷⁸.

CAPÍTULO CUARTO. EXPROPIACION Y VENTA FORZOSA

Artículo 9.4.1.- Expropiación (OP).

²⁷⁴Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

²⁷⁵Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

²⁷⁶Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

²⁷⁷Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

²⁷⁸Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



1.-El Ayuntamiento aplicará la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, cuando concurren alguno de los supuestos previstos en el artículo 160 de la LOUA²⁷⁹.

2.-Igualmente, aplicará la expropiación además de en los supuestos legalmente previstos, en los regulados en el Capítulo Tercero del Título Octavo de estas Normas, y los previstos en el apartado anterior:

a. Para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo en los supuestos previstos en el capítulo primero de éste Título.

b. Para la obtención de suelos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas sujetas a cualquiera de los regímenes de protección pública, así como a otros usos declarados expresamente de interés social, en los términos que determina la legislación urbanística aplicable.

En tales supuestos se aplicará lo dispuesto en el artículo 206.2 de la LA-1/97.

3.-El Ayuntamiento de Granada podrá utilizar para la gestión de los terrenos expropiados cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y urbanística, y que resulten más adecuados a los fines urbanísticos y edificatorios.

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

1.-La situación de ejecución por sustitución habilitará a este Ayuntamiento, salvo que se acuerde la expropiación, para convocar y resolver, de oficio o a solicitud de cualquier persona el concurso regulado en el artículo 151 de la LOUA y en el presente artículo de la normativa del PGOU, cuya convocatoria o Pliego de Condiciones incluirá, las determinaciones siguientes²⁸⁰:

a. Precio del terreno a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real correspondiente a aquél.

b. Plazo máximo para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno mereciera la calificación de solar.

c. Precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación.

No podrá transcurrir más de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, hasta la convocatoria del concurso para su adjudicación.

2.-El adjudicatario del concurso tendrá el carácter de beneficiario de la expropiación. La diferencia entre la valoración del terreno atribuida al tiempo de su inclusión en el Registro y el precio de adjudicación, corresponderá al Ayuntamiento que la destinará a inversiones en materia de urbanismo y vivienda.

CAPÍTULO QUINTO. REGISTROS DE INTERVENCION EN EL MERCADO

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

1.-El Ayuntamiento de Granada acordará la aplicación del régimen de venta forzosa, cuando opte por la expropiación, en los supuestos de incumplimiento de deberes urbanísticos, que se

²⁷⁹Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

²⁸⁰Según redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



llevará a cabo mediante su inclusión en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar. Se regirá por lo dispuesto en los **artículo 150 y siguientes de la LOUA**²⁸¹.

²⁸¹ Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

Instrucción del Ayuntamiento de Granada reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, publicada en el BOP número 175, de 11 de septiembre del 2012.

“INSTRUCCION REGULADORA DEL PROTOCOLO DE ACTUACION Y DEL REGIMEN DE INCORPORACION, MANTENIMIENTO Y CAUSAS DE EXCLUSION EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS
1) Criterios de inclusión en el RMSER.

Según el artículo 150.1 LOUA 'la no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares... comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas'.

Según se deduce del precepto, la simple iniciación de la edificación es suficiente para que el solar o parcela cuya inclusión se está considerando no pase a integrarse en el RMSER. En consecuencia, iniciadas unas obras en el solar o parcela habrá de abstenerse de continuar con cualquier procedimiento que se estuviera sustanciando para la inclusión.

Respecto del plazo fijado para la iniciación de las obras de edificación, para el suelo urbano consolidado habrá de estar al plazo de un año que ya se determinó por este Ayuntamiento en Decreto de 30 de junio de 2003 (expediente 1199/2003). Es decir, para los solares y parcelas que no requieran para el cumplimiento del deber de edificar de planeamiento de desarrollo alguno (o del previo instrumento de gestión), el plazo a tener en cuenta será de un año desde que se tuvo conocimiento de su carácter de solar o, tratándose de edificaciones ruinosas, desde que esta fue declarada por acuerdo municipal al respecto. En las restantes categorías de suelo, habrá de estarse a los plazos que se establezcan en los instrumentos de desarrollo correspondientes.

De lo anterior se infiere que la simple solicitud de licencia urbanística de edificación no impide la inclusión en el registro de solares y edificaciones ruinosas. Ahora bien, en caso de que se hubiera solicitado formalmente dicha licencia, al objeto de no entorpecer la posterior ejecución material de la edificación y siendo previsible que así actúe -no cabe pensar de otro modo si, como así ha sido, el propietario se ha preocupado de y ha financiado la redacción del proyecto de ejecución de las obras que preceptivamente ha de acompañar a la solicitud de licencia e, incluso, ha satisfecho la tasa para su tramitación-, no se procederá a inscribir en el registro de la propiedad la nota marginal que apercibe de tal circunstancia.

La inscripción en el Registro de la Propiedad de la circunstancia relativa a estar incluido un determinado solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas se establece en la normativa vigente como meramente potestativa (art. 28.1.ñ) del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010). Esta ausencia de obligatoriedad de la inscripción permite, por tanto, teniendo en cuenta las dificultades crediticias actuales que, aunque se incluya un solar o edificación ruinoso en el Registro de Solares, si antes de procederse a su inscripción registral (que se realizará una vez sea firme en vía administrativa) se constata la solicitud formal de licencia, habrá de abstenerse de la incorporación al registro de la propiedad de la mencionada nota marginal.

Ahora bien, si la inscripción en el registro de la propiedad ya se ha materializado, la cancelación de esta sólo podrá llevarse a efecto una vez se haya obtenido licencia urbanística para la edificación, previa solicitud motivada del interesado corriendo a su cargo los gastos registrales que ello conlleva.

En definitiva, el itinerario a seguir para la inclusión en el RMSER será el siguiente:

1º Localización de solar y determinación de la fecha en que se constituyó como tal. De no poder determinarse dicha fecha, esta será la de constatación de tal circunstancia. A tales efectos, las diferentes direcciones, subdirecciones y servicios de esta Delegación de Urbanismo, Obras y Licencias habrán de remitir al RMSER cualquier documento que manifieste la efectiva constancia de un solar, parcela o edificación ruinoso, absteniéndose de remitir cualquier acto administrativo que no refleje la existencia al tiempo de remisión de un solar o edificación ruinoso.

2º Cómputo de un año (en suelo urbano consolidado) o el plazo que establezca el planeamiento de desarrollo aplicable a contar desde que obtuvo la condición de solar.

3º Informe técnico en el que se manifieste la viabilidad de la inclusión por no estar sujeto el solar, parcela o edificación ruinoso a algún desarrollo urbanístico previo.

4º Solicitud de nota simple informativa al registro de la propiedad.

5º Inicio del procedimiento, con concesión del trámite de audiencia, para la inclusión en el Registro de Solares a todos los interesados obrantes en el expediente (incluidos titulares de cargas y gravámenes).

6º A la vista de las alegaciones: acuerdo de inclusión si no se hubieran iniciado las obras y fueran desestimadas las alegaciones, o archivo del expediente en caso contrario.

7º Una vez firme en vía administrativa, inscripción en el registro de la propiedad, salvo que ya existiera solicitada licencia urbanística en ese momento.

2) Criterios de exclusión en el RMSER.

Como se ha visto, el artículo 150.1 LOUA dispone que la no iniciación... Por tanto, sensu contrario, iniciada la edificación debería ser excluido el solar o edificación ruinoso del RMSER. Nunca podrá excluirse, por tanto, por la simple concesión de licencia, sin perjuicio de que tal concesión, como se verá después, sí pueda ser determinante para no iniciar el procedimiento de venta forzosa. La principal cuestión es determinar en qué momento la edificación está lo suficientemente avanzada como para poder ser excluida de oficio -o a instancia de los interesados- la parcela o solar. Se considerará a estos efectos que será suficiente para la exclusión del RMSER que, previa solicitud del interesado, se constate que la edificación tiene ejecutada su envolvente, y la misma presente un aspecto exterior que inconfundiblemente le atribuya la apariencia de una edificación con todas las características externas propias de la misma.

En los restantes casos en que la edificación exteriormente manifieste una presencia más próxima a una edificación en construcción o constituya una simple estructura habrá de considerarse, a estos solos efectos, como solar y por tanto no procederá su exclusión del RMSER.

En conclusión, no será necesaria para la exclusión la expedición de la certificación de obra nueva terminada ni la obtención de la licencia de ocupación o primera utilización. No obstante, las edificaciones que hayan sido excluidas sin contar con tales documentos podrán ser sometidas en su momento a venta forzosa si por el Servicio responsable de la conservación de edificios se llegara a efectuar la declaración del incumplimiento del deber de conservar.



2.-El Ayuntamiento de Granada remitirá al Registro de la Propiedad, certificación literal de las resoluciones administrativas por las que se declare el incumplimiento de los deberes urbanísticos que motiven la inclusión de fincas en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, con aplicación del régimen de venta forzosa, para la práctica de nota al margen de la última inscripción de dominio.

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

1.-El Ayuntamiento mantendrá el Inventario del Patrimonio Municipal del Suelo, inventario parcial integrado en el Inventario general consolidado, donde se harán constar, al menos los

Este criterio interpretativo queda salvaguardado, en cualquier caso, con las consecuencias derivadas de la declaración de caducidad de licencias de obra nueva, de modo que el régimen de venta forzosa que conlleva tal declaración se aplicará en los términos regulados en el artículo 173.3 LOUA, aunque siguiendo, no obstante, el régimen de prioridades y de venta forzosa establecido en la presente Instrucción.

3) Criterios de cancelación en el RMSE.

El concepto de cancelación de la inclusión de parcelas o solares en el RMSE se reserva para aquellos supuestos en que la inclusión se ha producido erróneamente por múltiples razones que no procede enumerar aquí, pero que coinciden en cualquier caso con la indebida inclusión de parcelas o solares por estar ya edificada, por un error de localización de la misma u otras circunstancias similares.

4) Determinación de prioridades para la iniciación del procedimiento de venta forzosa.

Visto el número de parcelas o solares incluidos al día de la fecha en el RMSE, la brevedad del plazo -no obstante lo referido en el preámbulo respecto de los efectos de su incumplimiento- para exponerlos a venta forzosa (que, en ocasiones, será de dos meses desde su constitución automática en venta forzosa), las actuales necesidades de suelo para edificar y, finalmente, la posibilidad de seguir motivadamente otros criterios de priorización de actuaciones que no sean el exclusivamente cronológico, aconsejan determinar qué parcelas o solares de los actualmente incluidos deben impulsarse preferentemente, postergando algunos otros de menor interés o relevancia a un momento posterior.

Los criterios de prioridad para sometimiento a venta forzosa que se aprueban con la presente instrucción son los siguientes:

1º Parcelas o solares del casco histórico, esto es, las que se localizan en el ámbito de los Planes Especiales, presentes o futuros, de Protección y Reforma Interior.

2º Parcelas sujetas a algún régimen de protección pública.

3º Edificaciones sujetas a venta forzosa por haberse declarado el incumplimiento del deber de conservar. No obstante, las declaraciones de incumplimiento a efectos de la posterior venta forzosa requerirán de la previa consulta a la Unidad responsable del RMSE a efectos de comprobar las cargas y gravámenes registrales que recaigan sobre el inmueble en cuestión y, con ello, la viabilidad de la enajenación forzosa.

4º Solares o parcelas de las que ha sido declarada la caducidad de la licencia de obra nueva.

5º El resto de parcelas o solares no integrantes de los apartados anteriores se someterán a venta forzosa por orden de antigüedad si se hubiera excedido el año legalmente previsto tras el que fueron colocados en venta forzosa y las que aún estén por cumplir el año previsto legalmente se irán convocando conforme vaya cumpliéndose el mismo.

5) Colocación en situación de ejecución por sustitución y aprobación del Pliego de Condiciones.

Transcurrido un año desde la inclusión de una parcela o solar, o edificación ruinosas, en el RMSE se producirá la colocación de estos en situación de ejecución por sustitución por ministerio de la Ley. No obstante, esta colocación automática, que no requiere por tanto de declaración expresa alguna, exige el posterior acto expreso de convocatoria de concurso, junto con el que se aprobará el pliego de condiciones que haya de regir los requisitos de adjudicación (arts. 150.2 y 151.1 LOUA).

Este acuerdo de convocatoria de concurso y aprobación del Pliego de condiciones habrá de ir precedido de un trámite de audiencia a todos los interesados implicados -lo que incluye a todos los titulares de cargas y gravámenes, incluidos arrendatarios en su caso-, principalmente por si existieran razones ajenas a la propiedad que hayan impedido obtener la licencia necesaria y que fueran desconocidas para la Administración municipal.

Previamente, habrá que instar un certificado de dominio y cargas de la finca a efectos de considerar la viabilidad de la enajenación forzosa, pues al precio de venta hay que deducir las cargas y gravámenes -incluidos gastos preparatorios de este Ayuntamiento-, incluidos los arrendamientos, de modo que si estos fueran superiores a la valoración de la parcela o solar efectuada por los servicios técnicos, habrá de suspenderse cualquier actuación de enajenación forzosa hasta que dichas cargas y gravámenes hayan sido ejecutados o se extingan.

Seguidamente, habrá que inscribir nota al margen en el Registro de la Propiedad de la finca afectada por la venta forzosa, como paso previo a la adopción del acuerdo de convocatoria de concurso y aprobación del pliego de condiciones.

Por tanto, el itinerario a seguir para la venta forzosa será el siguiente:

1º Obtención de certificado de dominio y cargas para tomar conocimiento de todos los posibles interesados en el procedimiento y para determinar la viabilidad económica de la enajenación forzosa.

2º A la vista del certificado anterior, elaboración de informe técnico de valoración del inmueble y demás circunstancias técnicas relevantes que concurran en la situación de ejecución por sustitución.

3º Otorgamiento a los interesados de un trámite de audiencia, si la valoración resultante fuera positiva, y archivo si la valoración fuera negativa hasta la constatación de la ejecución o extinción de las cargas que motivan tal resultado en la valoración.

4º A la vista de las alegaciones, expedición de certificado de la colocación, por Ministerio de la Ley, de la parcela, solar o edificación ruinosas en situación de ejecución por sustitución a los efectos de inscribir asiento mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad correspondiente (art. 177.1.c LOUA).

5º Adopción del acuerdo de convocatoria de concurso y simultánea formulación y aprobación del Pliego de condiciones que hayan de regirlo, conteniendo al menos las determinaciones del art. 151.2 LOUA".



terrenos que se incorporen a dicho patrimonio, su descripción, especificando el modo de adquisición, superficie y datos registrales.

2.-Los terrenos reservados a efectos de su posible incorporación al Patrimonio Municipal, de conformidad con lo previsto en éstas Normas, se incluirán en un Registro complementario del anterior.





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





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

CAPÍTULO PRIMERO. LICENCIAS URBANÍSTICAS

Sección Primera.- Actividades sujetas. Clases de Licencias.

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

1.-Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, conforme a lo dispuesto en el artículo 242 de la Ley del Suelo, los actos relacionados en el artículo 1 de Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2.-A los efectos del párrafo anterior se considera legislación específica aplicable, toda aquella que establezca la necesidad de obtener autorizaciones previas a la concesión de las licencias o a la ejecución de las obras amparadas en las mismas y en particular la Legislación de Patrimonio Histórico, la Legislación de Espacios Naturales, la Legislación de Protección Ambiental, la Legislación de Aguas, la Legislación de Carreteras, la Legislación del Transporte, etc..

3.-También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones; y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:

- a. Que estén situados en zona de uso y dominio público o espacio libre privado de uso público.
- b. Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.
- c. Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.

4.-Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que proceden a la correspondiente licencia urbanística.

Artículo 10.1.2- Clases de Licencias Urbanísticas (OP).

1.-Las licencias urbanísticas pueden ser:

- a. De parcelación.
- b. De obras.
- c. De otras actuaciones urbanísticas.
- d. De actividades e instalaciones.
- e. De ocupación y apertura.
- f. De obras de carácter provisional.

2.-Los procedimientos para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase podrán ser objeto de regulación detallada mediante Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, dictada en desarrollo de lo dispuesto en el presente Plan General de



conformidad con la legislación urbanística y territorial, así como la restante legislación estatal y autonómica aplicables, en especial la legislación de régimen local.

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

1.-A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones publicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2.-Los proyectos se compondrán documentalment de una Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos. Además se completarán con la documentación exigida para cada clase de actuación por éstas Normas y demás disposiciones que le sean de aplicación. El Ayuntamiento, mediante la oportuna Ordenanza, determinará aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise.

3.-Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, con relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.

4.-Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidas en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

5.-Presentada una solicitud de licencia, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y documentación anexa y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados fehacientemente al interesado de forma conjunta y en un solo acto.

Sección Segunda.- Licencia de Parcelación.

Artículo 10.1.4.- Parcelación Urbanística.

1.-Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General, debiéndose efectuar dichas operaciones con carácter inicial cuando se actúe mediante unidades de ejecución a desarrollar por los sistemas de compensación o cooperación, en todo caso, mediante los correspondientes proyectos de compensación o reparcelación. Sin perjuicio de ello, procederá la parcelación urbanística de terrenos resultantes de la ejecución del sistema de expropiación para su división conforme a Plan, así como las divisiones de terrenos que se efectúen con carácter previo a la aportación de terrenos al sistema de cooperación o de compensación, a fin de individualizar los terrenos incluidos en la unidad (OP).

2.-No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística en los suelos urbanizables sin la previa aprobación del Plan Parcial y de los proyectos de compensación, reparcelación o expropiación que en cada caso procedan. En los suelos no urbanizables quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas (OE).

3.-En el Suelo No Urbanizable se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando puedan dar lugar a un núcleo de población, de acuerdo con la definición establecida por este Plan General y teniendo en cuenta las



condiciones que determina para evitar el riesgo de su aparición y desarrollo, en el Título Tercero de éstas Normas. Toda segregación de parcelas en Suelo No Urbanizable precisará para su inscripción en el Registro de la Propiedad de licencia de parcelación o de informe de innecesariedad expedido por el Ayuntamiento (OE).

Artículo 10.1.5.- Proyectos de Parcelación (OP).

1.-Los Proyectos de Parcelación, tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística.

2.-Se compondrán de los siguientes documentos:

a. Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. Se describirá la finca original existente y las nuevas parcelas, debiendo hacerse constar que resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán las notas del Registro de la Propiedad acreditativas del dominio y de la descripción de las fincas o parcelas.

b. Planos del estado actual, a escala 1/1.000 como mínimo, en el que se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes, y los usos de los terrenos.

c. Planos de parcelación, a escala 1/1.000 como mínimo, en los que se identifique perfectamente superficialmente y acotada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.

d. Propuesta de condiciones urbanísticas de las parcelas resultantes.

Artículo 10.1.6. Licencia de Parcelación (OP).

1.-La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

2.-Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán las condiciones urbanísticas de las parcelas resultantes.

3.-La licencia de parcelación autoriza a deslindar y a amojonar la parcela o parcelas resultantes.

4.-Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

5.-A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en el artículo 66.5 de la LOUA, el Ayuntamiento de Granada comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, las resoluciones que concedan licencias de parcelación, la declaración municipal de innecesariedad, las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes, así como las dimensiones de la parcela mínima de acuerdo con las



previsiones del planeamiento urbanístico, a los efectos que determina el artículo 81 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas, en su caso²⁸².

Sección Tercera.- Licencia de Obras.

Artículo 10.1.7.- Clases (OP).

La licencia urbanística de obras puede ser:

- a. De urbanización.
- b. De edificación, que comprende a, su vez, todos los tipos de obras que se relacionan en estas Normas.

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

Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

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

1.-La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige acreditar los requisitos siguientes:

- a. Licencia de parcelación o proyecto de compensación o de reparcelación correspondiente, y si ello no resultara exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.
- b. Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
- c. Disponer el solicitante de la licencia de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en el proyecto presentado para la obtención de la licencia de edificación.
- d. Contar la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.
- e. Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- f. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- g. Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

²⁸²Redacción según el documento de adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



2.-No obstante, lo establecido en el apartado 1.e), podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y de la actividad, aún cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.

3.-Los proyectos de edificación deberán cumplir las condiciones comunes y contener la documentación específica que se establezca en los artículos siguientes en función de los distintos tipos y subtipos de obras de edificación que se definen en estas Normas.

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

1.-Conforme a lo dispuesto en éstas Normas, los proyectos de obras de edificación comprenderán de Memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y se redactarán con las características y detalle que requiera la definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables, e incluirán los documentos complementarios específicos, previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obras.

2.-Los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento del plazo de iniciación y de la duración máxima prevista de las obras a fin de que el Ayuntamiento los apruebe o modifique²⁸³.

3.-A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado, suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto, determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina.

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

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos determinados en el artículo 7.1.2. de la normativa del presente documento de PGOU.

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

La documentación los Proyectos de Obras en los Edificios, debe contener, cuando menos, según los tipos de obras, los documentos siguientes:

a) Proyectos de obras sobre edificios existentes.

a.1.-Proyectos de obras de conservación y mantenimiento: Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la comparen con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

a.2.-Proyectos de obras de restauración:

a. Descripción documental de los aspectos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos, comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada.

²⁸³Redacción después de la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los mismos.

d. Detalle pormenorizado de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

e. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con los planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

f. Justificación de las técnicas empleadas en la restauración. Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse a juicio del Ayuntamiento, a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio y a sus efectos, si los hubiere sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación.

a.3.-Proyectos de obras de rehabilitación:

a. Levantamiento del edificio en su situación actual.

b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más relevantes, con análisis de las afecciones que el proyecto pueda suponer sobre los mismos y características del resultado final.

c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la rehabilitación sobre los mismos.

d. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

a.4.- Proyectos de obras de reestructuración:

e. Levantamiento del edificio en su situación actual.

f. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos más relevantes, en especial de los cerramientos a conservar, analizando sus aspectos constructivos y la adopción de medidas para su mantenimiento.

g. Detalle pormenorizado de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.

Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

a.5.- Proyectos de obras de ampliación:

a. Levantamiento del edificio en su situación actual.

b. Descripción fotográfica del edificio y comparación con las características del resultado final.

c. Detalle pormenorizado de los usos actuales.

d. Cuando las condiciones particulares de la calificación o las derivadas de la normativa de protección específica aplicable lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuada morfología conjunta de la ampliación proyectada.

a.6.- Proyectos de obras de acondicionamiento.



- a. Levantamiento del edificio o local, o de la parte de los mismos a que afecte el proyecto de obras en su situación actual.
- b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
- c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas.
- d. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

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

Los proyectos de demolición incluirán la documentación adecuada para poder justificar la posibilidad legal de la demolición. En todo caso, deberán aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

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

Los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

1.-Proyectos de obras de Reconstrucción:

- a. Reproducción de los planos originales del edificio primitivo, si los hubiere.
- b. Descripción documental de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.
- c. Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte del edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte que se integra.

2.-Proyectos de obras de sustitución: Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o de los tramos de calle a los que de la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

3.-Proyectos de obras de nueva planta: En los casos en que la edificación deba formar parte de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementos documentales previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

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

1.-La transmisión de licencias deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Si el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.



2.-Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas. En todo caso, las alteraciones que no afecten a las condiciones deposición y forma de los edificios, así como a las condiciones exteriores de los mismos, podrán posponerse al proyecto final de obras.

Sección Cuarta.- Licencia para otras Actuaciones Urbanísticas.

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

1.-A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2.-Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A) Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B) Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada.

Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- a. La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b. Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c. El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- d. Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e. Implantación fija de casas prefabricadas y similares.
- f. Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- g. Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- h. Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- i. Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- j. Vertederos de residuos o escombros.
- k. Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.



l. Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

m. Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

C) Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:

a. Vallados de obras y solares.

b. Sondeos de terrenos.

c. Apertura de zanjas y calas.

d. Instalación de maquinaria, andamiajes y aperos.

e. Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

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

Se atenderán a las determinaciones requeridas por la legislación específica y las reglamentaciones técnicas relativas a la actividad de que se trate, a lo contenido en éstas Normas y a las que se dispongan en las Ordenanzas Municipales. Como mínimo contendrán: memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis de las instalaciones y presupuesto.

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

La realización de los actos comprendidos en lo que se denomina en estas normas otras Actuaciones Urbanísticas, en cuanto no estén amparados por licencia de urbanización o de edificación, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que le sean de aplicación.

Sección Quinta.- Licencia de Actividades e Instalaciones.

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

1.-Estará sujeto a la licencia de actividad toda clase de establecimientos que tengan acceso directo a la vía pública o se encuentren instalados en el interior de fincas particulares.

A los efectos del párrafo anterior, se entiende por establecimiento toda edificación, instalación o recinto cubierto o al aire libre, que esté o no abierto al público, destinado a cualquier uso distinto al de vivienda.

No estará sujeta a ésta licencia la vivienda, sus instalaciones complementarias (trasteros, locales de reunión de comunidades, instalaciones deportivas, etc.) y, en general toda instalación que esté al servicio de aquella.

2.-La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de las mismas o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere la modificación de la licencia de actividades e instalaciones.



3.-La concesión de licencia de actividad está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en éstas Normas, de la reglamentación técnica que fuera de aplicación y de las Ordenanzas municipales correspondientes.

4.-Cabrá la concesión de licencias de apertura que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad e instalación. En éste supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la caducidad de la licencia.

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

1.-Son aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisa un local para el ejercicio de una actividad determinada.

2.-Comprenden las siguientes clases:

a. Proyectos de Instalaciones de Actividades: Son los que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b. Proyectos de Mejora de la Instalación: Son los que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

3.-Serán redactados por facultativo competente y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por éstas Normas y por la legislación sectorial aplicable. Como mínimo contendrán: memorias descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

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

1.-La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas en las licencias de obras o usos y que se encuentran terminados y aptos para su destino.

2.-Están sujetas a licencia de ocupación:

a. La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales o alteración en los usos a que se destinan.

b. La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3.-En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a. Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b. Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.



c. Otras legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres los edificios o actividades, cuando no consten previamente.

d. Terminación de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

e. Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

f. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4.-La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen mediante Ordenanza Municipal. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos que resultaren contrarios al planeamiento.

5.-En los supuestos contemplados en los apartados 2.a) y 2.c) de este artículo la licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

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

La autorización para los usos y obras de carácter provisional prevista en la legislación urbanística aplicable, será concedida por plazo limitado o por tiempo determinado, y en ambos casos renovable por la Administración, debiendo demolerse las instalaciones a que hubiere dado lugar, sin derecho a indemnización cuando lo acordare la entidad concedente. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse en las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

Sección Sexta.- Eficacia de las Licencias.

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

1.-La Administración urbanística municipal, previa audiencia al interesado, declarará caducadas a todos los efectos las licencias cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

a. Si no se comenzaren las obras o actividades autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis (6) meses.

b. Si una vez comenzadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada, quedaren interrumpidas por un período superior a tres (3) meses, pudiéndose autorizar la prórroga de tres (3) meses por una sola vez y con causa justificada.

c. Si no se cumpliere el plazo de terminación, con el límite máximo de treinta y seis (36) meses desde la fecha de concesión de la licencia, habiéndose dispuesto de alguna de las prórrogas a que se refieren los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá autorizarse una definitiva por plazo adecuado no superior a seis (6) meses.

2.-Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen sus plazos respectivos.



3.-La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas.

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

Las licencias quedarán sin efecto, previa tramitación del expediente de caducidad, si se incumplieren las condiciones a que, de conformidad con las normas aplicables, estuvieren subordinadas.

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

Las construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias darán lugar a su inscripción en el Registro Municipal de Solares.

Artículo 10.1.26.- Ordenanza de Tramitación (OP).

En el plazo máximo de doce (12) meses contados desde la entrada en vigor del Plan General, el Ayuntamiento de Granada someterá a aprobación una Ordenanza de Tramitación, que regulará las condiciones documentales y procedimentales que han de cumplir los expedientes de solicitud de licencias de obras y actividades. Hasta que se apruebe y entre en vigor la Ordenanza de Tramitación a que se ha hecho referencia, estará vigente con carácter transitorio el procedimiento previsto en el P.G.O.U. del año 1985.

CAPÍTULO SEGUNDO. EL DEBER DE CONSERVACIÓN

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

Artículo 10.2.1.- Obligaciones de Conservación²⁸⁴ (OP).

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y a su utilidad pública.

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

Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 245 de la Ley del Suelo:

a. Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b. Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble o plantas afectadas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

²⁸⁴Según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



Alcanzando el contenido normal del deber de conservación a la mitad del valor de la construcción de una nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes a la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea realizable, y ello de conformidad con lo establecido en el apartado 3 del artículo 155 de la LOUA.

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

1.-A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

a) En urbanizaciones no recepcionadas, correrá de cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b) En construcciones:

b.1.- Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b.2.- Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

b.3.- Condiciones de ornato: Las fachadas de los elementos exteriores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse decentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c) En carteles e instalación:

c.1.- Las condiciones señaladas en a) y b) serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

2.-Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza especial.

Artículo 10.2.4.- Colaboración Municipal (OP).

Si el coste de ejecución de las obras rebasara los límites establecidos y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble del supuesto previsto en el apartado 3 del artículo 155 de la LOUA y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias²⁸⁵.

²⁸⁵Redacción según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



Artículo 10.2.5.- Órdenes de Ejecución de Obras de Conservación y Reforma por Motivos de Interés Estético o Turístico (OP).

1.-La Administración urbanística municipal, al amparo del artículo 158 de la LOUA, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes²⁸⁶:

a. Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.

b. Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2.-En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene.

Sección Segunda.- Conservación Específica del Patrimonio Catalogado.

Artículo 10.2.6.- Conservación, Consolidación y Mejora de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural (OE).

La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, de conformidad con la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, conforme a la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía, se atenderá a las disposiciones de dichos textos legales, sin perjuicio de lo establecido en el Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

Artículo 10.2.7.- Deber de Conservación de los Inmuebles Catalogados por el Planeamiento (OP).

1.-Sin perjuicio de lo establecido en el Plan General, mediante Planes Especiales y Catálogos podrá regularse el contenido del deber de conservación de inmuebles o elementos objeto de especial protección urbanística.

2.- Las obras que se deriven de este deber de conservación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del mismo y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Sección Tercera.- Declaración de Ruina.

Artículo 10.2.8.- Declaración de Ruina (OP).

1.-Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

2.-Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a. Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

²⁸⁶Redacción según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



b. Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c. Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3.-Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4.-Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

Sección Cuarta.- Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares.

Artículo 10.2.9.- Contenido del Deber de Conservación de Solares (OP).

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

a. Vallado: todo solar deberá estar cerrado.

b. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

c. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 10.2.10.- Destino Provisional de los Solares (OP).

1.-En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:

a. Instalaciones provisionales para el descanso y estancia de personas.

b. Instalaciones provisionales para el recreo de la infancia.

c. Esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

d. Vallas publicitarias.

2.-Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3.-La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para el cumplimiento de los deberes legales y la aplicación de la expropiación o la venta forzosa por incumplimiento de los mismos.

4.-Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.



CAPÍTULO TERCERO. DISCIPLINA URBANÍSTICA.

Artículo 10.3.1.- Protección de la legalidad urbanística (OP).

El Ayuntamiento de Granada velará por la protección de la legalidad urbanística, de conformidad con las medidas previstas en el Capítulo IV del Título VI sobre "la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado", de la LOUA²⁸⁷.

Artículo 10.3.2.- Inspección urbanística (OP).

El Ayuntamiento de Granada ejercerá la inspección urbanística dentro de sus competencias y de acuerdo con legislación vigente, comprobando el cumplimiento de las condiciones exigibles conforme a lo previsto en el Capítulo IV del Título VI sobre "inspección urbanística", de la LOUA²⁸⁸.

Artículo 10.3.3.- Infracciones urbanísticas (OP).

1.-Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanísticos, tipificadas y sancionadas en aquélla de conformidad a lo previsto en el Título VII sobre "infracciones urbanísticas y su sanción", de la LOUA²⁸⁹.

2.-Toda infracción urbanística llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, con independencia de las medidas referidas en el artículo 10.3.1 de éstas Normas.

3.-El Ayuntamiento de Granada adoptará las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado, o reponer los bienes afectados al estado anterior de la producción de la situación ilegal. Iniciando los procedimientos de suspensión y anulación de los actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación ilegal. Imponiendo las sanciones a los responsables, previa tramitación del procedimiento sancionador. Obligando al resarcimiento de los daños y perjuicios a quienes sean declarados responsables.

²⁸⁷Redacción según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

²⁸⁸Redacción según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

²⁸⁹Redacción según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



TÍTULO UNDÉCIMO NORMATIVA DE PROTECCIÓN





TÍTULO UNDÉCIMO. NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 11.1.1.- Ámbito y condiciones especiales de aplicación (OE).

1.-Las normas contenidas en el presente Título, serán de aplicación sobre las parcelas, edificios, jardines, espacios, conjuntos, sitios, lugares y elementos de interés, que se identifican como protegidos en cualquiera de sus categorías en el presente documento del PGOU de Granada.

2.-En los ámbitos correspondientes a los Planes Especiales de Protección vigentes –Alhambra, Albaicín y San Matías- será de aplicación la normativa específica definida en los mismos, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión o sustitución, teniendo la contenida en el presente Título carácter complementario y/o supletorio.

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

3.-Para el caso del Área Centro, con Plan Especial de Protección en tramitación, transitoriamente se atenderá a la normativa recogida en el presente Título, hasta la entrada en vigor de las determinaciones de dicha figura de planeamiento, una vez aprobada definitivamente.

4.-En todo caso, la aplicación de la presente normativa de protección se hará conjunta, directa y complementariamente con las disposiciones y resoluciones derivadas de la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación.

Artículo 11.1.2.- Perímetros de protección (OE).

1.-El presente PGOU de Granada recoge los perímetros correspondientes a las delimitaciones de conjuntos históricos actualmente vigentes en el ámbito de su término municipal.

2.-Igualmente el PGOU de Granada recoge la propuesta de nueva delimitación de Conjunto Histórico de Granada elaborada por los Servicios de la Consejería de Cultura para su correspondiente incoación. La delimitación del Conjunto Histórico de Granada que se derive de la Declaración definitiva a realizar por la Dirección General de Bienes Culturales se incorporará al presente documento una vez producida.

3.-En el ámbito de los entornos de protección de los B.I.C., publicados o que puedan publicarse en el futuro, será obligatorio el informe previo y vinculante de la Consejería a cualquier actuación, según lo dispuesto en el Art. 20 de la Ley 16/85 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español.

Artículo 11.1.3.- Catálogos (OE).

1.-El presente documento del PGOU de Granada incorpora un Catálogo de elementos de interés a proteger, donde se recogen los edificios, jardines, elementos de interés arqueológico, conjuntos urbanos, sitios, lugares y/o elementos que deben ser objeto de una especial protección desde el planeamiento urbanístico.

2.-Este PGOU mantiene vigentes los Catálogos correspondientes a los ámbitos afectados por Planes Especiales de Protección que cuentan con aprobación definitiva –Alhambra, Albaicín y San Matías-, siendo de aplicación, por tanto, sus correspondientes determinaciones.



Cuando pudieran existir discrepancias entre las determinaciones del Catálogo de este PGOU de Granada, y los respectivos Catálogos de los Planes Especiales de Protección vigentes, se estará a la aplicación de las normas que favorezcan, en todas las circunstancias, la mejor protección del patrimonio.

3.-Para el caso del Área Centro, con planeamiento de protección en tramitación, este documento del PGOU de Granada incorpora el Catálogo correspondiente a la última fase aprobada de dicho documento.

Transitoriamente, y hasta el momento de la aprobación definitiva de dicho documento, serán de aplicación las determinaciones establecidas en el documento del PGOU de Granada, conforme a la siguiente asimilación entre niveles de protección del patrimonio arquitectónico:

Plan Especial Área Centro PGOU de Granada.

Nivel BIC Nivel 1
Nivel A1 Nivel 2
Nivel A2 Nivel 3
Nivel B Nivel 4

En el caso de las Niveles establecidos en la Protección del Patrimonio Arqueológico, la asimilación correspondería al siguiente cuadro:

Plan Especial Área Centro PGOU de Granada.

Área de Reserva Arqueológica Área de Conservación Preferente.

Nivel I Nivel I
Nivel II Nivel II
Nivel III Nivel III

CAPÍTULO SEGUNDO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

Sección 1ª. Condiciones comunes para los inmuebles protegidos.

Artículo 11.2.1.- Ámbito y condiciones especiales de aplicación.

1.-Las determinaciones del presente capítulo serán de aplicación sobre las parcelas y edificaciones que se identifican como protegidos en el presente PGOU de Granada (OP).

2.-Para las parcelas y edificios contenidos en los ámbitos delimitados por los Planes Especiales de Protección vigentes –Alhambra, Albaicín y Área Centro-²⁹⁰, serán de aplicación las normativas específicas de protección del patrimonio arquitectónico²⁹¹ (OE) contenidas en los mismos, actuando las determinaciones del documento del PGOU de Granada con carácter complementario y/o supletorio (OP).

En las parcelas y edificios contenidos en los Entornos Declarados, será obligatorio el informe previo vinculante de la Consejería de Cultura salvo que se haya obtenido delegación de competencias de conformidad con lo previsto en el artículo 40 de la misma Ley²⁹² y que afecten únicamente a inmuebles que no sean Monumento, Jardines Históricos o Zonas Arqueológicas

²⁹⁰El Plan Especial de Protección de San Matías ha sido asumido, y ha perdido vigencia, con la aprobación del PEPRI Centro el 26 de julio de 2002, y publicado en el BOP número 186 de 14 de agosto del 2002.

²⁹¹Redacción según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

²⁹²Redacción según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



ni estén comprendidos en su entorno o ámbito territorial vinculado a una actividad de interés etnológico (OE).

Artículo 11.2.2.- Niveles de protección para el patrimonio arquitectónico (OP).

1.-El presente PGOU de Granada, determina en su documentación, el nivel de protección para cada inmueble, estableciéndose la siguiente clasificación:

NIVEL 1. Protección monumental.

NIVEL 2. Protección integral.

NIVEL 3. Protección estructural.

NIVEL 4. Protección ambiental.

2.-La asignación de cada nivel de protección a un inmueble se establece en función de los valores que aún se conservan y se deben proteger en el mismo (elementos, zonas, o integridad del edificio).

En cualquier caso, previa a la concesión de licencia de obras sobre edificios incluidos en cualquier nivel de protección, se requerirá; un levantamiento completo de los mismos, en el que deberá recogerse y especificarse, a nivel planimétrico y fotográfico, todos los elementos de valor o interés del inmueble, tanto los que, en su caso, se contengan en las correspondientes fichas de los diversos catálogos vigentes que afecten a la edificación, como todos aquellos otros que pudieran aparecer en la fase de toma de datos y análisis producida con la realización del mencionado levantamiento.

3.-La exclusión o inclusión de un inmueble en el listado del Catálogo del presente PGOU de Granada, así como la posible alteración del nivel asignado a una edificación, comportará; la tramitación de una Modificación Puntual específica para dicho Catálogo, en cuya documentación habrá de justificarse razonadamente la propuesta de modificación, con expresión detallada de las actuaciones o consecuencias derivadas de la misma.

Artículo 11.2.3.- Condiciones de parcelación en edificios catalogados (OE).

Atendiendo a la localización de las parcelas en el marco Declarado del Conjunto Histórico de la Granada, de conformidad con el artículo 21.3 de la LPHE (Ley 6/1985)²⁹³, la conservación del Conjunto Histórico de Granada, Declarado B.I.C. (Decreto 186/2003, de 24 de junio, por el que se amplía la Delimitación del Conjunto Histórico de Granada, Declarado Conjunto Histórico-Artístico mediante Real Orden de 5 de diciembre de 1929), se mantendrán las alineaciones existentes y el parcelario histórico consolidado. Cualquier acto de agregación o parcelación en el interior del Conjunto Histórico así como las sustituciones de inmuebles requerirá la previa autorización de la Consejería de Cultura.

Artículo 11.2.4.- Condiciones de usos y ordenación en edificios catalogados (OP).

1.-En las edificaciones pertenecientes al Catálogo del PGOU de Granada, se permitirán los usos admitidos para la calificación donde se encuentren ubicadas, siempre que éstos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales, arquitectónicos y los diversos elementos o partes objeto de protección.

2.-Los edificios catalogados, tanto para las intervenciones sobre los mismos como sobre sus diversos espacios o elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las normas generales de usos y de la edificación, así como de las condiciones particulares expresadas para cada calificación en este PGOU de Granada, siempre que, de manera justificada, se demuestre la imposibilidad de su cumplimiento.

²⁹³Redacción según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



No obstante, se asegurará que los inmuebles reúnen las características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que en su caso se las reforme o ponga en servicio.

Artículo 11.2.5.- Situación de ruina en inmuebles protegidos (OE).

1.-Los bienes inmuebles protegidos por este PGOU de Granada no podrá ser declarados en estado ruinoso, ni en su totalidad ni en ninguna de sus partes, sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la administración competente, que en el caso de los Bienes de Interés Cultural (B.I.C.) o elementos inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (C.G.P.H.A.), sólo la concederá en los términos que se establece en la vigente legislación del patrimonio de aplicación.

2.-Si existiese urgencia en dicha declaración por peligro inminente para terceros, la administración competente ordenará, de manera inmediata, las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse sobre inmuebles protegidos, no deberán dar lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble, y requerirán la autorización del Ayuntamiento, y en el caso de B.I.C. o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., la de la administración competente, debiéndose en todo caso prever, si procede, la reposición de los elementos retirados.

Artículo 11.2.6.- Situación de fuera de ordenación y elementos discordantes (OE).

1.-Los edificios catalogados quedan expresamente en situación de conformidad con las determinaciones del presente documento del PGOU de Granada, no siendo de aplicación los supuestos de fuera de ordenación.

2.-Tendrán consideración de fuera de ordenación las construcciones, rótulos, cables, antenas o conducciones aparentes o visibles, que alteren los valores de los inmuebles protegidos, que perturben su contemplación o den lugar a riesgos de daños sobre ellos.

Quedan también fuera de ordenación las partes, elementos arquitectónicos y cualquier clase de bien, que supongan una evidente degradación de la edificación, o dificulten su interpretación histórica o artística, o estén disconformes con las condiciones de protección fijadas por este PGOU de Granada.

3.-En los casos expresados en el anterior número de este artículo, deberán realizarse las correspondientes actuaciones de reforma que adapten, supriman o sustituyan los elementos o bienes discordantes señalados, y que permitan recuperar o adquirir a la edificación las condiciones suficientes de adecuación al nivel de protección fijado por este PGOU de Granada.

Esta condición se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o bien a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de mantenimiento y conservación que incumben a los propietarios.

Artículo 11.2.7.- Deberes de conservación del patrimonio arquitectónico.

1.-Los edificios catalogados, sus elementos y partes, deberán ser conservados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o poseedores de tales bienes (OP).

2.-Los propietarios o titulares de derechos reales de edificios catalogados, además de las obligaciones genéricas expresadas en el número anterior de este artículo, deberán realizar las obras tendentes a la buena conservación de los inmuebles o, en su caso, de reforma de los mismos, requeridas por las determinaciones de este PGOU de Granada, para adecuarlos a las condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato público, de conformidad



con lo exigido por las legislaciones vigentes de aplicación en materia urbanística y de protección del patrimonio (OP).

3.-Cuando los propietarios o titulares de derechos reales de edificios catalogados no ejecuten las actuaciones exigibles en el cumplimiento de las obligaciones antedichas, el Ayuntamiento, o la administración competente en el caso de tratarse de un B.I.C. o elemento inscrito en el C.G.P.H.A., previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria. Igualmente se podrá conceder una ayuda con carácter de anticipo reintegrable que, en el caso de bienes inmuebles, será inscrita en el Registro de la Propiedad. El Ayuntamiento, o la administración competente en caso de B.I.C. o elemento inscrito en el C.G.P.H.A., podrá también realizar de modo directo las obras necesarias, si así lo requiere la más eficaz conservación de los bienes protegidos (OP).

4.-Los propietarios, titulares de derechos reales, o usuarios de edificios catalogados, así como de elementos protegidos (escudos, emblemas o placas heráldicas, cruces, exvotos o elementos análogos), no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparaciones algunas, sin previa autorización del Ayuntamiento o, en caso de B.I.C. o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., de la administración competente (OP).

5.-Se prohíben toda clase de usos indebidos de los edificios catalogados, así como los anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los mismos que perturben sus valores o percepción. Igualmente se prohíbe toda construcción, así como las instalaciones aparentes o vistas, que alteren su carácter, perturben su contemplación o den lugar a riesgos para los mismos. Los elementos, construcciones o instalaciones de esta naturaleza existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse, correspondiendo a las compañías concesionarias de tales instalaciones, y a los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, la instalación subterránea de dichos elementos, haciéndolo en caso contrario el Ayuntamiento por vía de apremio. Todo ello en aplicación de lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio (OP).

6.-El Ayuntamiento, en aquellos ámbitos espaciales no protegidos por la legislación específica (OP) o la administración cultural competente en el caso de B.I.C. o elementos inscritos en el CGPHA o sus Entornos (OE), podrán impedir las obras de demolición total o parcial, las operaciones de cambio, o suspender cualquier clase de obra de intervención sobre los edificios o elementos unitarios catalogados en el presente documento del PGOU de Granada²⁹⁴.

7.-Será causa significativa de interés social para la expropiación por la administración competente de los bienes afectados por una declaración de interés cultural, el incumplimiento de las obligaciones de conservación y protección establecidas en este artículo, el peligro de destrucción o deterioro de los mismos, y la implantación de un uso incompatible con sus valores o que pueda dañarlos (OP). Podrán expropiarse por igual causa los inmuebles que impidan o perturben la contemplación de los bienes afectados por la declaración de interés cultural o den lugar a riesgos para los mismos, según lo señalado en la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación (OE).

8.-La enajenación de un B.I.C. o de un elemento inscrito en el C.G.P.H.A. requerirá la notificación, a efectos de tanteo y retracto, a los organismos competentes, en aplicación de lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio (OE).

9.-Cualesquiera obra que hubiese de realizarse en edificios catalogados, aunque fuesen obras menores, se realizaran en los términos previstos en la normativa del presente PGOU de Granada (OP).

10.-Las infracciones que se produzcan por incumplimiento de los deberes de conservación y protección del patrimonio, están sujetas a las sanciones establecidas en la vigente legislación

²⁹⁴Redacción según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



de protección del patrimonio, sin perjuicio de las responsabilidades a las que pudiesen dar lugar (OP). En el supuesto que afecten a B.I.C. será la Consejería de Cultura la entidad gestora de las sanciones (OE), de conformidad con las disposiciones vigentes en materia de Patrimonio Histórico²⁹⁵.

11.-Cuando las obras de conservación de un inmueble rebasen los límites del deber de conservación a que se refiere la vigente legislación urbanística y de protección de aplicación, los propietarios podrán recabar para conservarlos la cooperación de las administraciones competentes, sin perjuicio del deber de ejecución de las obras que corresponde al propietario, quien deberá realizarlas a su costa en la parte imputable a su deber de conservación (OP).

Sección 2ª. Niveles de protección y condiciones de intervención.

Artículo 11.2.8.- Nivel 1. Protección monumental.

11.2.8.1.- Definición y ámbito de aplicación.

1.-El Nivel 1, de protección monumental, es el asignado tanto a aquellos edificios que cuentan con expedientes específicos de Incoación o Declaración de B.I.C., (OE) como a los edificios que el Catálogo atribuye dicho nivel de protección en función de su adecuada asimilación a esta categoría de protección arquitectónica (OP). En función de la incardinación del bien inmueble a unos ámbitos espaciales (dentro o fuera de los Entornos Declarados) la licencia deberá contar con informe previo de la Consejería de Cultura o bien será competencia delegada por el planeamiento y por tanto corresponderá al Ayuntamiento de Granada su otorgamiento²⁹⁶.

2.-Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados con Nivel 1, de protección monumental, en los documentos del presente PGOU de Granada (OP).

11.2.8.2.- Condiciones particulares de intervención (OP).

1.-Los edificios comprendidos dentro del Nivel 1, de protección monumental, sólo podrán ser objeto de obras de edificación de conservación y mantenimiento o de restauración, de acuerdo con lo establecido en el Título Séptimo de la normativa del presente PGOU.

También podrán admitirse obras de acondicionamiento, de acuerdo con la definición de las mismas en el mencionado Título Séptimo, siempre que las mismas no supongan menoscabo o puesta en peligro de los valores que hacen atribuible al inmueble el nivel de protección 1 otorgado por el presente PGOU.

En todo caso deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuran el carácter singular del edificio.

2.-Las intervenciones sobre B.I.C. y/o sobre sus entornos, declarados o con expediente incoado, así como los incluidos en el C.G.P.H.A. en categoría específica o genérica, quedan sujetas a las determinaciones de la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico de aplicación.

Los ámbitos y elementos integrados en los entornos deberán ser objeto de tutela, coordinadamente con el B.I.C. o elemento de inscripción específica en el C.G.P.H.A.

En aquellos casos en los que se vinculen a los entornos elementos discordantes, éstos deberán ser objeto de acciones eficaces que cancelen su impacto.

²⁹⁵Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

²⁹⁶Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



Las acciones en el ámbito de los entornos, tanto para conservar y proteger los BIC o elementos con inscripción específica en el C.G.P.H.A. como para compensar las restricciones administrativas que tal delimitación implica, serán responsabilidad de los organismos competentes entendidas en los términos que establece la vigente legislación del patrimonio de aplicación.

3.-Podrán demolerse y suprimirse aquellos elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas deberán quedar debidamente documentadas de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.

4.-Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolieran.

5.-Las intervenciones sobre edificios catalogados con nivel de protección monumental aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

a. Reproducción de los planos originales del proyecto de reconstrucción del edificio primitivo, si los hubiere.

b. Descripción de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio.

c. Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o reconstrucción, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

d. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación o consolidación.

e. Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de los efectos previsibles sobre los mismos.

f. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

g. Justificación de las técnicas constructivas empleadas en la intervención.

En todo caso se estará a lo dispuesto por los distintos Planes Especiales de Protección vigentes en esta cuestión.

Artículo 11.2.9.- Nivel 2. Protección integral (OP).

11.2.9.1.- Definición y ámbito de aplicación.

1.-El Nivel 2, de protección integral, es el asignado a aquellos edificios en los que, dado su carácter singular, o por razones histórico-artísticas, se hace necesaria la conservación de sus características arquitectónicas originales, pudiendo ello ser compatible con un cambio de uso.

Son inmuebles de gran valor arquitectónico, aunque no son asimilables a la categoría de B.I.C. o elementos con inscripción específica en el C.G.P.H.A.

2.-Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con Nivel 2, de protección integral, en la documentación del presente PGOU de Granada.



11.2.9.2.- Condiciones particulares de la edificación.

1.-Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de obras de edificación de conservación y mantenimiento, de restauración y/o de rehabilitación, de acuerdo con lo establecido en el Título Séptimo de la normativa del presente PGOU de Granada.

También podrán admitirse obras de acondicionamiento, de acuerdo con la definición de las mismas en el mencionado Título Séptimo, siempre que las mismas no supongan menoscabo o puesta en peligro de los valores que hacen atribuible al inmueble el nivel de protección 1 otorgado por el presente PGOU.

Excepcionalmente se admitirán obras de ampliación, sólo en el caso de que las mismas coadyuven a la puesta en uso y valor del inmueble protegido, no supongan menoscabo alguno sobre los elementos catalogados ni sobre ninguno de los valores que permiten atribuir al edificio el presente nivel de protección, y sean factibles conforme a las condiciones de ocupación y/o edificabilidad establecidas por el presente PGOU. Dichas obras de ampliación asegurarán su perfecta integración con la arquitectura originaria, y en ningún caso se admitirán obras de remonte sobre el edificio originario.

En todo caso deberán de mantenerse todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio.

2.-Podrán suprimirse aquellos elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas deberán quedar debidamente documentadas según lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación.

3.-Los elementos y construcciones catalogadas en este Nivel 2, de protección integral, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolieran.

4.-Cuando la obra plantee una actuación excepcional de ampliación, o de alteración de alguna de las características del edificio por causas suficientemente justificadas, se aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

a. Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o alteración, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

b. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación o consolidación.

c. Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de los efectos previsibles sobre los mismos.

d. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

e. Justificación de las técnicas constructivas empleadas en la intervención.

En todo caso se estará a lo dispuesto por los distintos Planes Especiales de Protección vigentes en esta cuestión.



Artículo 11.2.10.- Nivel 3. Protección estructural (OP).

11.2.10.1.- Definición y ámbito de aplicación.

1.-El Nivel 3, de protección estructural, es el asignado a aquellas edificaciones, cuyos valores arquitectónicos o artísticos, sin alcanzar el carácter singular que contienen los inmuebles calificados anteriormente en los niveles de protección monumental e integral, los hace destacar por ser elementos de referencia en cuanto a tipos edilicios, métodos constructivos tradicionales de valor, o por contar con una significación especial en la historia de la ciudad.

2.-Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con Nivel 3, protección estructural, en la documentación gráfica de este PGOU de Granada.

11.2.10.2.- Condiciones particulares de la edificación.

1.-Los edificios comprendidos en este Nivel 3, de protección estructural, podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento y/o de rehabilitación, de acuerdo con lo establecido en el Título Séptimo de la normativa de este PGOU de Granada.

También podrán admitirse obras de acondicionamiento, de acuerdo con la definición de las mismas en el mencionado Título Séptimo, siempre que las mismas no supongan menoscabo o puesta en peligro de los valores que hacen atribuible al inmueble el nivel de protección 1 otorgado por el presente PGOU.

Se admitirán obras de ampliación, sólo en el caso de que las mismas coadyuven a la puesta en uso y valor del inmueble protegido, no supongan menoscabo alguno sobre los elementos catalogados ni sobre ninguno de los valores que permiten atribuir al edificio el presente nivel de protección, y sean factibles conforme a las condiciones de ocupación y/o edificabilidad establecidas por el presente PGOU. Dichas obras de ampliación asegurarán su perfecta integración con la arquitectura originaria, y en ningún caso se admitirán obras de remonte sobre el edificio o partes del mismo originarias protegidas.

Las obras no podrán afectar a los valores, espacios, partes o elementos catalogados que, en su caso, se señalen específicamente para proteger en el inmueble en cualquiera de los documentos de catálogo vigentes, que sólo podrán afectarse por obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.

Si no existiese especificación individualizada de las partes o elementos del inmueble a catalogar, deberán determinarse previamente éstos, mediante la aprobación, por parte de la administración competente en su caso en la tutela del edificio, del oportuno expediente administrativo consistente en un levantamiento completo, gráfico y fotográfico, del edificio, donde queden específicamente reflejados las partes y elementos del inmueble a proteger, y las actuaciones de reforma mayor previstas a realizar sobre zonas o elementos no catalogables. En caso de no tramitarse dicho expediente, se entiende extendida la catalogación a la totalidad del inmueble.

2.-Si por cualquier circunstancia se arruinase o demolieran cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este nivel 3, de protección estructural, o parte de los mismos, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción aquellos elementos catalogados de la edificación. Caso de no existir documento administrativo donde se especifiquen dichos elementos o partes del edificio catalogadas, dicha reconstrucción afectará a la totalidad del inmueble o parte del mismo que se hubiese arruinado o demolido.

3.-En las obras de reforma mayor, en las intervenciones que no afecten a elementos o espacios catalogados, se permiten obras de sustitución de nueva planta, siempre que se



articulen coherentemente con la edificación existente, y sean posibles conforme a las determinaciones de las condiciones generales de la edificación y propias de cada calificación.

4.-La documentación exigida para este tipo de edificios será:

- a. Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b. Características y definición de los elementos objeto de conservación y protección y, en su caso, de las zonas a sustituir.
- c. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
- d. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
- e. Estudio de integración y articulación de las nuevas piezas por sustitución con las partes y elementos catalogados y protegidos.
- f. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- g. En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva con levantamiento expreso del estado actual del edificio y de las zonas a proceder por sustitución en el mismo.

En todo caso se estará a lo dispuesto por los distintos Planes Especiales de Protección vigentes en esta cuestión.

Artículo 11.2.12.- Nivel 4. Protección ambiental (OP).

11.2.12.1.- Definición y ámbito de aplicación.

1.-El Nivel 4, de protección ambiental, es el asignado a aquellas edificaciones tradicionales o históricas, que sin contar con un valor arquitectónico especial, contribuyen a la configuración de la escena urbana de la ciudad histórica, y a la caracterización de sus espacios urbanos.

2.-Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados con Nivel 4 en los documentos del presente PGOU de Granada, y los asimilados a dicho nivel para documentos de planeamiento específico de protección actualmente en tramitación.

11.2.12.2.- Condiciones particulares de intervención.

1.-Los edificios comprendidos dentro del Nivel 4, de protección ambiental, podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento, de rehabilitación, de reestructuración, de acondicionamiento y/o de ampliación por colmatación de nueva planta.

En todo caso deberán mantenerse los elementos arquitectónicos catalogados del edificio que configuran la contribución del edificio a la caracterización del espacio urbano al que pertenece. Quedan prohibidas específicamente las intervenciones de ampliación por remonte que afecten al plano de las fachadas catalogadas.

Ni las obras de reestructuración, acondicionamiento, ni las de ampliación, podrán afectar a los elementos catalogados que, en su caso, se señalen específicamente para el inmueble en cualquiera de los documentos de catálogo vigentes, que sólo podrán afectarse por obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.



Si no existiese especificación individualizada de las partes o elementos del inmueble a catalogar, deberá determinarse previamente éstos, mediante la aprobación, por parte de la administración competente en su caso en la tutela del edificio, del oportuno expediente administrativo consistente en un levantamiento completo, gráfico y fotográfico, del edificio, donde queden específicamente reflejados las partes y elementos del inmueble a proteger, y las actuaciones de reforma mayor o nueva planta previstas a realizar sobre zonas o elementos no catalogables. En caso de no tramitarse dicho expediente, se entiende extendida la catalogación a la totalidad del inmueble.

2.-Si por cualquier circunstancia se arruinase o demolieran cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este nivel 4, de protección ambiental, o parte de los mismos, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción aquellos elementos catalogados de la edificación. Caso de no existir documento administrativo donde se especifiquen dichos elementos o partes del edificio catalogadas, dicha reconstrucción afectará a la totalidad del inmueble o parte del mismo que se hubiese arruinado o demolido.

3.-Para los edificios incluidos en este Nivel 4, de protección ambiental, en las obras que no afecten a elementos catalogados, se permiten operaciones de sustitución y de ampliación por colmatación de nueva planta, siempre que se articulen coherentemente con la edificación existente, y sean posibles conforme a las determinaciones de las condiciones generales de la edificación y propias de cada calificación.

4.-La documentación exigida para este tipo de edificios será:

a. Levantamiento del edificio en su situación actual.

b. Características y definición de los elementos objeto de conservación y protección y, en su caso, de las zonas a sustituir.

c. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y en su integración con el entorno, con señalamiento de sus elementos más relevantes a proteger. Estudio e integración de fachadas en el espacio urbano al que pertenece.

d. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.

e. Estudio de integración y articulación de las nuevas piezas por sustitución con las partes y elementos catalogados y protegidos.

f. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

g. En cualquier caso será preceptiva la presentación del proyecto de obra nueva con levantamiento expreso del estado actual del edificio y de las zonas a demoler en el mismo.

En todo caso se estará a lo dispuesto por los distintos Planes Especiales de Protección vigentes en esta cuestión.

Artículo 11.2.13.- Intervención singular.

1.-Manteniendo el criterio de protección de los elementos catalogados en la presente normativa, conjuntamente con el ejercicio de una arquitectura contemporánea de calidad, se admite la posibilidad de intervenciones que, bien por producirse desde lecturas históricas diferentes, bien por buscar la potenciación de la imagen urbana a través de formalizaciones arquitectónicas contemporáneas, conduzcan a resultados que se aparten del cumplimiento estricto de las determinaciones del presente capítulo (OP).



2.-Sólo se admitirán intervenciones de este tipo sobre edificios incluidos en los Niveles 2, 3 ó 4 de protección de este PGOU, siempre que la situación o ubicación de la edificación posea un carácter singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio, oportunidades de cualificación de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas de interés, o actuaciones de mejora de la escena urbana), y si la autoría de dicha intervención acredita experiencia contrastada en situaciones análogas sobre edificios con protección arquitectónica similar (OP).

3.-En todo caso, será preceptiva la redacción de un Plan Especial sobre la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que pertenezcan y/o afecten, en el que se justificará de forma exhaustiva la solución proyectada, debiendo acompañarse un estudio de valoración del impacto de la intervención proyectada sobre el entorno y las edificaciones contiguas (OP).

4.-Las propuestas de intervención singular quedarán sometidas, preceptivamente, al informe de la administración competente, en cada caso, en la protección del patrimonio, además del correspondiente para la obtención de la licencia (OE) y (OP).

Artículo 11.2.14.- Intervenciones sobre elementos catalogados.

11.2.14.1.- Ámbito de aplicación.

1.-A tenor de lo dispuesto en la legislación vigente en materia de protección del patrimonio, las intervenciones sobre elementos unitarios catalogados que no sean B.I.C., se ajustarán a los condiciones expresadas en su Ficha de Catálogo y se consideran Ordenación Pormenorizada (OP). De conformidad con lo expresado, cualquier actuación sobre un B.I.C. será Ordenación Estructural²⁹⁷ (OE).

2.-Igualmente se considerarán las determinaciones al respecto señaladas por los documentos correspondientes a los Planes Especiales de Protección vigentes, para cuyos ámbitos las disposiciones de este artículo actuarán con carácter supletorio y/o complementario (OP).

En caso de discrepancias entre las determinaciones del presente PGOU de Granada y las contenidas en los Planes Especiales de Protección vigentes, serán de aplicación las condiciones que mejor contribuyan a la conservación del patrimonio edificado, y/o de los elementos unitarios catalogados.

11.2.14.2.- Estructura portante (OP).

1.-La protección de la estructura portante estará siempre referida a la presencia de muros portantes verticales de carga, pórticos adintelados, o elementos horizontales de forjado, que respondan a técnicas y materiales constructivos tradicionales.

2.-Las intervenciones sobre la estructura portante básica como elemento catalogado de la edificación a proteger, deberá reducirse al mínimo necesario para su consolidación. Tales intervenciones deberán concentrarse en la resolución de problemas estructurales que puedan ser causa de deterioro continuado y del eventual fallo o reducción de la vida útil de la estructura.

3.-Se deberá evitar la alteración de las cimentaciones con vaciados del terreno que generalmente comprometen la estabilidad de la edificación sobre la que se actúa y la de las inmediatas.

²⁹⁷Redacción según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



4.-En el caso de que dichos elementos estructurales se encuentren en estado irrecuperable o en fallo técnico, será factible su reconstrucción mediante materiales acordes a las técnicas constructivas actuales, manteniendo, en cualquier caso, todas aquellas características que se encuentren relacionadas con los valores arquitectónicos de dichos elementos, y empleando sistemas análogos, en la medida de lo posible, a los sustituidos, tales como muros de carga. En todo caso se mantendrá la ubicación y potencia del elemento original protegido.

11.2.14.3.- Características exteriores de la edificación (OP).

1.-Fachadas exteriores.

a. Deberán mantenerse las fábricas originales con sus revestimientos, evitando su sustitución. Cuando éstos, por efectos de acciones agresivas hayan llegado a situaciones irreversibles, serán picados y acabados con idéntico tratamiento de textura y color que los originales.

b. Se permitirán pequeñas alteraciones en las fachadas, siempre y cuando éstas se dirijan a eliminar elementos añadidos que dañen el valor del inmueble, o participen en la puesta en alza de los criterios compositivos, y valores de escenografía urbana y estéticos de las fachadas existentes, no suponiendo en ningún caso menoscabo de los valores y elementos catalogados del inmueble.

2.-Rejerías y cierros metálicos.

a. Los complementos originales de la edificación, como hierro forjado en barandillas y rejas, u otros elementos similares catalogados, deberán mantenerse como partes esenciales del carácter de la edificación en tanto que no se demuestre la pertinencia de su sustitución por razones de deterioro irreversible.

b. En rejas, balcones, cierros, etc., donde haya que completar, crear o sustituir elementos de hierro de manera inexcusable, se permitirá el empleo de materiales y técnicas actuales acordes, en la medida de lo posible, con las técnicas tradicionales.

c. Siempre que sea posible deberá procederse a la limpieza de tales elementos utilizando métodos que no erosionen o alteren el color, la textura y tono del elemento.

3.-Cubiertas.

a. Deberá mantenerse la forma y configuración original de la cubierta y del material de cubierta, asegurando al mismo tiempo un adecuado aislamiento y evacuación de pluviales sin que los elementos en que ésta se base, alteren dicha configuración. Cuando se repongan materiales de cubierta deteriorados con otros nuevos se garantizará su adecuada integración en el conjunto de la cubierta en lo relativo a composición, tamaño, forma, color y textura.

b. Se deberán proteger y preservar aquellos elementos de cubierta que contribuyan al carácter original de su configuración, tales como cornisas, aleros, chimeneas, soluciones arquitectónicas de cumbreras, limas y otros elementos.

c. Si por exigencias funcionales o higiénicas de la intervención se debieran inexcusablemente introducir elementos tales como chimeneas o conductos de ventilación, antenas, dispositivos para la captación de energía solar, etc., deberá justificarse la necesidad de su inclusión, fundamentando las medidas adoptadas para garantizar su integración y anular su impacto constructivo y estético en el conjunto de la cubierta protegida.

4.-Carpinterías.



- a. Los huecos de puertas y ventanas de la edificación deberán ser mantenidos en su proporción original y repararlos cuando proceda. Los nuevos huecos que se creen deberán procurar la integración estética con los huecos originales que permanecen en el edificio.
- b. La protección de los elementos originales de los huecos debe extenderse a los marcos, hojas de ventanas, puertas, dinteles, umbrales, jambas, molduras, cerrajería, y a todos aquellos elementos que contribuyan al carácter histórico y arquitectónico del edificio.
- c. Se fomentará el aislamiento térmico de los huecos existentes mediante la introducción de elementos técnicos compatibles con el carácter de la edificación sin que con ello se dañen o desfiguren los marcos, maineles, etc., de puertas y ventanas.
- d. En las fachadas significativas de la edificación y cuando así lo requiera, se reemplazarán aquellas carpinterías catalogadas que no sean reparables o hayan desaparecido, mediante la introducción de otras nuevas diseñadas y realizadas con ajuste a las originales en lo relativo a material, tamaño, escuadrías y proporción.
- e. Deberá evitarse la instalación de persianas y otros cierres de seguridad y oscurecimiento que no correspondan con el carácter, la composición, el estilo, las proporciones o las características constructivas del edificio, favoreciendo los sistemas de oscurecimiento propios del tipo de edificio en el que se actúa.

5.-Acabados exteriores.

La textura y color de los acabados originales de las fábricas deberán ser reproducidos para recuperar el carácter propio de los elementos sobre los que se proyecte actuar.

11.2.14.4.- Características interiores de la edificación y sus espacios libres (OP).

1.-En las intervenciones deberá ponderarse el significado de los materiales y elementos arquitectónicos interiores en el diseño y composición general del edificio, manteniendo allí donde sea posible, los materiales y pigmentaciones originales, los componentes arquitectónicos y decorativos propios de la edificación, tales como muros y fachadas interiores, forjados, escaleras y elementos de comunicación vertical y sus accesorios, barandillas y antepechos, cornisas, molduras, puertas y ventanas, solados, revestimientos de yesos y estucos originales, así como patios y sus pavimentos.

2.-Deberá evitarse la sustitución, el levantado, picado o destrucción de materiales, componentes arquitectónicos y accesorios de la edificación originales de interés, salvo que razones muy fundamentadas de eficacia funcional o seguridad así lo aconsejen, y no sea posible la adaptación a las exigencias esenciales del uso de la edificación. Los elementos expresamente protegidos no podrán ser objeto de sustitución o alteración sustancial.

11.2.14.5.- Instalaciones (OP).

1.-La implantación de las instalaciones necesarias en las intervenciones en edificios sujetos a protección, deberá efectuarse en aquellas áreas o espacios que impliquen la menor alteración posible del carácter, aspecto físico e integridad estructural de la edificación.

2.-Queda expresamente prohibido fijar cables de electricidad, teléfono, alumbrado u otras instalaciones en edificios protegidos o en fachadas catalogadas unitariamente.

3.-Se deberán proteger o reponer aquellas instalaciones originales del edificio que, cumpliendo con las exigencias funcionales del uso al que éste se destine, contribuyan a reforzar su conservación o carácter originario.



11.2.14.6.- Medidas de seguridad y normativas de la edificación (OP).

1.-Deberá darse cumplimiento a las normativas y ordenanzas de seguridad y prevención de incendios vigentes, garantizando que los caracteres protegidos de la edificación se mantienen intactos. A tal efecto se exige que en la redacción de los proyectos de intervención se establezcan las medidas necesarias que justifiquen el cumplimiento de tales condicionantes en la edificación.

2.-En todo caso, las actuaciones realizadas sobre inmuebles catalogados, procurarán el estricto cumplimiento de las diversas normativas de la edificación vigentes, justificándose en caso contrario las razones que impiden su cumplimiento.

3.-En el caso de que las intervenciones proyectadas requieran inexcusablemente la incorporación de nuevas escaleras o elementos de comunicación vertical por motivos de seguridad o por aplicación de normativas vigentes de obligado cumplimiento, estas operaciones deberán efectuarse sin alterar las características arquitectónicas del edificio que, de acuerdo con el nivel de protección asignado, se consideren esenciales.

Sección 3ª. Medidas de fomento de la rehabilitación del patrimonio edificado.

Artículo 11.2.15.- Áreas de Rehabilitación Integrada (OP).

1.-Todas las parcelas y edificaciones incluidas en los ámbitos correspondientes a las Delimitaciones de Conjuntos Históricos vigentes en el ámbito del término municipal, fijados por la administración competente en materia de protección del patrimonio, se consideran incluidas en Áreas de Rehabilitación Integrada (A.R.I.), de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio. A efectos de facilitar la gestión, cada uno de los ámbitos regulados por los Planes Especiales de Protección vigentes, o de futura aprobación, constituirá una A.R.I..

2.-Cada A.R.I. desarrollará los objetivos sociales, económicos y culturales de la presente normativa, o de la correspondiente a su específico Plan Especial de Protección, y actualizar las condiciones de habitabilidad y de uso de los edificios y espacios urbanos de interés.

3.-El Ayuntamiento instará con la mayor brevedad posible, en caso de no haberlo efectuado a la fecha de la aprobación del presente documento, la declaración de los ámbitos señalados en el número 1 del presente artículo como A.R.I., a los efectos de lo previsto en el RD 244/85, así como la consiguiente declaración de Áreas de Actuación Preferente (A.A.P.), para que pueda acogerse a los beneficios que contempla el Decreto 238/85 de la Junta de Andalucía para ámbitos de las características de los delimitados.

4.-El Ayuntamiento, en cumplimiento de las políticas de protección del patrimonio recogidas en este documento, podrá igualmente delimitar nuevas A.R.I. fuera de los perímetros correspondientes a las declaraciones de conjuntos históricos, al objeto de proceder al fomento de políticas de rehabilitación edilicia.

Artículo 11.2.16.- Programas de Rehabilitación (OP).

1.-El Ayuntamiento, para alcanzar el más eficaz cumplimiento de los objetivos de conservación, rehabilitación y puesta en alza de los valores que caracterizan su patrimonio arquitectónico, promoverá, en colaboración con las administraciones competentes en dicha materia, la realización de Programas de Rehabilitación, donde se contemplen, entre otros factores, los que siguen:

-La mejora de las condiciones higiénicas y sanitarias mínimas de los edificios existentes, y de sus instalaciones.



- La resolución de los problemas de patología de la edificación existente.
- Fomentar, dentro de las normas establecidas, la coexistencia de usos compatibles con el residencial que favorezcan la fijación de la población (talleres artesanales en las plantas bajas).
- La rehabilitación y consolidación de los edificios catalogados y sus elementos de interés dentro de las categorías de protección asignadas.
- La restauración o puesta en valor de contenidos específicos de los bienes protegidos y de sus entornos tales como fachadas urbanas, itinerarios, restos de muralla o edificios valiosos del patrimonio histórico, especificados en el Catálogo del PGOU y de los Planes Especiales de Protección vigentes, y de futura aprobación.
- La mejora de los cuerpos traseros y medianerías vistas de la edificación, y en especial en aquellos casos que se encuentran presentes hacia espacios libres.
- Estudio de elementos constructivos, materiales, texturas y colores adecuados para el tratamiento de fachadas.
- La rehabilitación social, cultural y económica de zonas degradadas con medidas que garanticen el mantenimiento de la población residente. En tal sentido promoverá especialmente la intervención municipal directa para fijar a la población residente con menos recursos.
- La revitalización económica y cultural de las zonas a rehabilitar, mediante el fomento de la implantación de usos y actividades dinamizadoras, y en tal sentido, mediante la ejecución de modelos de intervención.

2.-Para la consecución de estos objetivos, se deberá profundizar en el estudio del estado de conservación de los edificios, y de las características socioeconómicas de la población residente, para diagnosticar las necesidades en materia de rehabilitación a contemplar por las iniciativas públicas y/o privadas.

Artículo 11.2.17.- Medidas de apoyo municipal a la protección del patrimonio arquitectónico (OP).

1.-El Ayuntamiento de Granada, al objeto de potenciar las medidas de protección del patrimonio, coordinar las actuaciones destinadas a tal fin, y promover la puesta en valor del mismo, creará un Instituto Municipal de Rehabilitación, como organismo municipal impulsor de la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico, con capacidad de gestión para incentivar políticas de recuperación y revitalización urbana del patrimonio arquitectónico y los espacios urbanos ligados al mismo.

2.-Dicho organismo municipal, entre sus diversos cometidos, propondrá la delimitación de Áreas de Rehabilitación Integrada, Preferente y/o Concertada, así como coordinará la gestión de los diversos Programas de Rehabilitación, los Programas Especiales de apoyo de la Imagen Urbana, etc..

Artículo 11.2.18.- Medidas de fomento (OP).

1.-Las actuaciones de rehabilitación para uso residencial podrán acogerse a los préstamos cualificados o ayudas económicas directas, en los términos establecidos por la legislación vigente de aplicación sobre medidas de financiación protegidas en materia de vivienda.

2.-Las condiciones de las ayudas económicas, adecuadas a las obras de conservación o restauración, se concertarán con los interesados, bien mediante la constitución de entidades mixtas en la proporción que las aportaciones respectivas a las obras significasen sobre la



valoración del edificio y sus rentas, o bien mediante otras fórmulas alternativas, considerando en todo caso las condiciones socioeconómicas particulares de las familias interesadas y el grado de utilidad social de las obras. En su caso el Ayuntamiento podría asumir, en lo procedente, las promociones u obras de interés social.

3.-Los titulares o poseedores de bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español, podrán beneficiarse de las exenciones y beneficios fiscales que se establecen en la vigente legislación de protección del patrimonio, u otras legislaciones de aplicación, como fomento al cumplimiento de deberes y en compensación de las cargas que la citada legislación les impone.

4.-Las actuaciones en BIC o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., podrán acogerse a los beneficios que se establecen en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio, en la forma que determine la administración competente.

5.-El Ayuntamiento, dentro de los doce meses siguientes a la aprobación del presente PGOU de Granada, establecerá las medidas fiscales y económicas para el fomento municipal de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del patrimonio arquitectónico.

De este modo, se arbitrará la reducción de las tasas de licencias para las obras que se efectúen sobre los inmuebles incluidos en los Niveles de protección monumental, integral, estructural y/o ambiental, siendo mayor la reducción cuanto más exigente sea el nivel de protección asignado al inmueble.

6.-Los edificios incluidos en el Catálogo que acompaña al presente PGOU, y los correspondientes a los Planes Especiales de Protección vigentes, podrán acogerse a los beneficios contemplados en el R.D. 1020/1993, de 25 de junio, del Ministerio de Economía y Hacienda, relativo a las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y las construcciones, para la determinación de su valor catastral.

A tales efectos, los edificios protegidos dentro de los Niveles 1 y 2, protección monumental e integral, podrán acogerse al coeficiente de reducción de dicho valor catastral contemplado para la protección integral.

Los afectados por el Nivel 3, de protección estructural, al que corresponde al denominado como tal en el citado Real Decreto.

Los afectados por el Nivel 4, de protección ambiental, al que corresponde al denominado como tal en el citado Real Decreto.

7.-El Ayuntamiento, una vez aprobado el PGOU, y en su caso, los documentos de protección específica para las diversas áreas y elementos a proteger, aprobará una ordenanza de carácter fiscal de apoyo a las intervenciones de conservación, mantenimiento, restauración y rehabilitación del patrimonio arquitectónico, contemplando, en su caso, reducción de las tasas impositivas municipales y líneas de subvención que considerarán para cada intervención las circunstancias siguientes:

-El Nivel de Protección que le asigne el PGOU o el Plan Especial de Protección específico vigente, priorizando las intervenciones sobre edificios con mayor protección.

-El estado de conservación del inmueble.

-El grado de ocupación del edificio, priorizando las intervenciones en los de residencia permanente y habitual.

-La capacidad del inmueble de participar en alguna de las propuestas de intervención y/o regeneración urbana del PGOU o del Plan Especial de Protección específico vigente de afección.



-El nivel de renta de sus ocupantes, apoyando a los de renta más baja.

-La existencia de voluntad privada de intervención sobre el inmueble, encaminada a la protección de los valores del mismo.

8.-El Ayuntamiento, una vez establecidas las correspondientes Áreas de Rehabilitación Integrada, fijará para cada una de ellas un programa de priorización de las operaciones de rehabilitación, donde se valorarán las condiciones de las intervenciones, y con ello, la asignación de las subvenciones que pudieran corresponder.

Se considerará para cada edificio las circunstancias apuntadas en el punto anterior.

CAPÍTULO TERCERO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Sección Primera: Disposiciones generales.

Artículo 11.3.1.- Patrimonio Arqueológico y Etnográfico (OE).

11.3.1.1.- Patrimonio Arqueológico.

1.-Son bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico conceptuales como arqueológicos, paleontológicos, y los geológicos relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes, hayan sido o no extraídos, ubicados en superficie o en el subsuelo, estando sujetos a las determinaciones establecidas en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

2.-La investigación del Patrimonio Arqueológico, si ésta conlleva excavación o prospección arqueológica, podrá ser ordenada por los Órganos competentes de la Administración Autónoma en cualquier terreno público o privado donde se presuma su existencia en los términos que establece la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

3.-El hallazgo de bienes pertenecientes al Patrimonio Arqueológico, según se ha definido en el párrafo primero se regulará en todo caso por lo dispuesto en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

4.-Los criterios generales de conservación de aquellos restos y estructuras que producto de una intervención arqueológica merezcan ser preservados se establecerán por parte de la administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico.

11.3.1.2.- Patrimonio Etnográfico.

1.-Son bienes integrantes del patrimonio Etnográfico los lugares, bienes muebles o inmuebles y las actividades que son o han sido expresión relevante de la cultura tradicional local en sus aspectos materiales, sociales o espirituales.

2.-Se entiende por bienes inmuebles de carácter etnográfico aquellas especificaciones e instalaciones cuyo modelo constructivo es expresión de conocimientos adquiridos arraigados y transmitidos consuetudinariamente y cuya factura se acomoda, en el conjunto o parcialmente a una clase, tipo o forma arquitectónicas utilizadas tradicionalmente por la comunidad en el ámbito del PGOU.

3.-Se entiende por bienes muebles de carácter etnográfico todos aquellos objetos que constituye la manifestación o el producto de las actividades arraigadas y transmitidas consuetudinariamente bien sean laborales, estéticas y lúdicas de la comunidad en el ámbito del PGOU.



4.-La protección de los inmuebles integrantes del Patrimonio Etnográfico del municipio de Granada se entenderá como conjunción de las medidas tutelares derivadas de la normativa de protección del Patrimonio Arquitectónico y/o Arqueológico contempladas en el presente documento, o en su caso, en los correspondientes Planes Especiales de Protección.

5.-En todo caso, los bienes inmuebles y muebles de carácter etnográfico se registrarán respectivamente por lo dispuesto en la legislación de protección del patrimonio histórico vigente que les sea, en su caso, de aplicación.

Artículo 11.3.2.- Régimen de protección del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico (OE).

1.-La protección del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico del municipio de Granada se realiza considerando el ámbito territorial de actuación del presente PGOU de Granada, y señalando sobre el mismo los diversos perímetros de las Zonificaciones de Protección Arqueológica, a las que se asigna unos Niveles de Protección diferenciados, destinados a fijar las medidas de conservación, protección, investigación y puesta en valor de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico, que determinarán las cautelas arqueológicas a considerar en cada una de las zonas en función del tipo de intervenciones urbanísticas previstas en las mismas.

2.-Están sujetos al régimen de protección arqueológica aquellos inmuebles de carácter histórico-arqueológico que estén declarados Bien de Interés Cultural, con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico Español, o se encuentren inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía siguiendo lo estipulado en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

3.-Para aquellos inmuebles individualizados que, en su caso, posean fichas en el Catálogo Urbanístico que acompaña a este PGOU, serán necesarias las cautelas de carácter arqueológico que en las mismas se precisen para acometer cualquier intervención sobre los mismos.

4.-Las intervenciones en solares o inmuebles que contengan elementos, emergentes o subyacentes, pertenecientes a las fortificaciones de la ciudad de Granada, atenderán a lo establecido para tales actuaciones en la presente normativa de protección.

5.-En una excavación arqueológica y a petición del arqueólogo y facultativo de la obra podrá procederse, cuando sea necesario, a tareas de conservación simples de los restos arqueológicos hallados, tales como la de cubrir o enterrar con un relleno de arena limpia la zona a proteger, previa colocación de un geotextil que la envuelva. Esta medida puede ser cautelar o adoptarse previamente a la cubrición de los restos para construir después.

6.-El hallazgo de restos de interés puede suponer la obligación no sólo de conservarlos por el procedimiento más adecuado sino también la puesta en valor y exposición al público. En estos casos será necesario redactar un proyecto específico y la participación en el proceso de las administraciones públicas.

7.-Los hallazgos arqueológicos casuales quedan sometidos a lo dispuesto en la legislación de Patrimonio Histórico vigente.

8.-Si hubiere negligencia o infracción de cualquier persona sobre las estructuras arqueológicas o sobre cualquier tipo de hallazgo arqueológico o bienes muebles o inmuebles que formen parte del Patrimonio Histórico, las sanciones aplicables serán las tipificadas en la legislación de protección del patrimonio histórico vigente de aplicación y, en su caso, en las legislaciones civiles o penales que regulen dichas infracciones.



Sección 2º: Intervenciones arqueológicas. Documentación de las intervenciones arqueológicas.

Artículo 11.3.3.- Tipos de intervenciones arqueológicas (OE).

Se entiende por Intervenciones Arqueológicas las realizadas con metodología arqueológica adecuada a la finalidad de estudiar, documentar o conservar estructuras, bienes muebles o inmuebles soterradas, o estructuras edilicias emergentes en los términos definidos en estas normas, y unidades de estratificación de interés histórico.

En función de las características de las intervenciones se distinguen los siguientes tipos, que pueden combinarse a su vez en la realización de un mismo trabajo arqueológico:

Excavación arqueológica en área abierta

Excavación arqueológica con sondeos estratigráficos.

Actuaciones de seguimiento arqueológico y control de movimiento de tierras.

Análisis de estructuras edilicias emergentes.

Actuaciones de consolidación, restauración y restitución arqueológicas.

11.3.3.1. Excavación arqueológica en área abierta.

1.-Se entienden como tales las remociones en la superficie o en el subsuelo que se realicen con el fin de descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geológicos con ellos relacionados.

2.-Las excavaciones arqueológicas en área abierta suponen la realización de varios cortes de excavación, practicados con medios manuales, y separados entre sí por zonas intermedias que actuarán como testigos estratigráficos. Prevalecerá la lectura horizontal crono-cultural o sincrónica. Será fundamental el levantamiento planimétrico y la nivelación con cotas topográficas de todas las estructuras. El objetivo es comprender y conocer la evolución histórica crono-cultural de la microzona o solar objeto de excavación.

Igualmente se procederá a la realización de los perfiles o secciones estratigráficos adecuados a la zona objeto de la intervención y a la evaluación histórica previa desarrollada en el informe de petición de la actividad arqueológica.

11.3.3.2. Excavación arqueológica con sondeos estratigráficos.

1.-Se entiende por excavaciones arqueológicas con sondeos estratigráficos la práctica de un número reducido de catas, tanto por medios naturales como mecánicos, con el fin de evaluar la riqueza arqueológica de un espacio acotado de terreno.

2.-Las excavaciones arqueológicas con sondeos estratigráficos suponen la realización de catas de muestreo donde prevalece la lectura estratigráfica vertical o diacrónica, realizada por medios manuales, o por medios mecánicos cuando el/la arqueólogo/a así lo estime oportuno por tratarse de rellenos actuales. El objetivo es evaluar el potencial arqueológico y el grado de conservación de estructuras y sedimentos.

3.-La aplicación del sondeo estratigráfico será de máximo interés en las excavaciones que no agoten los niveles arqueológicos, salvo en aquellos casos en que exista la certeza que su realización no aportará nuevos datos de conocimiento científico distinto a los ya obtenidos mediante la ejecución de intervenciones anteriores cercanas.



11.3.3.3.- Actuaciones de seguimiento arqueológico y control de movimientos de tierras.

1.-Son actuaciones consistentes en la inspección y control de una excavación sin metodología arqueológica, con el fin de velar por la posible aparición de restos de interés y al registro de los niveles arqueológicamente fértiles mientras se están llevando a cabo los trabajos de excavación para que, mediante la atenuación o paralización del ritmo de extracción de tierras en el área afectada, se atienda a su correcta documentación.

2.-El seguimiento arqueológico supondrá la inspección visual y control de las remociones de tierra que afecten al subsuelo, y será realizado por un/a arqueólogo/a, aunque sin metodología arqueológica. Se realizará la toma de muestras, dibujos de perfiles y secciones de aquellos restos que sean de interés para el conocimiento de la ciudad, siendo necesario para ello la adecuada coordinación con la dirección facultativa de la obra para la toma puntual de datos.

Para ello el ritmo y los medios utilizados para la extracción de tierra deben permitir la correcta documentación de las estructuras inmuebles o unidades de estratificación, así como la recuperación de cuantos elementos muebles se consideren de interés.

3.-Las labores de seguimiento arqueológico y control de movimiento de tierras tendrán como objetivos fundamentales el servir de apoyo a las excavaciones arqueológicas tras su finalización, y/o el servir de cautela independientes que permita comprobar la nula afección arqueológica de los proyectos de obras.

11.3.3.4.- Análisis de estructuras edilicias emergentes.

Para la realización de cualquiera de los tipos de intervención arqueológica anteriormente señalados, de conformidad con lo previsto en el artículo 52 de la Ley 1/1991 de 3 de julio del Patrimonio Histórico Andaluz, será necesaria e imprescindible la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

11.3.3.5.- Actuaciones de consolidación, restauración y restitución arqueológicas.

Se trata de proyectos integrales de puesta en valor de restos o yacimientos arqueológicos, así como actuaciones de cerramiento, vallado y cobertura de restos arqueológicos, sin perjuicio de la aplicación si procediese de lo dispuesto en el título III de la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 11.3.4.- Régimen de autorizaciones de las intervenciones arqueológicas (OE).

Para la realización de cualquiera de los tipos de intervención arqueológica anteriormente señalados, de conformidad con lo previsto en el artículo 52 de la Ley 1/1991 de 3 de julio del Patrimonio Histórico Andaluz, será necesaria e imprescindible la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Artículo 11.3.5.- Proyectos de Intervención Arqueológica (OE).

1.-El Proyecto de Intervención Arqueológica definirá las condiciones en las que debe llevarse a cabo la intervención arqueológica y constituye el punto de partida de la intervención general sobre la parcela.

2.-El Proyecto de Intervención Arqueológica tendrá como mínimo los siguientes contenidos:

a. Identificación.

-Nombre de la intervención y/o promoción. Si se trata de un estudio arqueológico en sí mismo, desvinculado por tanto de la posible promoción que se lleve a cabo posteriormente, no será necesario hacer constar el título de la promoción.



- Nombre y dirección del promotor.
- Autorización de la propiedad para la realización de la intervención.
- Nombre, titulación y Colegio Profesional al que pertenecen los facultativos que intervienen.
- Situación de la obra: dirección y referencia catastral en caso de solares o edificaciones y nombre de los espacios afectados en caso de infraestructuras.

b. Desarrollo:

-Memoria elaborada por un técnico, arquitecto, ingeniero u otro facultativo competente para el tipo de obra de que se trate, donde se explique sucintamente la intervención que se va a desarrollar y la posible afección del subsuelo por excavación para sótanos, recalces, cimentaciones, infraestructuras etc. También se indicarán todas las medidas de tipo técnico a adoptar: entibaciones, apeos etc. Igualmente se deberá indicar la situación legal del inmueble (caso de afecciones urbanísticas o de protección del patrimonio), su estado de conservación y las afecciones existentes con fincas colindantes (servidumbres, medianerías, etc.). Deberán también incluirse cuantos elementos de representación gráfica del estado actual del inmueble y, en su caso, de su futuro estado una vez rehabilitado, reformado y/o sustituido se estimen necesarios por parte de los técnicos redactores del proyecto de obra para la perfecta comprensión de la intervención a llevar al cabo sobre el inmueble, y en todo caso y como mínimo, plantas, alzados y secciones a escala de los citados estados del inmueble.

-Plano de situación.

-Plano del solar o planta baja esquemática de estado actual del inmueble, indicando la situación-extensión del sótano o semisótano futuros y cualquier intervención puntual, que juzgándose necesaria para el futuro edificio, pueda interferir con valores arqueológicos de la finca. Cuando se trate de infraestructuras en espacios públicos, se indicará dónde van a localizarse los tendidos de instalaciones en un plano general a escala suficiente. En todos los casos citados se señalará en centímetros la profundidad que van a alcanzar los trabajos de remoción del subsuelo.

-Fotografías del solar. Si se trata de un edificio, una fotografía por cada fachada y una del patio principal si lo tuviese y de los espacios libres más significativos. En el caso de excavación por obras de infraestructura en vía pública no serán necesarias las fotografías.

-Memoria suscrita por el arqueólogo explicando el tipo de trabajo arqueológico que debe desarrollarse en función del tipo de obra prevista, teniendo en cuenta la zonificación y nivel de intervención admisible según este PGOU, o las figuras de protección específicas de afección. Dicha memoria contendrá como mínimo:

·El análisis del contexto histórico del inmueble o terreno sobre el que se intervendrá, evaluando para ello tanto la documentación de fuentes históricas como los datos existentes aportados por otros trabajos arqueológicos precedentes.

·La justificación y/o explicación de los objetivos científicos de la intervención.

·La justificación de la metodología de la intervención y el sistema de registro a utilizar por el equipo técnico.

·La duración prevista para la intervención y, en su caso, el faseado previsto para las diversas labores, así como la composición del equipo humano y el material a emplear en la intervención.

-Plano donde se indique la posición de la excavación y/o sondeos según proceda.



-Valoración económica de los trabajos, mediante la elaboración de un presupuesto económico desglosado en función de las diversas fases previstas para la intervención, incluyendo, en su caso, las medidas de conservación preventivas de la zona excavada.

-Estudio de Seguridad y Salud en el Trabajo que sea exigible al tipo de intervención que se va a realizar, firmado por técnico competente.

c. Condiciones de visado profesional.

Por tratarse de un trabajo, que en buena parte de los casos va a ser multidisciplinar, es exigible al menos el visado del Colegio de Arquitectos y/o Arquitectos Técnicos, o Ingenieros y/o Ingenieros Técnicos, cuando intervengan algunos de estos profesionales. La intervención del arqueólogo o del etnólogo estará, en cuanto a visado profesional, sometida a lo que establezca la normativa vigente.

3.-En todo caso el contenido de los Proyectos de Excavación Arqueológica será el estipulado en la legislación de Patrimonio Histórico vigente. En todo caso, los documentos a presentar para la tramitación del Proyecto de intervención arqueológica se ajustarán a la normativa del Decreto 32/1993, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA núm. 46, de 4 de mayo) o en su defecto, a la normativa vigente.

Artículo 11.3.6.- Informe Final de la Intervención Arqueológica, preliminar a la Memoria Científica de la Intervención Arqueológica (OE).

1.-Una vez finalizada la intervención arqueológica, se procederá por parte del arqueólogo a la emisión del Informe Final de la Intervención Arqueológica, del que se facilitarán ejemplares tanto a la propiedad como a la administración competente. Dicho Informe Final presentará un contenido estructurado en los siguientes apartados:

a. Informe técnico descriptivo de la intervención.

Indicará las noticias históricas conocidas, así como el planteamiento técnico aplicado y los resultados secuenciales obtenidos. Deberá señalar la aportación que la intervención arqueológica ha tenido para la caracterización histórica de la zona donde se ubica la misma, así como para el conjunto de la ciudad.

Asimismo se hará constar en capítulo aparte las conclusiones y el grado de afectación, presentando un comentario razonado y los criterios argumentales asumidos sobre la conservación o no de las estructuras documentadas, su posible integración en el nuevo proyecto urbanístico, etc.. La propuesta de conservación o remoción de los restos arqueológicos deberá evaluarse en función de los siguientes parámetros:

-Descripción y valoración justificativa de los vestigios recuperados y/o localizados durante la intervención arqueológica.

-Justificación gráfica y descriptiva de la integración de los restos arqueológicos, caso que se proponga dicha alternativa, sobre el proyecto de obras.

-Medidas cautelares de carácter urgente que aseguren la salvaguarda de los restos arqueológicos que en su caso haya que conservar.

b. Información gráfica.

En este apartado se incluirá la planimetría general y la planimetría por fases secuenciales y/o periodos culturales o en su defecto por épocas históricas atendiendo a la caracterización de las áreas de caracterización histórica que conforman el complejo denominado Conjunto Histórico



de la Ciudad de Granada y de su término municipal. Asimismo se hará constar la inclusión de fotografías generales y en detalle y su identificación referenciada en el texto, con objeto de hacer inteligible la presentación de los resultados.

c. Inventario y Acta de Depósito de Materiales.

Deberá incluirse en el Informe Final de la Intervención Arqueológica la correspondiente entrega del Inventario y Acta de Depósito de Materiales.

Artículo 11.3.7.- Memoria Científica de la Intervención Arqueológica (OE).

El contenido de la Memoria Científica de la Intervención Arqueológica será el estipulado en la legislación de Patrimonio Histórico vigente y se ajustará a la normativa del Decreto 32/1993, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA núm. 46, de 4 de mayo) o en su defecto, a la normativa vigente.

Sección 3º: Zonificación Arqueológica y Niveles de Protección Arqueológica.

Artículo 11.3.8.- Ámbito de aplicación (OE).

1.-Las normas derivadas de los Niveles de Protección Arqueológica asignados a las distintas zonificaciones arqueológicas recogidas en el presente PGOU serán de aplicación a las actuaciones sobre las parcelas, edificaciones, vías y/o espacios públicos incluidos dentro de dichas zonificaciones de protección arqueológica.

2.-De la conjunción de la Zonificación Arqueológica, el Nivel de Protección asignado y el tipo de obra a realizar se derivarán las cautelas y los tipos de intervenciones arqueológicas a considerar sobre las parcelas, edificaciones, vías y/o espacios públicos incluidos dentro de dichas zonificaciones de protección arqueológica.

3.-Las zonificaciones arqueológicas correspondientes a los ámbitos de los Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente –Alhambra y Albaicín-, quedan vigentes hasta la revisión de los mismos.

4.-El presente PGOU recoge las zonificaciones arqueológicas propuestas por el documento del Plan Especial de Protección del Área Centro en tramitación, cuya aprobación definitiva supondrá la incorporación de las zonificaciones arqueológicas definitivas propuestas por el mismo a las determinaciones del presente documento.

Artículo 11.3.9.- Criterios de Protección Arqueológica (OP).

11.3.9.1.- Zonificaciones arqueológicas recogidas por el presente PGOU.

1.-La delimitación de ámbitos específicos de protección arqueológica (zonificaciones arqueológicas) supone la identificación, mediante la graficación de perímetros cerrados contenidos en la documentación gráfica del presente PGOU, de áreas sobre las que contemplar las correspondientes medidas de conservación, protección o intervención arqueológica.

2.-Atendiendo a las diversas clasificaciones de suelo, así como a la presencia de los perímetros de protección declarados como conjuntos históricos, y a los ámbitos que dentro de éstos cuentan con planeamiento específico de protección (Planes Especiales de Protección) aprobado definitivamente –Área Alhambra y Área Albaicín-, o en tramitación –Área Centro-, en el presente documento del PGOU se consideran las siguientes situaciones del suelo para la determinación de las zonificaciones arqueológicas:



A) Suelo urbano.

a.1. Suelo urbano incluido en los perímetros de protección declarados como conjuntos históricos.

-Área Alhambra: se recogen las zonificaciones del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Alhambra y Aljares, hasta su correspondiente revisión.

-Área Albaicín: se recogen las zonificaciones del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Albaicín, hasta su correspondiente revisión.

-Área Centro: se atenderán las actuales zonificaciones del documento del Plan Especial de Protección del Área Centro, cuyas determinaciones, una vez aprobado definitivamente, quedarán incorporadas al presente documento.

-Áreas sin planeamiento específico de protección: se atenderán las zonificaciones grafiadas en la documentación planimétrica del presente PGOU.

a.2. Suelo urbano exterior a los perímetros de protección declarados como conjuntos históricos, e incluidas en la delimitación de ámbitos específicos de protección arqueológica.

Se atenderá a las zonificaciones grafiadas en la documentación planimétrica del presente PGOU.

a.3. Suelo urbano exterior a los perímetros de protección declarados como conjuntos históricos, no incluido en la delimitación de ámbitos específicos de protección arqueológica.

En los ámbitos clasificados como suelo urbano por el presente documento del PGOU, exteriores a los perímetros de protección declarados como conjuntos históricos, y no incluidas en la delimitación de ámbitos específicos de protección arqueológica, no existen a la fecha presente hipótesis elaboradas que permitan establecer una propuesta de zonificación suficientemente argumentada, rigiéndose por el principio del hallazgo casual, el cual quedará sometido al régimen y procedimiento contemplados para el mismo en la legislación de Patrimonio Histórico.

En particular se encuentran en este caso las áreas afectadas por grandes infraestructuras, dentro de este tipo de suelo.

B) En suelo urbanizable.

En los ámbitos clasificados como suelo urbanizable por el presente documento del PGOU, no existen a la fecha presente hipótesis elaboradas que permitan establecer una propuesta de zonificación suficientemente argumentada, rigiéndose por el principio del hallazgo casual, el cual quedará sometido al régimen y procedimiento contemplados para el mismo en la legislación de Patrimonio Histórico.

C) En suelo no urbanizable:

c.1. Suelo no urbanizable incluidas en los perímetros de protección declarados como conjuntos históricos.

Se atenderá a las zonificaciones arqueológicas grafiadas en la documentación planimétrica del presente PGOU.

c.2. Suelo no urbanizable exteriores a los perímetros de protección declarados como conjuntos históricos.



-Áreas incluidas dentro de las delimitaciones de ámbitos específicos de protección arqueológica: se atenderá a las zonificaciones arqueológicas grafiadas en la documentación planimétrica del presente PGOU.

-Áreas no incluidas dentro de las delimitaciones de ámbitos específicos de protección arqueológica: no existen a la fecha presente hipótesis elaboradas que permitan establecer una propuesta de zonificación suficientemente argumentada, rigiéndose por el principio del hallazgo casual, el cual quedará sometido al régimen y procedimiento contemplados para el mismo en la legislación de Patrimonio Histórico.

11.3.9.2.- Áreas Arqueológicas de Conservación Preferente.

1.-Se entienden como tales aquellas áreas delimitadas con específica protección arqueológica en las que se deba atender una política de conservación preferente, fomentando las actuaciones de conservación, puesta en valor y/o adecuación del entorno, con el objetivo de integrar elementos ya detectados en dichas actuaciones, y de propiciar la segura conservación de elementos del patrimonio arqueológico a detectar en el futuro.

2.-En el ámbito del presente PGOU, los ámbitos susceptibles de ser delimitados como Áreas Arqueológicas de Conservación Preferente son los que a continuación se señalan:

-Las zonificaciones arqueológicas vigentes especificadas en el Plan Especial Alhambra:

-Recinto Alhambra - Generalife.

Maqbarat al-Sabika.

Maqbarat Bab-al-Fajjarin.

Maqbarat al-Assal.

Restos murarios del Palacio de Alijares.

Albercón del Negro.

Restos murarios de Dar al-Arusa.

Aljibe de la Iluvia.

Cuevas.

Castillo de Santa Elena.

-Las zonas limítrofes colindantes con los restos del recinto amurallado medieval, incluidas en los ámbitos del Plan Especial de Protección del Albaicín –aprobado definitivamente-, y del Plan Especial de Protección del área Centro –en tramitación-.

-La zonificación arqueológica correspondiente a los restos de la villa romana de la Calle Primavera.

-La zonificación arqueológica correspondiente a los restos de los alfares romanos de Cartuja.

3.-Para las Áreas de Conservación Preferente que se encuentran incluidos en los ámbitos afectados por los vigentes Planes Especiales de Protección de Alhambra y Albaicín, y por el Plan Especial de Protección del Área Centro, las delimitaciones grafiadas deben entenderse como propuestas a contemplar en la revisión o redacción de dichas figuras de planeamiento, las cuales darán cobertura normativa a dichas áreas.



Los documentos de revisión o redacción de los citados Planes Especiales de Protección, atendiendo a su propia naturaleza, tendrán capacidad para proceder al ajuste de la delimitación propuesta para dichas áreas desde el presente documento del PGOU.

La normativa urbanística de los documentos de revisión o redacción de los mencionados Planes Especiales de Protección de las Áreas de Alhambra y Albaicín, deberá contemplar para estas Áreas de Conservación Preferente, entre otras determinaciones, las que siguen:

-Medidas de compatibilización de la conservación de elementos arqueológicos con intervenciones urbanísticas.

-Medidas para la puesta en valor del Patrimonio Arqueológico.

-Normativa urbanística que fomente la conservación de los elementos arqueológicos, e incluso, en su caso, que incentive las obras e intervenciones que eviten la remoción del terreno y la utilización del subsuelo.

4.-Para las Áreas de Conservación Preferente correspondientes a los restos de la villa romana de la Calle Primavera y los de los alfares romanos de Cartuja, se contemplarán las siguientes condiciones particulares de protección:

-Se prohíbe en estas Áreas de Conservación Preferente la realización de cualquier tipo actuaciones que supongan la remoción del subsuelo.

-Sólo podrán autorizarse actuaciones que contengan entre sus objetivos la puesta en valor de los restos, así como consolidaciones, restauraciones, etc... Dentro de estos proyectos podrán tener lugar intervenciones puntuales de apoyo a los mismos. La viabilidad de tales intervenciones quedará vinculada al resultado de las investigaciones arqueológicas, que deberán asegurar la no afección sobre otros restos soterrados o sobre el bien que pretende ponerse en valor, y/o la puesta en valor del mismo. En cualquier caso se asegurará con la actuación que se autorice la adopción de aquellas medidas necesarias para la preservación de las estructuras descubiertas, así como aquellas otras que vengan a paliar las afecciones negativas, en su caso, derivadas de la propia intervención arqueológica.

-En caso de que los restos descubiertos sean susceptible de inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (C.G.P.H.A.), se deberá contemplar la posibilidad de su integración en la actuación autorizada, mediante las correspondientes intervenciones de consolidación, restauración y restitución arqueológicas.

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

1.-Se entienden por Áreas de Intervención Arqueológica en el ámbito del PGOU a las zonificaciones arqueológicas grafiadas en el presente documento que no tienen la consideración de Áreas de Conservación Preferente.

2.-Las Áreas de Intervención Arqueológica correspondientes a las zonificaciones incluidas en los ámbitos de los Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente –Alhambra y Albaicín-, se regularán por las determinaciones contenidas en dichas figuras de planeamiento, hasta la revisión de las mismas.

3.-Las Áreas de Intervención Arqueológica correspondiente a las zonificaciones incluidas en el ámbito del Plan Especial de Protección del Área Centro (en redacción) atenderán a las determinaciones de dicha figura de planeamiento cuando alcance su aprobación definitiva. Transitoriamente el presente PGOU asigna a dichas zonificaciones Niveles de Protección y condiciones particulares para asegurar su adecuada protección.



4.-A los efectos del presente PGOU se distinguen los siguientes niveles de protección:

-Nivel de Protección Arqueológica I: protección Arqueológica Máxima.

-Nivel de Protección Arqueológica II: protección Arqueológica Normal.

-Nivel de Protección Arqueológica: III: protección Arqueológica Cautelar.

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

1.-El ámbito de aplicación del presente nivel corresponde a las zonificaciones arqueológicas grafiadas con Nivel de Protección Arqueológica I en la documentación gráfica del presente PGOU. Se trata de ámbitos con alta probabilidad de existencia de restos arqueológicos, o bien, que contienen estructuras de alto valor arqueológico.

2.-Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al suelo urbano incluidos en zonificaciones arqueológicas con el presente Nivel de Protección Arqueológica I, serán objeto de las intervenciones arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obra que se tenga previsto ejecutar.

Igualmente, los ámbitos del suelo no urbanizable incluidos en zonificaciones arqueológicas con el presente Nivel de Protección Arqueológica I, atenderán a las intervenciones arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obras o actuaciones que se tenga previsto ejecutar.

3.-Para las obras de edificación o de demolición (total o parcial), que no supongan remoción del subsuelo, conjuntamente con el proyecto de edificación que se someta a licencia urbanística, deberá presentarse un proyecto de intervención arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes siempre que la edificación sobre la que se pretenda actuar sea un B.I.C. en la categoría de monumento, o un inmueble con inscripción específica en el C.G.P.H.A., o aparezca catalogada con Nivel de Protección Integral, Nivel B.I.C. y/o Nivel 1 en los P.E.P.R.I. vigentes y/o en el presente PGOU. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes durante la posterior ejecución de las obras. Para el resto de inmuebles catalogados no incluidos en los grupos anteriores se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de aplicación para la protección del Patrimonio Histórico, rigiéndose por el principio del hallazgo casual.

Si las labores de demolición de los inmuebles previesen remociones del subsuelo, se atenderá a las disposiciones contempladas en el siguiente punto.

4.-Para las obras de edificación que supongan remoción del subsuelo, incluidas las obras de recalce de cimentaciones y/o de dotación de infraestructura subterránea al inmueble, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse una excavación arqueológica en área abierta extendida a un porcentaje entre el 75% y el 100% de la totalidad de la superficie a remover, o de la correspondiente a la edificación demolida a sustituir, si ésta fuese mayor. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes.

Los valores porcentuales antes señalados deberán entenderse a título orientativo, fijándose la extensión definitiva de la excavación en función de la importancia de los hallazgos que hayan sido realizados, y siempre bajo la autorización del organismo competente en la tutela del patrimonio arqueológico.



5.-Para las obras de urbanización e infraestructura, las de movimientos de tierras, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un seguimiento arqueológico con control de los movimientos de tierras.

Si como resultado de las labores de seguimiento arqueológico con control de movimiento de tierras, se dedujese la necesidad de extender la intervención arqueológica, en función de la importancia de los hallazgos, se procederá a proseguir mediante excavación arqueológica en área abierta o por sondeo estratigráfico.

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

1.-El ámbito de aplicación del presente nivel corresponde a las zonificaciones arqueológicas grafiadas con Nivel de Protección Arqueológica II en la documentación gráfica del presente PGOU. Se trata de ámbitos donde se presupone la aparición o existencia de restos arqueológicos, si bien no existe información contrastada aportada por las fuentes históricas, ni existen otros datos que provengan de excavaciones próximas a la zona en la que se proyecta la realización de la obra.

2.-Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al suelo urbano incluidos en zonificaciones arqueológicas con el presente Nivel de Protección Arqueológica II, serán objeto de las intervenciones arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obra que se tenga previsto ejecutar.

Igualmente, los ámbitos del suelo no urbanizable incluidos en zonificaciones arqueológicas con el presente Nivel de Protección Arqueológica II, atenderán a las intervenciones arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obras o actuaciones que se tenga previsto ejecutar.

3.-Para las obras de edificación o de demolición (total o parcial), que no supongan remoción del subsuelo, conjuntamente con el proyecto de edificación que se someta a licencia urbanística, deberá presentarse un proyecto de intervención arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes, siempre que la edificación sobre la que se pretenda actuar sea un B.I.C. en la categoría de monumento, o un inmueble con inscripción específica en el C.G.P.H.A., o aparezca catalogada con Nivel de Protección Integral, Nivel B.I.C. y/o Nivel 1 en los P.E.P.R.I. vigentes y/o en el presente PGOU. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes durante la posterior ejecución de las obras.

Si las labores de demolición de los inmuebles previesen remociones del subsuelo, se atenderá a las disposiciones contempladas en el siguiente punto.

4.-Para las obras de edificación que supongan remoción del subsuelo, incluidas las obras de recalce de cimentaciones y/o de dotación de infraestructura subterránea al inmueble, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse una excavación arqueológica en área abierta extendida a un porcentaje máximo del 75% de la totalidad de la superficie a remover, o de la correspondiente a la edificación demolida a sustituir, si ésta fuese mayor. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes.

El valor porcentual antes señalado deberá entenderse a título orientativo, fijándose la extensión definitiva de la excavación en función de la importancia de los hallazgos realizados, y siempre bajo la autorización del organismo competente en la tutela del patrimonio arqueológico.



5.-Para las obras de urbanización e infraestructura, las de movimientos de tierras, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un seguimiento arqueológico con control de los movimientos de tierras.

Si como resultado de las labores de seguimiento arqueológico con control de movimiento de tierras, se dedujese la necesidad de extender la intervención arqueológica, en función de la importancia de los hallazgos, se procederá a proseguir mediante excavación arqueológica en área abierta o por sondeo estratigráfico.

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

1.-El ámbito de aplicación del presente nivel corresponde a las zonificaciones arqueológicas grafiadas con Nivel de Protección Arqueológica III en la documentación gráfica del presente PGOU. Se trata de ámbitos donde no se tiene noticia fehaciente de la existencia de estructuras arqueológicas soterradas.

2.-Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al suelo urbano incluidos en zonificaciones arqueológicas con el presente Nivel de Protección Arqueológica III, serán objeto de las intervenciones arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obra que se tenga previsto ejecutar.

Igualmente, los ámbitos del suelo no urbanizable incluidos en zonificaciones arqueológicas con el presente Nivel de Protección Arqueológica III, atenderán a las intervenciones arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obras o actuaciones que se tenga previsto ejecutar.

3.-Para las obras de edificación o de demolición (total o parcial), que no supongan remoción del subsuelo, conjuntamente con el proyecto de edificación que se someta a licencia urbanística, deberá presentarse un proyecto de intervención arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes, siempre que la edificación sobre la que se pretenda actuar sea un B.I.C. en la categoría de monumento, o un inmueble con inscripción específica en el C.G.P.H.A., o aparezca catalogada con Nivel de Protección Integral, Nivel B.I.C. y/o Nivel 1 en los P.E.P.R.I. vigentes y/o en el presente PGOU. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes durante la posterior ejecución de las obras.

Si las labores de demolición de los inmuebles previesen remociones del subsuelo, se atenderá a las disposiciones contempladas en el siguiente punto.

4.-Para las obras de edificación que supongan remoción del subsuelo, incluidas las obras de recalce de cimentaciones y/o de dotación de infraestructura subterránea al inmueble, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse un control del movimiento de tierras, aunque en el caso de obras incluidas en los barrios de la Virgen y/o de San Antón se procederá a la realización de una excavación arqueológica por sondeos estratigráficos extendida a un porcentaje máximo del 25% de la totalidad de la superficie a remover, o de la correspondiente a la edificación demolida a sustituir, si ésta fuese mayor. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes.

El valor porcentual antes señalado deberá entenderse a título orientativo, fijándose la extensión definitiva de los sondeos en función de la importancia de los hallazgos que hayan sido realizados, y siempre bajo la autorización del organismo competente en la tutela del patrimonio arqueológico.



5.-Para las obras de urbanización e infraestructura, las de movimientos de tierras, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un seguimiento arqueológico con control de los movimientos de tierras.

Si como resultado de las labores de seguimiento arqueológico con control de movimiento de tierras, se dedujese la necesidad de extender la intervención arqueológica, en función de la importancia de los hallazgos, se procederá a proseguir mediante excavación arqueológica en área abierta o por sondeo estratigráfico.

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

1.-Se incluyen en esta protección los inmuebles, estructuras y restos conocidos pertenecientes a las murallas medievales de la ciudad de Granada, de carácter extensivo, lineal o puntual localizados por encima de la rasante actual, así como aquellos inmuebles o estructuras arquitectónicas, completas o parciales, de interés histórico o arqueológico (baños, tenerías, aljibes, puentes, rábitas, etc.) situados por encima de la rasante susceptibles de ser analizados con metodología arqueológica.

Las áreas o elementos comprendidos en esta categoría son los identificados como tales en el Plano de Zonificación y Protección Arqueológica.

2.-Las obras que se realicen sobre inmuebles o solares colindantes a estos elementos de protección tenderán de forma obligatoria a la conservación, consolidación y/o puesta en valor de los mismos. Se fomentará la puesta en valor de las fortificaciones y estructuras edilicias emergentes en el paisaje urbano, facilitando su visita.

3.-Para todo tipo de obras de edificación y/o de urbanización, conjuntamente con el proyecto de edificación y/o urbanización que se someta a licencia urbanística o supervisión administrativa, deberá presentarse un proyecto de intervención arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes durante la posterior ejecución de las obras. Si del resultado de dicho análisis se derivase la necesidad de conservar e integrar dichas estructuras emergentes, sólo se admitirán aquellos tipos de obras que aseguren tales fines, y preferentemente las de rehabilitación y puesta en valor.

4.-En el caso de los restos de murallas les será de aplicación la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico, al tratarse de Bienes de Interés Cultural en la categoría de Monumento por ministerio de ley.

5.-Para el resto de estructuras emergentes se atenderá a lo estipulado en esta normativa para el análisis de estructuras edilicias emergentes.

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

1.-Se incluyen en esta protección los inmuebles, estructuras y restos pertenecientes a las murallas medievales de la ciudad de Granada, de carácter extensivo, lineal o puntual situados bajo la rasante actual susceptibles de ser analizados con metodología arqueológica.

2.-Se incluyen en esta categoría las áreas o parcelas afectadas por dichos restos, incluidas en los ámbitos de Planes Especiales de Protección, bien aprobados definitivamente (Alhambra y Albaicín), como en redacción (Área Centro).

3.-En el marco de los documentos de revisión o redacción de los citados Planes Especiales deberá incardinarse, en su caso, la zonificación o sub-zonificación correspondiente de protección específica para los mencionados restos subyacentes de fortificaciones.



4.-Las condiciones de protección arqueológica de los restos subyacentes de fortificaciones deberán contemplarse en el marco normativo específico de los documentos de revisión o redacción de los citados Planes Especiales de Protección. Dichos documentos de protección específica deberán considerar:

-La necesidad de que, conjuntamente con el proyecto de edificación sometido a licencia urbanística, se presente un estudio de análisis arqueológico de posibles restos de estructuras emergentes, evaluando, en su caso, la afección de las obras sobre dichos restos.

-La obligatoriedad que, para las obras de edificación que supongan remoción del subsuelo, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse una excavación arqueológica en área abierta con la entidad suficiente para determinar la existencia de restos subyacentes y evaluar su importancia. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes.

-Además se señalará que cuando la administración competente en materia de protección del Patrimonio Arqueológico lo estime oportuno, se realizará un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes y subyacentes que hubiese.

-A los efectos de garantizar la preservación de los restos subyacentes de fortificaciones que pudiesen existir, deberá procederse a la prohibición de ejecución de plantas sótano, eximiendo a las parcelas afectadas de la obligatoriedad que en su caso tuvieran de disponer plazas de aparcamiento, salvo que el informe resultante de la excavación arqueológica concluyese sobre la inexistencia de tales restos, con lo que quedarían dichas parcelas sometidas al régimen normativo habitual derivado de la aplicación de la normativa del PGOU y/o Plan Especial de Protección que les fuese de aplicación.

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

1.-Podrán quedar exentas de cautelas arqueológicas las parcelas sometidas a excavaciones arqueológicas previas que hayan afectado a una cantidad igual o superior al 75% de su superficie.

2.-Podrán considerarse exentas de cautelas arqueológicas a aquellas parcelas pertenecientes a zonificaciones arqueológicas afectadas de los Niveles de Protección Arqueológica I, II ó III, cuya superficie sea inferior a ochenta (80) metros cuadrados, o en las que, siendo este valor de superficie superior, no sea posible la inscripción de un círculo de cinco (5) metros.

No obstante, aquellas parcelas que cumpliendo las condiciones dimensionales anteriormente citadas, estuviesen incluidas en Áreas de Conservación Preferente, afectadas por fortificaciones, o restos de las mismas emergentes o subyacentes, o por estructuras edilicias emergentes protegidas por este PGOU o Planes Especiales de Protección, no quedarán exentas de cautelas arqueológicas, siéndoles de aplicación lo determinado para las mismas en la presente normativa de protección.

3.-Igualmente podrán quedar exentas de cautelas arqueológicas aquellos inmuebles que hayan provocado una fuerte remoción del subsuelo, la cual afecte a una cantidad superior al setenta y cinco (75%) de la superficie de parcela, mediante la disposición de plantas sótanos que hayan eliminado totalmente los niveles arqueológicos fértiles, o las que contando con plantas sótanos que hayan eliminado totalmente los niveles arqueológicos fértiles no prevean nuevas obras fuera de los ámbitos de dichas preexistencias. Para ello se solicitará con el proyecto de intervención sobre dicho inmueble la liberación de la protección arqueológica de la parcela del mismo, que en todo caso deberá autorizarse por la administración competente en materia de Protección del Patrimonio y que, en caso de existencia de la Oficina Técnica de Arqueología Municipal, deberá contar con el informe favorable previo de la misma.



Quedan exceptuadas aquellas edificaciones que sean B.I.C. en la categoría de monumento, o que cuenten con inscripción específica en el C.G.P.H.A., o aparezca catalogada con Nivel de Protección Integral, Nivel B.I.C. y/o Nivel 1 en los P.E.P.R.I. vigentes y/o en el presente PGOU, que quedarán sometidas al régimen de cautelas derivado de la aplicación de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio y de la presente normativa.

4.-Podrán quedar exentas de cautelas arqueológicas aquellas intervenciones que no supongan remoción del subsuelo, o que supongan una afección del terreno situado bajo la rasante a una profundidad no superior a cincuenta (50) centímetros, siempre que se encuentren incluidas dentro del Nivel III. Para el caso del mismo tipo de intervenciones en los Niveles I y II debe existir constatación de que los niveles arqueológicos de interés se encuentran por debajo de los cincuenta (50) centímetros a remover, recavando en todo caso la autorización de exención del organismo competente en materia de protección del patrimonio arqueológico. Quedan en todo caso exceptuadas las intervenciones de remoción del subsuelo de menos de cincuenta (50) centímetros que se encuentren situadas en alguna Área de Conservación Preferente.

5.-Aquellas parcelas situadas en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable que no se hallen incluidas en zonificación arqueológica alguna, ni afectadas por fortificaciones o sus restos, emergentes o subyacentes, o por alguna de las estructuras edilicias emergentes recogidas en el presente PGOU o los Planes Especiales de Afección, podrán quedar exentas de intervenciones arqueológicas, salvo que se produzcan hallazgos arqueológicos casuales, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de protección de Patrimonio Histórico.

6.-La exención definitiva de cautelas arqueológicas quedará sometida en todo caso a la autorización por parte de la administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico.

Sección 4º: Sujetos responsables de las Intervenciones Arqueológicas.

Artículo 11.3.17.- Administración Competente (OE).

1.-Según lo prescrito por la legislación vigente de Patrimonio Histórico de Andalucía, la administración competente en para la autorización y tutela relacionados con el Patrimonio Arqueológico es la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

2.-Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Granada prestará su colaboración para los fines previstos en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía y en el presente Plan General, considerando las líneas de colaboración abiertas mediante el Convenio de Colaboración entre la Consejería de Cultura y el Ayuntamiento de Granada en materia de Patrimonio Arqueológico.

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

Las Intervenciones Arqueológicas, según han quedado definidas en el presente Capítulo, serán dirigidas por técnicos cuya titulación esté reconocida para tal fin por los Órganos competentes de la Administración Autónoma.

Artículo 11.3.19.-. Abono de los costes de las Intervenciones Arqueológicas.

1.-Los costes de las Intervenciones Arqueológicas que se produzcan como consecuencia de la solicitud y concesión de las licencias urbanísticas de edificación o uso del suelo, serán abonados íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con el art. 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponderles (OE).



2.-Las intervenciones arqueológicas que afecten a dominio público serán financiadas por los organismos interesados en las actuaciones de edificación o urbanización previstas (OP).

3.-Las compañías de servicios urbanos que realicen instalaciones sobre viario o espacios públicos asumirán el coste derivado de las intervenciones arqueológicas a que dieran lugar la implantación de las infraestructuras correspondientes (OP).

Sección 5º: Normas de Procedimiento.

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

1.-Quedan sujetos a la previa autorización de la Consejería de Cultura en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico, los actos de edificación y uso del suelo que afecten a parcelas, áreas de suelo o inmuebles contemplados en las determinaciones correspondientes a la Sección 3º de la presente normativa.

2.-Quedan exceptuadas de obtener la autorización antedicha las parcelas e inmuebles exentos de cautelas arqueológicas, conforme a lo establecido por la presente normativa.

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

1.-El expediente de autorización de las actuaciones en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico se iniciará en el Ayuntamiento de Granada en el momento de la solicitud de las licencias de demolición o remoción del subsuelo necesarias para la intervención arqueológica o de la solicitud de la licencia de obra nueva o de reforma.

2.-La administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico decidirá en todo caso sobre la consideración de la actuación sobre una parcela o inmueble con exención de cautelas arqueológicas, si así hubiera sido propuesto por el promotor de las obras ante el Ayuntamiento de Granada y cumpliera las condiciones establecidas en los artículos anteriores de la presente normativa.

3.-En el supuesto de que no fuera procedente la consideración de la exención de cautelas arqueológicas para la parcela o el inmueble para la que se solicitó, el Ayuntamiento de Granada comunicará al promotor de las obras la necesidad de realizar la investigación arqueológica, si así no hubiera sido indicado por éste en la solicitud, y en todo caso informará de la misma a la Consejería de Cultura.

4.-La Consejería de Cultura actuará conforme a los artículos 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, 23 y siguientes del Reglamento de Actividades Arqueológicas y especialmente a las contenidas en el presente artículo.

5.-Si las obras solicitadas fueran de demolición o remoción del subsuelo con el objetivo específico de realizar la investigación arqueológica, la Consejería de Cultura comunicará al Ayuntamiento de Granada la autorización de la misma, el cual procederá a la concesión de la licencia, si no existieran otros inconvenientes.

6.-En el caso de que las obras solicitadas fueran de demolición, el Ayuntamiento de Granada establecerá al promotor un plazo de entre tres y nueve meses para la solicitud de licencia de obras de nueva planta en función de la magnitud de la intervención arqueológica a realizar.

7.-En el caso de que las obras solicitadas fueran las de edificación o de demolición y edificación conjuntas, el Ayuntamiento de Granada continuará la tramitación de la licencia de



obras solicitada, sin perjuicio del resultado de la intervención arqueológica que haya de realizarse.

8.-La realización de la intervención arqueológica se desarrollará conforme al Reglamento de Actividades Arqueológicas.

9.-En todo caso las obras de edificación, con independencia de que hayan sido autorizadas conjunta o separadamente con las previas necesarias para la realización de la intervención arqueológica, no podrán dar comienzo hasta tanto no se haya producido la evaluación a que se refiere el apartado 3 del artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, debiendo adaptarse las mismas al contenido de la citada evaluación.

10.-El Ayuntamiento de Granada en el plazo de diez (10) días comunicará a la Consejería de Cultura la concesión de todas las licencias de obras que hayan sido sometidas a previa autorización por razones arqueológicas o hayan producido la consideración de la parcela o inmueble objeto de la misma en las áreas no susceptibles de la investigación arqueológica.

11.-Igualmente podrá tramitarse ante el Ayuntamiento de Granada la solicitud de licencia para intervención arqueológica específica e independiente de cualesquiera otro proyecto de obra de nueva planta y/o demolición, que será considerada como una obra de movimiento de tierras. No obstante, su autorización definitiva corresponderá a la administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico.

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

1.-Una vez creada y en funcionamiento la Oficina Técnica de Arqueología Municipal, podrá solicitarse por parte de los promotores de actuaciones sobre parcelas, áreas o inmuebles la emisión de un informe previo donde se indique las afecciones de cautelas arqueológicas sobre los mismos, o la exclusión de tales cautelas para ellos.

2.-Al objeto de proceder a la agilización y coordinación de los procedimientos de Previa Autorización de la Consejería de Cultura en Atención al Conocimiento y Protección de Patrimonio Arqueológico y Concesión de las Licencias de Edificación, Demolición y Remoción del Subsuelo por parte de la administración municipal competente, una vez creada y en funcionamiento la Oficina Técnica de Arqueología Municipal, ésta procederá a la confección de un reglamento de desarrollo que establezca los plazos correspondientes a las diversas tramitaciones de proyectos y autorizaciones administrativas, que será sometido a aprobación municipal, previa aceptación por la Consejería de Cultura.

3.-En todo caso, y hasta tanto se constituya y entre en funcionamiento la mencionada Oficina Técnica de Arqueología Municipal, se estará a lo dispuesto para el procedimiento administrativo a seguir en el anterior artículo, siendo posible, no obstante la tramitación conjunta del Proyecto de Intervención Arqueológica con el de Edificación o Urbanización, e incluso la tramitación del primero con carácter previo a los segundos para poder llevar a cabo los trabajos necesarios de investigación exigidos por esta normativa.

4.-En todo caso se estará a lo dispuesto en la legislación de patrimonio histórico vigente y sus reglamentos de desarrollo.

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

1.-El Ayuntamiento de Granada en la comunicación de otorgamiento de la licencia al solicitante de la misma hará constar los siguientes extremos relativos a la protección del Patrimonio Arqueológico:



- El tipo de intervención arqueológica necesaria, en su caso.
 - La obligación del promotor de realizar dicha intervención de acuerdo con la reglamentación vigente.
 - La prohibición de comienzo de las obras hasta tanto no se haya producido la evaluación a que se ha hecho referencia en el artículo anterior.
 - La obligación por parte del promotor, en su caso de asumir las medidas de conservación preventiva a las que se hace referencia en el punto 5 del artículo 11.3.2. de la presente normativa, en tanto no recaiga decisión definitiva sobre el destino de las estructuras excavadas y/o a excavar.
 - En las parcelas con exenciones de cautelas arqueológicas indicará expresamente la prohibición de modificar los sistemas y características de la cimentación sin la previa modificación de la licencia correspondiente.
- 2.-El Ayuntamiento de Granada comunicará a los Órganos competentes de la Consejería de Cultura cualquier circunstancia de las obras objeto de las licencias, que considere de interés para la mejor protección del Patrimonio Arqueológico.
- 3.-El Ayuntamiento de Granada velará especialmente por el estricto cumplimiento de las licencias concedidas en las parcelas que hayan sido incluidas en las zonas con exención de cautelas arqueológicas, procediendo a la paralización inmediata de las obras cuando detecte que existe incumplimiento en las características de las excavaciones previstas.

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

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

1.-El Convenio de Colaboración entre la Consejería de Cultura y el Ayuntamiento de Granada en materia de Patrimonio Arqueológico, de fecha 17 de diciembre de 1999, cuyo objetivo esencial es el desarrollo del Programa de Tutela del Patrimonio Arqueológico de Granada, establece como medio para la consecución de tal fin la creación por parte del Ayuntamiento de Granada de una Oficina Técnica de Arqueología Municipal.

El Ayuntamiento de Granada, en cumplimiento de dicho acuerdo, procederá a la creación del citado organismo y a su correspondiente puesta en funcionamiento.

2.-Las funciones de la Oficina Técnica de Arqueología Municipal serán:

- Actualización continuada de la Carta de Riesgo del municipio.
- Elaboración de propuesta de las diferentes líneas y proyectos para la Ponencia Técnica regulada por el citado Convenio.
- Asesoramiento y apoyo tanto a la redacción/modificación de planeamiento, como a su desarrollo y gestión posterior.
- Planificación y ejecución de intervenciones arqueológicas conforme a un baremo preestablecido para el fomento y ayudas a la ejecución de trabajos arqueológicos destinados a particulares.



-Elaboración de una programación anual de intervenciones (independientemente de su posible ejecución o financiación), según las intervenciones de uso y transformación del suelo previstas en la ciudad y el resto del término municipal, tanto en espacios públicos como privados.

3.-Su estructura administrativa contendrá las determinaciones mínimas personales y materiales establecidas en el mencionado Convenio.

4.-Esta Oficina Técnica de Arqueología Municipal además de las anteriores funciones recogidas en el Convenio suscrito entre la Consejería de Cultura y el Ayuntamiento de Granada, realizará labores de información, asesoramiento y consulta en materia arqueológica para público e investigadores.

5.-En todo caso en la elaboración de su programa de funcionamiento la Oficina Técnica de Arqueología Municipal atenderá a las determinaciones y/o recomendaciones recogidas en el mencionado Convenio suscrito entre la Consejería de Cultura y el Ayuntamiento de Granada.

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

Una vez creada y en funcionamiento la Oficina Técnica de Arqueología Municipal, y en desarrollo del Programa de Tutela de Patrimonio Arqueológico de Granada, se procederá a la creación de un Registro Municipal del Patrimonio Arqueológico y Etnográfico, cuyos fines principales serán la documentación de dicho patrimonio, mediante la conformación y diseño de la base de datos histórica del municipio, cuyo formato, prestaciones y herramientas de consulta se diseñarán para coordinarse con la Carta de Riesgo del municipio, de forma que sea posible una incorporación inmediata de las evaluaciones de los datos en la misma.

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

El Ayuntamiento de Granada, una vez creada la Oficina Técnica de Arqueología Municipal, procederá a la elaboración y aprobación de un Reglamento de Ayudas a la Financiación de las Intervenciones Arqueológicas en el término municipal de Granada, donde se recogerá el régimen de ayudas económicas y colaboración técnica para dichas intervenciones que afecten a promociones de carácter privado que reúnan unas determinadas condiciones, considerando, entre otros factores, las características de dicha promoción, el nivel de renta del promotor, el Nivel de Protección de afección, y las propuestas de conservación, integración y/o puesta en valor de restos que contuviera el proyecto (OP).

Los costes de las Intervenciones Arqueológicas que se produzcan como consecuencia de la solicitud y concesión de las licencias urbanísticas de edificación y usos del suelo, serán abonadas íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con el artículo 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponder²⁹⁸ (OE).

CAPÍTULO CUARTO. PROTECCIÓN DE LOS CONJUNTOS URBANOS DE INTERÉS.

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

1.-Se consideran bienes de protección específica aquellos conjuntos urbanos, que por constituir estructuras significativas, cualifican el tejido y la imagen urbana de la ciudad.

2.-Los conjuntos urbanos de interés se caracterizan por el valor histórico en el trazado de su trama, o por el interés de las escenas urbanas que lo conforman (en su caso con presencia de elementos significativos de valor arquitectónico catalogados), o por los valores de implantación paisajística, o de carácter etnológico que presentan, o por constituir discursos coherentes y

²⁹⁸Redacción incorporada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



reconocibles en la evolución urbana de la ciudad, o modelos representativos de un momento de la misma.

3.-En la consideración de los conjuntos urbanos de interés, deberá considerarse tanto el tejido edilicio que los conforma, como el conjunto de espacios urbanos de los mismos.

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

1.-Se consideran conjuntos urbanos de interés en el ámbito del presente PGOU de Granada:

- El Barrio del Albaicín.
- El Barrio del Sacromonte.
- El Barrio de San Matías.
- El conjunto urbano del Polvorín del Fargue.
- La urbanización Casería de Montijo.
- La urbanización Osorio Morales.
- Conjunto urbano residencial de calle Bruselas.

2.-El presente documento del PGOU de Granada, o las figuras de desarrollo del mismo, o aquéllas que se dictasen con el fin de proceder a la protección de su patrimonio, podrán delimitar nuevos conjuntos urbanos de interés, sometiendo el expediente de declaración a información pública, quince días tras su aprobación y publicación en el B.O.P. y prensa local. A dichos conjuntos urbanos les será de aplicación la normativa contenida en el presente capítulo.

3.-En el caso de que alguno de los edificios pertenecientes a conjuntos urbanos, se encontrase incluido en el catálogo del patrimonio arquitectónico de este PGOU, las condiciones de protección e intervención definidas para su protección (dentro del capítulo de normas de protección del patrimonio arquitectónico), garantizan el mantenimiento de todos aquellos aspectos que participan en la cualificación de los conjuntos urbanos de interés. Para el resto de los edificios pertenecientes a los conjuntos urbanos de interés, y no incluidos en el catálogo del patrimonio arquitectónico, las condiciones de intervención se determinan por las condiciones correspondientes a su calificación, las generales de la edificación y la normativa del presente capítulo.

4.-En el caso de conjuntos urbanos de interés con Planes Especiales de Protección vigentes para su ámbito, serán de aplicación las determinaciones contenidas en los mismos, actuando la normativa del presente capítulo con carácter supletorio y/o complementario.

En caso de discrepancia entre las determinaciones contenidas en este PGOU de Granada, y las correspondientes a los Planes Especiales de Protección vigentes, se atenderá a la aplicación de las medidas que favorezcan, en cualquier caso, la mejor protección del patrimonio.

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

1.-Los conjuntos urbanos de interés señalados en el presente documento, y los que resultasen delimitados en su desarrollo futuro, constituirán ámbitos de planeamientos especiales de protección que, caso de no estar redactados y vigentes en el momento de la aprobación de este PGOU de Granada, determinarán mediante su futuro redacción las condiciones específicas de protección e intervención sobre dichos conjuntos.



2.-Hasta tanto no se aprueben dichos planeamientos, serán de aplicación la normativa contenida en el presente capítulo.

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

1.-Sólo serán admisibles aquellas intervenciones sobre la edificación o los espacios urbanos que pongan en alza la escena urbana existente, atendiendo a los parámetros de la volumetría edilicia, el valor histórico de la trama y parcelación existente y, en su caso, los modos de implantación del conjunto en el territorio, atendiendo a su morfología.

2.-En las intervenciones sobre la edificación y los espacios urbanos se evitará introducir componentes de diseño, materiales, colores, o texturas, que comprometan, disminuyan o desvirtúen el significado simbólico de los elementos que configuran o participan en la imagen urbana de dichos conjuntos urbanos de interés.

3.-Las construcciones y las intervenciones sobre espacios urbanos habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente y escena urbana en el que estuvieran situadas; no se permitirá que la situación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar las perspectivas propias del mismo.

4.-Se prohíben toda clase de usos indebidos de la edificación, así como anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los conjuntos urbanos catalogados, así como toda construcción que altere su carácter, perturbe su contemplación o dé lugar a riesgos para los mismos. Los elementos, construcciones o instalaciones de esta naturaleza existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse, correspondiendo a las compañías concesionarias de tales instalaciones, y a los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, la instalación subterránea de dichos elementos, haciéndolo en caso contrario el Ayuntamiento por vía de apremio. Todo ello en virtud de lo señalado en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio.

5.-Quedarán fuera de ordenación, las partes, elementos arquitectónicos o bienes impropios que supongan una evidente degradación de dichos conjuntos urbanos de interés, o dificulten su interpretación histórica, o que estén disconformes con las condiciones de protección de este PGOU.

6.-La documentación exigida para este tipo de intervenciones sobre edificios o espacios urbanos pertenecientes a un conjunto urbano de interés será:

- a) Levantamiento del edificio o del espacio urbano en su situación actual.
- b) Características y definición de los elementos objeto de conservación y protección y, en su caso, de las zonas a sustituir.
- c) Descripción fotográfica del edificio o del espacio urbano en su conjunto y en su integración con el entorno, con señalamiento de sus elementos más relevantes a proteger. Estudio de la imagen o escena urbana correspondiente.
- d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
- e) Estudio de integración y articulación de las nuevas piezas o elementos por sustitución con las partes y elementos catalogados y protegidos.
- f) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.



g) En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva con levantamiento expreso del estado actual del edificio o del espacio y de las zonas a demoler o intervenir en los mismos.

Se atenderá lo dispuesto en los correspondientes planeamientos específicos de protección, una vez vigentes, en relación con esta cuestión.

Artículo 11.4.5.- Intervención singular.

1.-Manteniendo el criterio de protección de los elementos catalogados en la presente normativa, conjuntamente con el ejercicio de una arquitectura contemporánea de calidad, se admite la posibilidad de intervenciones que, bien por producirse desde lecturas históricas diferentes, bien por buscar la potenciación de la imagen urbana a través de formalizaciones arquitectónicas o de intervenciones urbanas contemporáneas, conduzcan a resultados que se aparten del cumplimiento estricto de las determinaciones del presente capítulo (OP).

2.-Sólo se admitirán intervenciones de este tipo si la situación o ubicación de la edificación o del espacio urbano poseen un carácter singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas de interés, actuaciones de mejora de la escena urbana, espacios urbanos significativos en la percepción del conjunto urbano de interés), y si la autoría de dicha intervención acredita experiencia contrastada para intervenciones en situaciones análogas (OP).

3.-En todo caso, será preceptiva la redacción de un Plan Especial sobre las parcelas o espacios urbanos afectados, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos que se afecten, en el que se justificará de forma exhaustiva la solución proyectada, debiendo acompañarse un estudio de valoración del impacto de la intervención proyectada sobre el entorno próximo y sobre el conjunto urbano al que pertenecen la edificación o el espacio urbano (OP).

4.-Las propuestas de intervención singular quedarán sometidas, preceptivamente, al informe de la administración competente, en cada caso, para la protección del patrimonio, además del correspondiente para la obtención de la licencia (OP).

5.-Para cualquier proyecto que afecte al Conjunto Histórico Declarado o a un B.I.C. o su Entorno, será preceptivo el informe vinculante de la Consejería de Cultura²⁹⁹ (OE).

Artículo 11.4.6.- Medidas de fomento de la protección de conjuntos urbanos de interés.

1.-Las actuaciones sobre BIC o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., podrán acogerse a los beneficios que establece la legislación vigente en materia de protección de patrimonio, en la forma que determine la administración competente (OE).

2.-El Ayuntamiento, fuera de los espacios e inmuebles de Protección Monumental o B.I.C. y sus Entornos, establecerá las medidas fiscales y económicas para el fomento municipal de la conservación, mantenimiento y rehabilitación de estos conjuntos urbanos de interés³⁰⁰ (OP).

CAPÍTULO QUINTO. PROTECCIÓN DE LOS JARDINES DE CARÁCTER SINGULAR.

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

²⁹⁹Redacción incorporada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

³⁰⁰Redacción incorporada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



Se consideran bienes de protección específica los jardines, parques o espacios verdes delimitados, producto de la ordenación por el hombre de elementos naturales de interés histórico, estético, sensorial o botánico, conforme a lo dispuesto por la legislación vigente de protección del patrimonio.

Artículo 11.5.2.- Ámbito y condiciones especiales de aplicación.

1.-En el ámbito del presente PGOU de Granada, se consideran jardines de interés:

-Los correspondientes al recinto monumental de la Alhambra (Generalife, Bosque de la Alhambra, Campo de los Mártires) (OE).

-Los incluidos en los Planes Especiales de Protección vigentes (Albaicín y Centro), y reconocidos como tales por éstos en el ámbito del PGOU³⁰¹ (OP).

-La Rosaleda del Parque Federico García Lorca (OE).

-El Jardín de la Casa de los Patos³⁰² (OE).

2.-El presente documento del PGOU de Granada, o las figuras de desarrollo del mismo, o aquéllas que se dictasen con el fin de proceder a la protección de su patrimonio, podrán delimitar nuevos jardines de carácter singular a proteger, sometiendo el expediente de declaración a información pública, durante quince días tras su aprobación y publicación en el B.O.P. y prensa local. A dichos jardines les será de aplicación la normativa contenida en el presente capítulo (OP).

3.-Para los jardines protegidos incluidos en ámbitos con Planes Especiales de Protección vigentes, serán de aplicación las determinaciones contenidas en los mismos, actuando la normativa del presente capítulo con carácter supletorio y/o complementario (OP).

En caso de discrepancias entre las determinaciones contenidas en este PGOU de Granada, y las correspondientes a los Planes Especiales de Protección vigentes, se atenderá a la aplicación de las medidas que favorezcan, en cualquier caso, la mejor protección del patrimonio.

4.-También tendrán la consideración de jardines de carácter singular, aquéllos que se relacionan como elementos protegidos vinculados a alguno de los edificios catalogados por el presente PGOU, o por alguno de los Planes Especiales de Protección vigentes, siéndoles de aplicación las determinaciones establecidas en el presente capítulo (OP).

Artículo 11.5.3.- Medidas de protección (OP).

1.-Los jardines de carácter singular que integran el patrimonio de bienes catalogados quedan sujetos a las medidas de protección que se establecen en el presente artículo.

2.-Se considerarán elementos esenciales de los jardines de carácter singular catalogados: su organización y trazado, sus elementos de contención de tierras, las infraestructuras de riego de interés que posean (acequias, albercas, etc.), sus fuentes, pilares y elementos de mobiliario de valor, y los elementos de la plantación de interés paisajístico o botánico.

3.-Los árboles, arbustos y plantas existentes en los jardines de carácter singular catalogados que puedan verse afectados por la realización de cualquier tipo de obra, deberán figurar

³⁰¹Redacción incorporada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

³⁰²Incorporado por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



convenientemente localizados en la documentación para la solicitud de licencia. Durante la realización de los trabajos se exigirá la adopción de las medidas necesarias para evitar cualquier tipo de daño y garantizar su conservación.

4.- Toda poda sustancial del arbolado protegido requerirá el informe previo de los Servicios Técnicos Municipales competentes que avalen la oportunidad e interés de tal actuación.

5.- Se prohíbe la tala de los elementos de plantación protegidos. Toda pérdida de arbolado no autorizada o no justificable por causas naturales supondrá la obligación de su reposición con un ejemplar de igual especie y porte a cargo del propietario, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponderle por tal motivo.

6.- Los jardines privados de carácter singular protegidos deberán ser mantenidos por sus propietarios en perfecto estado de conservación. Cualquier proyecto de alteración de sus plantaciones actuales, deberá ser objeto de licencia, exigiéndose en aquellos que cuenten con un trazado de interés histórico-artístico (jardines histórico), el cumplimiento de las determinaciones establecidas por la vigente legislación de protección del patrimonio, así como el de las derivadas de la aplicación de las presentes normas urbanísticas.

Artículo 11.5.4.- Medidas de fomento de la protección de jardines de carácter singular.

1.- Las actuaciones sobre BIC o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., podrán acogerse a los beneficios que establece la legislación vigente en materia de protección de patrimonio, en la forma que determine la administración competente (OE).

2.- El Ayuntamiento, dentro de los doce meses siguientes a la aprobación del presente PGOU, establecerá las medidas fiscales y económicas para el fomento municipal de la conservación, mantenimiento y rehabilitación de los jardines de carácter singular (OP).

3.- Para fomentar las intervenciones de protección sobre los jardines de carácter singular, se propiciará la inclusión de las mismas en los diversos Programas de Rehabilitación, así como en las correspondientes programaciones que afecten a las diversas A.R.I. que se declaren (OP).

CAPÍTULO SEXTO. PROTECCIÓN DE OTROS ELEMENTOS DE INTERÉS.

Artículo 11.6.1.- Bienes objeto de protección.

Se consideran Ordenación Estructural (OE), los elementos que les sean de aplicación el Decreto 571/1963 de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico (BOE 30-03-1963) asimilado por la Disposición Adicionales segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español (Ley 16/1985, de 25 de junio)³⁰³.

Se consideran bienes de protección específica aquellos lugares, sitios o parajes naturales vinculados a acontecimientos o recuerdos del pasado, a tradiciones populares, creaciones culturales o de la naturaleza y a obras del hombre, así como a aquellos elementos urbanos de interés en la caracterización de la historia o imagen urbana de la ciudad, conforme a lo establecido por la vigente legislación en materia de protección del patrimonio (OP).

Artículo 11.6.2.- Ámbito y condiciones especiales de aplicación.

1.- En el ámbito del presente PGOU de Granada, se consideran como otros elementos de interés a proteger (OE):

- Los itinerarios o recorridos urbanos y/o peri-urbanos de interés.

³⁰³Redacción según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



-Los sitios y lugares de interés o valor histórico.

-Las vistas de interés.

-Los elementos singulares de interés (puentes y obras civiles, fuentes, cruces, exvotos, estatuas, acequias, aljibes, mobiliario urbano, etc.).

2.-En el caso de que alguno de los elementos de interés antes citados estuviese incluido en ámbitos con Planes Especiales de Protección vigentes, serán de aplicación las determinaciones contenidas en los mismos, actuando la normativa del presente capítulo con carácter supletorio y/o complementario.

En caso de discrepancias entre las determinaciones contenidas en este PGOU de Granada, y las correspondientes a los Planes Especiales de Protección vigentes, se atenderá a la aplicación de las medidas que favorezcan, en cualquier caso, la mejor protección del patrimonio (OP).

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

1.-Tendrán consideración de itinerarios urbanos y peri-urbanos de interés los recorridos que destacan por su carácter histórico y/o por sus valores ambientales o paisajísticos.

2.-En el ámbito del PGOU de Granada se consideran itinerarios o recorridos urbanos de interés:

-Los recogidos en los Planes Especiales de Protección vigentes.

-Los recogidos, en su caso, en el documento del Plan Especial de Protección del Área Centro en tramitación.

-Camino del Sacromonte, Ermita del Santo Sepulcro, Abadía del Sacromonte.

-Camino de los Franceses hasta Jesús del Valle.

-Ermita del Santo Sepulcro, Camino de Beas hasta Jesús del Valle.

-Camino desde El Fargue a la Abadía (Camino de la Abadía).

-Recorrido desde el Callejón del Santo Sepulcro a la Fuente de la Bicha.

-Los itinerarios reconocidos en la documentación gráfica del presente PGOU de Granada como estructurantes de la Vega próxima a la ciudad.

3.-El presente documento del PGOU de Granada, o las figuras de desarrollo del mismo, o aquéllas que se dictasen con el fin de proceder a la protección de su patrimonio, podrán delimitar nuevos itinerarios urbanos de interés a proteger, sometiendo el expediente de declaración a información pública, durante quince días tras su aprobación y publicación en el B.O.P. y prensa local. A dichos itinerarios urbanos les será de aplicación la normativa contenida en el presente capítulo.

Artículo 11.6.4.- Sitios y lugares de interés o valor histórico.

1.-Son espacios, sitios o parajes naturales o urbanos vinculados a acontecimientos, recuerdos del pasado, o tradiciones que destacan por su especial interés o por su valor histórico.



Se trata, por tanto, de lugares que fueron soportes de acontecimientos históricos que soportan conmemoraciones relacionadas con el acervo cultural de la ciudad (OP).

2.-En el ámbito del PGOU de Granada, se señalan los siguientes sitio o lugares de interés:

-Los fijados por los correspondientes Planes Especiales de Protección vigentes (OP).

-Los recogidos, en su caso, en el Plan Especial del Área Centro en tramitación (OP).

-La Huerta de San Vicente (OE).

-Abadía del Sacromonte y su entorno (OE).

-El entorno de la Ermita de San Sebastián (OE).

-El entorno del Alcázar Genil (OE).

3.-El presente documento del PGOU de Granada, o las figuras de desarrollo del mismo, o aquéllas que se dictasen con el fin de proceder a la protección de su patrimonio, podrán delimitar nuevos sitios o lugares de carácter singular a proteger, sometiendo el expediente de declaración a información pública, durante quince días tras su aprobación y publicación en el B.O.P. y prensa local. A dichos sitios o lugares les será de aplicación la normativa contenida en el presente capítulo (OP).

Artículo 11.6.5.- Vistas de interés (OP).

1.-Se consideran paisajes y vistas de interés para su protección las perspectivas observables desde enclaves determinados que configuran visiones tradicionales o de interés de la ciudad o de alguno de sus elementos.

2.-Dadas las características topográficas del asentamiento de la ciudad de Granada, existen numerosos puntos en donde está presente el paisaje urbano o del entorno natural próximo. Por otro lado, el carácter singular de determinados edificios, como es el caso del recinto monumental de la Alhambra, se convierte en referencia de la ciudad desde numerosas apreciaciones visuales tanto externas como internas.

En el ámbito del PGOU, se consideran vistas de interés:

-Las especificadas o recogidas por los Planes Especiales de Protección vigentes.

-Las recogidas, en su caso, en el Plan Especial de Protección del Área Centro en tramitación.

-Todas las visuales del recinto monumental de la Alhambra, de la ciudad histórica, y paisajes de fondo (sierra Nevada), perceptibles desde la vía de circunvalación.

-Todas las visuales del recinto monumental de la Alhambra, de la ciudad histórica, y paisajes de fondo (sierra Nevada), perceptibles desde el paso elevado del Camino de Ronda sobre RENFE.

-Todas las visuales del recinto monumental de la Alhambra, de la ciudad histórica, perceptibles desde el acceso a la ciudad por calle Recogidas.

-Las vistas del recinto monumental de la Alhambra desde el Camino de la Abadía.

-Las vistas del valle del Genil y la ladera norte del Serrallo desde la antigua carretera de la Sierra.



- Las vistas del valle del Darro desde el Camino del Sacromonte y el Camino de Beas.
- Las vistas del valle del Beiro desde la carretera hacia Víznar, en las estribaciones del límite del término municipal.
- Las vistas del Fargue desde la carretera de Víznar.

3.-El presente documento del PGOU de Granada, o las figuras de desarrollo del mismo, o aquéllas que se dictasen con el fin de proceder a la protección de su patrimonio, podrán delimitar nuevas vistas de interés a proteger, sometiendo el expediente de declaración a información pública, durante quince días tras su aprobación y publicación en el B.O.P. y prensa local. A dichas vistas de interés les será de aplicación la normativa contenida en el presente capítulo.

Artículo 11.6.6.- Elementos de carácter singular de interés.

Se consideran Ordenación Estructural (OE), los elementos que les sean de aplicación el Decreto 571/1963 de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico (BOE 30-03-1963) asimilado por la Disposición Adicionales segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español (Ley 16/1985, de 25 de junio). Serán Ordenación Estructural (OE) las acequias, puentes, vados, etc. inmersos en los B.I.C. o sus Entornos Incoados y/o Declarados³⁰⁴.

1.-Serán objeto de protección específica una serie de elementos urbanos, tales como fuentes, cruces, exvotos y estatuas, que por su situación, valor tradicional, características formales, capacidad estructurante y de referencia en la trama urbana se consideran de interés (OP).

2. Se consideran elementos de carácter singular de interés en el ámbito del presente PGOU de Granada (OP):

- Los recogidos por los Planes Especiales de Protección vigentes.
- Los recogidos, en su caso, en el Plan Especial del área Centro de Granada en tramitación.
- Las cruces de interés histórico-artístico situadas en espacios públicos, como la del Camino del Sacromonte.
- Las acequias de especial valor histórico, en sus recorridos fuera de los ámbitos de los Planes Especiales vigentes (Alhambra y Albaicín) o en tramitación (Área Centro), como la Acequia Real del Generalife, la Real de la Alhambra, la de Aynadamar, la Acequia Gorda y sus ramales urbanos vistos, los restos del Canal de los Franceses, y aquellas acequias estructurantes de la Vega próxima reflejadas en la documentación gráfica del presente PGOU de Granada.
- Las obras de ingeniería civil de interés, tales como el Puente de los Vados sobre el río Genil.

3.- El presente documento del PGOU de Granada, o las figuras de desarrollo del mismo, o aquéllas que se dictasen con el fin de proceder a la protección de su patrimonio, podrán delimitar nuevos elementos urbanos de interés a proteger, sometiendo el expediente de declaración a información pública, durante quince días tras su aprobación y publicación en B.O.P. y prensa local. A dichos elementos urbanos de interés les será de aplicación la normativa contenida en el presente capítulo (OP).

³⁰⁴Redacción según la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.



Artículo 11.6.7.- Medidas de protección (OP).

1.-Sólo serán admisibles aquellas intervenciones que pongan en alza los valores históricos, ambientales y paisajísticos que cualifican los elementos de interés señalados.

2.-En las intervenciones se evitará introducir componentes de diseño, colores, texturas, etc., que comprometan, disminuyan o desvirtúen el significado simbólico de los elementos que configuran o participan en el valor del elemento catalogado y en la caracterización de la escena urbana de la ciudad donde participan.

3.-Las intervenciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en el que estuvieran situadas; no se permitirá que la situación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar las perspectivas propias del mismo.

4.-Cualquier propuesta de actuación de uso del suelo o edificación para la que pueda existir la presunción de que comprometa o altere los valores ambientales y paisajísticos objeto de protección, o derechos adquiridos en relación con las vistas, deberá ser acompañada, cuando menos de un estudio de integración volumétrica y/o paisajística, en el que se ponga de manifiesto su incidencia potencial en los contenidos citados. El Ayuntamiento o la administración competente podrá exigir, en su caso, la redacción de un Plan Especial que establezca la ordenación de las actuaciones con potencial incidencia paisajística, con el fin de garantizar su integración.

En los desarrollos de sectores de suelo clasificados como urbanizables, así como en las denominadas Áreas de Reforma en suelo urbano, las diversas figuras de desarrollo de los mismos deberán integrar entre su documentación un estudio de integración volumétrica y/o paisajística, donde quede reflejada la incidencia de las volumetrías propuestas sobre el entorno próximo y, en su caso, sobre las percepciones divisables desde los sectores en desarrollo o las áreas en reforma.

5.-Quedarán fuera de ordenación, las partes, elementos arquitectónicos o bienes impropios que supongan una evidente degradación de los elementos de interés señalados, o dificulten su interpretación histórica, o que estén disconformes con las condiciones de protección de esta normativa.

En los casos anteriores deberán imponerse las intervenciones oportunas de restauración, rehabilitación o reestructuración para adaptar, suprimir o sustituir los elementos discordantes recuperando o adquiriendo las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles en razón de la presente normativa. Esta condición se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o bien a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de conservación y reforma que incumben a los propietarios.

Artículo 11.6.8.- Medidas de fomento a la protección de los elementos de interés³⁰⁵.

1.-Las actuaciones sobre BIC o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., podrán acogerse a los beneficios que establecen la vigente legislación de protección del patrimonio (OE).

2.-El Ayuntamiento establecerá las medidas fiscales y económicas así como los programas de Rehabilitación a desarrollar en el ámbito municipal, para el fomento de la conservación, mantenimiento y rehabilitación de los elementos de interés catalogados (OP).

³⁰⁵Redacción dada por la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93, de 19 de mayo del 2009.



ANEXO I

ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN





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

CAPÍTULO PRIMERO. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. GENERALIDADES

Artículo 1.1.1.- Concepto.

1.-Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes del presente Plan General (o las de Planes Especiales de Reforma Interior que lo desarrollen) en Suelo Urbano o las propias de los Planes Parciales que se redacten para Suelo Urbanizable y Planes Especiales así como los Estudios de Detalle que desarrollen Unidades de Ejecución. El carácter integral del Proyecto de urbanización se refiere o bien al ámbito de actuación -que será como mínimo el de un Sector o Unidad de Ejecución, aunque incluya sólo una de las infraestructuras- o bien a un ámbito más reducido pero desarrollando todas las infraestructuras que especifique el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento y las relacionadas más adelante.

2.-Con independencia de los proyectos de urbanización podrán redactarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de este Plan, pudiéndose referir a obras menores y parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares.

Artículo 1.1.2.- Contenido.

1.-En ningún caso los proyectos de urbanización o de obras ordinarias podrán contener determinaciones que afecten a la ordenación, régimen del suelo o de las edificaciones.

2.-Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnico distinto del autor del proyecto.

3.-Los proyectos de urbanización no podrán modificar las determinaciones propias del planeamiento que desarrollen (global, pormenorizada o detallada) sin perjuicio de los ajustes o adaptaciones exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras.

4.-Cuando la adaptación suponga la alteración de las determinación del Plan en lo que se refiere a ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto deberá tramitarse y aprobarse, previa o simultáneamente, la correspondiente modificación del citado planeamiento. Si la alteración afecta a determinaciones detalladas será suficiente la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

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

1.-Los proyectos de Urbanización se definirán mediante los siguientes documentos:

- Memoria justificativa y descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Cuadro de precios descompuestos.



-Presupuesto.

-Estudio de Seguridad y Salud.

2.-No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

3.-En la memoria justificativa y descriptiva se incluirán los correspondientes anejos de cálculo de las distintas redes y obras, de tráfico y aparcamientos necesarios.

Artículo 1.1.4.- Proyectos de urbanización.

1.-Las obras de urbanización a incluir en los proyectos de urbanización, que deberán ser desarrollados en los documentos relacionados anteriormente, serán las siguientes:

-Pavimentaciones de calzadas, aparcamientos, aceras y calles peatonales.

-Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes contra incendios.

-Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.

-Redes de alumbrado público.

-Señalización.

-Redes de teléfonos.

-Redes de suministro y distribución de energía eléctrica.

-Alumbrado público.

-Jardinería y tratamiento de espacios libres no pavimentados.

-Correos, telégrafos y otras telecomunicaciones.

-Redes de suministro y distribución de gas.

-Equipamiento y mobiliario urbano.

2.-Cuando por la naturaleza y objeto de la urbanización o de las necesidades del ámbito a urbanizar no sea necesario incluir alguna o algunas de las obras antes relacionadas, el proyecto deberá justificar debidamente su no inclusión.

3.-Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos. Incluirán también, por lo tanto, la ejecución de las obras exteriores necesarias para resolver los posibles déficit que se puedan generar en los Sistemas Generales de Infraestructuras por el aumento de demanda de la actuación.

Artículo 1.1.5.- Control de calidad. Pruebas y ensayos.

1.-Todos los Proyectos de Urbanización contendrán un Programa de Control de Calidad que determinará las pruebas y ensayos y número de ellos que deberán realizarse en las unidades de obra fundamentales.



2.-El Control de calidad deberá contratarse con laboratorio homologado. El Control de calidad deberá contratarse con laboratorio homologado. El Presupuesto de Control de calidad, hasta el 1,5% del coste total de la obra, será de cargo del Contratista.

3.-De los resultados de todas las pruebas y ensayos se remitirá copia a los correspondientes servicios municipales y empresas suministradoras a las que afecten.

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

Artículo 1.2.1.- Redes de infraestructuras. Condiciones generales.

1.-Sólo se consideran en las presentes Ordenanzas aquellos aspectos que deben ser tenidos en cuenta en la redacción de los proyectos de urbanización para conseguir una deseable homogeneidad y, en todo caso, la calidad adecuada de las redes de infraestructura.

2.-Para todo lo no contemplado en las presentes ordenanzas relativo a aspectos técnicos de los proyectos y obras de urbanización será de aplicación la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico que les afecten y, en su defecto, las Normas de las empresas y compañías suministradoras, tales como Compañía Telefónica Nacional de España, Compañía Sevillana de Electricidad, Andaluza de Gas S.A., Empresa Municipal de Aguas u otras.

Artículo 1.2.2.- Valores de referencia para dimensionado de redes y servicios.

1.-A los efectos de evaluación de necesidades se adoptarán como valores de referencia en Suelos Urbanizables desarrollados con Planeamiento Parcial los más desfavorables posibles derivados de las condiciones urbanísticas, incluyendo los ámbitos o sectores contiguos cuyo abastecimiento tenga que producirse necesariamente a través de las redes a ejecutar. En suelos urbanos consolidados los valores de referencia serán los más desfavorables que se deriven bien de las condiciones de Ordenación de la zona, bien del estado actual. En Planes Especiales de Reforma Interior, el criterio será el indicado para los suelos urbanizables, desarrollados mediante Planeamiento Parcial.

2.-El dimensionado de calzadas y especialmente de aceras se hará considerando los distintos servicios para evitar superposiciones de redes o anchos de las mismas inferiores a los reglamentarios, según las especificaciones y distribución indicadas en el siguiente apartado.

Artículo 1.2.3.- Disposición de servicios en aceras y calzadas.

1.-Como norma general todos los servicios a excepción de la red de saneamiento deberán trazarse y discurrir bajo aceras o red viaria peatonal y el saneamiento, en caso de existir bandas de aparcamiento, bajo éstas.

2.-En calles con anchos superiores a los 15 metros las redes de servicio se desdoblarán, para cubrir las necesidades de abastecimiento sin cruces de calzada para acometidas.

3.-Cuando bajo una misma acera tengan que discurrir los servicios básicos, suministro de energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y alumbrado público, el ancho mínimo de ésta será de 3 metros. En aceras de menor dimensión, en calles de 15 o menos metros de ancho, podrán cubrirse las necesidades de suministro y distribución de los citados servicios básicos repartiendo estos entre las dos aceras, disponiendo en una de ellas red de energía eléctrica, alumbrado público, comunicaciones y vacío y en la otra la telefonía, gas natural, vacío y abastecimiento de aguas.

4.-La posición relativa en planta de los servicios básicos en redes enterradas con relación a la línea de fachada será: energía eléctrica, telefonía, distribución de agua, alumbrado público y



saneamiento. El prisma más próximo a línea de fachada dejará un espacio o banda libre entre él y dicha línea de, al menos, 15 cm.

5.-La posición relativa en sección, de las redes enterradas será tal que los cruces entre redes para acometidas y en encuentros de calles permita mantener las posiciones relativas y distancias de seguridad fijadas por las Normativas específicas correspondientes. Se recomienda, de menor a mayor profundidad, la siguiente distribución para los servicios básicos: alumbrado público, energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y saneamiento.

6.-Las variaciones en la disposición de servicios respecto a las presentes recomendaciones, que se introduzcan en los Proyectos de Urbanización, deberán ser justificados.

7.-En caso de existir o preverse arbolado no se dispondrá ninguna red bajo los alcorques ni a menos de 1 metro del eje de los árboles.

8.-En obras de urbanización en suelos urbanos consolidados con calles de menos de 8 metros, en el Conjunto Histórico y en los proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de este Plan General, las condiciones anteriores podrán excusarse previa justificación razonada y consulta a los servicios técnicos municipales correspondientes.

9.-Se establece el siguiente Código de Colores para diferenciación de los siguientes servicios:

-Abastecimiento de agua: Fundición Color Negro.

-Saneamiento: PVC fijo. Colore Teja.

-Alumbrado Público: PVC corrugado auto resistente AE 110 mm. Color Rojo.

-Soporcable: PVC corrugado auto resistente AE 110 y AE 63 mm. Color Amarillo.

-Comunicaciones: PVC corrugado auto resistente AE 110 mm. Color Azul.

-Energía Eléctrica: PVC corrugado auto resistente AE 140 y AE 160 mm. Color Rojo.

-Semáforos: PVC corrugado auto resistente AE 110 mm. Color Naranja.

-Telefonía: PVC corrugado auto resistente AE 110 mm. Color Verde.

-Vacío: PVC corrugado auto resistente AE 110 mm. Color Blanco.

-Gas Natural: PVC liso AE 160, 200 mm. Color Amarillo.

10.-Las tapas de las arquetas serán de fundición y antideslizantes.

Artículo 1.2.4.- Previsión de ampliaciones. Conducciones en vacío.

1.-En general, además de las conducciones necesarias para los diferentes servicios urbanos, en el subsuelo se preverá y dejará un conducto de P.V.C. de diámetro 110 mm. situado bajo el acerado y dos tubos en los cruces de calzada.

Artículo 1.2.5.- Instalaciones especiales.

1.-Cuando por razones de necesidad los proyectos de urbanización tengan que contemplar instalaciones especiales o no previstas en las presentes ordenanzas, tales como obras de captación de aguas, depósitos de almacenamiento, estaciones de tratamiento, centros de transformación aéreos, torres y tendidos aéreos, etc., las condiciones de diseño y ejecución se



atenderán a la Normativa General y a las especificaciones que los servicios técnicos municipales y las empresas o compañías suministradoras tengan al respecto y en defecto de las citadas Normativas.

Artículo 1.2.6.- Medidas de seguridad. Balización y señalización de las obras.

a. Obras que se realizan en vías públicas.

1.-Las obras que se realizan en la vía pública deben señalizarse de tal forma que los peligros y dificultades que originan se reduzcan al mínimo indispensable. Todo lo que se indica en adelante, se refiere a estas obras.

2.-Los andamiajes, zanjas o cualquier otro tipo de obras en las aceras, vías públicas e itinerarios peatonales se señalizarán y protegerán de manera que garanticen la seguridad física de los/as viandantes. A estos efectos, deberán disponerse de forma que las personas con visión reducida puedan detectar a tiempo la existencia del obstáculo.

b. Características generales.

1.-La señalización deberá ajustarse en todo momento a lo establecido al efecto en el Código de Circulación vigente, sin que puedan ser alterados sus requisitos o modelos.

2.-En un mismo poste, no podrá ponerse más de una señal reglamentaria, cuyo borde inferior, como mínimo, estará a un metro del suelo. Como excepción, las señales combinadas de "*Dirección Prohibida*" y "*Dirección Obligatoria*", podrán situarse en el mismo poste y a la misma altura.

3.-En combinación con una señal reglamentaria, se podrán añadir indicaciones suplementarias, para lo que se utilizará una placa rectangular, colocada debajo de la señal.

c. Señalización y balizamientos mínimos.

1.-Toda obra deberá estar advertida por la señal "*peligro de obras*".

2.-Se dispondrá siempre de una o varias vallas que limiten frontalmente la zona no utilizable para el tráfico. La separación entre vallas o entre ellas y el borde de la calzada será inferior a un metro. Lateralmente se dispondrán vallas o balizas que limiten la zona de calzada no utilizable y cuya separación será inferior a 1,50 metros.

3.-Las vallas utilizadas deberán ir pintadas en blanco-negro y amarillo; en ningún caso tendrán una altura inferior a un metro o una longitud menor de ochenta centímetros. Los elementos de sujeción o de apoyo de la valla asegurarán una estabilidad suficiente.

4.-Las especificaciones técnicas concretas de señalización serán las siguientes:

-La protección se realizará mediante vallas estables y continuas, disponiéndose las mismas de manera que ocupen todo el perímetro de los acopios de materiales, zanjas, calcatas etc., y separadas de ellas al menos 0,50 m. En ningún caso se permitirá la sustitución de las vallas por cuerdas, cintas, cables o similares.

-Las vallas estarán sólidamente instaladas de forma que no puedan ser desplazadas en caso de tropiezo o colisión con las mismas.

-Las vallas estarán dotadas de luces rojas que emitan destellos luminosos manteniéndose encendida las veinticuatro horas del día.



-Cuando, con motivo de las obras, se instalen andamios, deberá garantizarse a los viandantes un tráfico correcto libre de obstáculos, cuya anchura mínima será, como regla general, no inferior a 1 metro.

-Cuando, por la naturaleza y ubicación de las obras, sea necesario cruzar zanjas, etc., se dispondrán planchas adosadas convenientemente, con una anchura mínima de 1 metro.

d. Señalización complementaria.

1.-La limitación progresiva de velocidad se hará en escalones máximos de 20 km/hora, desde la velocidad normal de la calle hasta la máxima permitida por las obras.

2.-Cuando el estrechamiento de la calzada o por el coste de la misma sea imprescindible, se señalizará por medio de carteles y flechas el camino de desvío a seguir.

3.-Cuando las obras reduzcan más de tres metros el ancho de la calzada, se indicará la dirección con señales de "DIRECCIÓN OBLIGATORIA" inclinadas a 45°.

e. Señalización nocturna.

Las señales habrán de ser claramente visibles durante la noche, por lo que señales y vallas serán reflectantes.

f. Modo de efectuar las obras.

1.-Ninguna calle de sentido único podrá quedar con una anchura inferior a tres metros libres para el tráfico.

2.-Ninguna calle de doble sentido podrá quedar con una anchura inferior a seis metros libres para el tráfico.

3.-Para cualquier obra que se haya de acometer en la vía pública, se comunicará con la debida antelación a la Delegación de Tráfico, Transportes y Ordenación Viaria, la que estimará la necesidad o no de presentación de un plan de obras.

4.-Independientemente del tipo de obra o vía en que ésta se realice, será obligatorio, una vez obtenidos los permisos necesarios comunicar a la Policía Municipal, con veinticuatro horas de antelación, el momento en que se dará comienzo a la obra para que se tomen las medidas oportunas.

g. Pasos de peatones.

1.-En las obras que afecten a las aceras y puntos de la calzada que son paso habitual de peatones, habrá de mantenerse el paso de los mismos. El ancho mínimo del paso de peatones será de sesenta centímetros.

2.-Cuando, a menos de un metro de distancia del paso de peatones exista una zanja o excavación cuya profundidad sea superior a un metro, será obligatoria la instalación de pasamanos o barandillas de protección.

3.-Cuando se trate de una calle en que el paso de peatones se haga por la calzada paralelamente al sentido de circulación, se habilitarán pasos como los indicados en los detalles gráficos.

4.-Cuando para la realización de obras sea preciso instalar contenedores, será preceptiva la autorización de la Delegación de Tráfico, Transportes y Ordenación Viaria.



Artículo 1.2.7. Medidas correctoras de impacto ambiental.

En los Proyectos de Urbanización que desarrollen las obras a realizar en los ámbitos de Planes Parciales en Sectores de Suelo Urbanizable, o Planes Especiales y Estudios de Detalle en Áreas de Actuación en Suelo Urbano, en los que se prevea en el Estudio de Impacto Ambiental (EIA) del presente Plan General, la aplicación de medidas correctoras, deberán especificarse en Capítulo aparte, las causas principales de impacto ambiental, con descripción de las alternativas para su atenuación y las medidas que se proponga adoptar para ello. Estas medidas tendrán su reflejo en el Presupuesto General con valoración de las unidades de obra previstas en dicho apartado.

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

Artículo 1.3.1.- Red viaria. Tráfico y aparcamientos.

a. Condiciones de diseño y calculo. Generalidades.

1.-Las normas contenidas en este apartado incluyen los aspectos fundamentales a tener en cuenta en el diseño de los viarios de nuevo desarrollo, o en la reposición de viarios existentes, no siendo una normativa exhaustiva, que ha de estar abierta por otro lado a las innovaciones tecnológicas y a las condiciones singulares de los terrenos en los que se construye. Por tanto, se indican parámetros mínimos, que son de obligado cumplimiento, y dimensiones y secciones tipo que son susceptibles de propuestas de variación, tras las consultas con los Servicios Técnicos de Obras Públicas (OO.MM.) del Ayuntamiento de Granada por parte de los redactores de Planeamiento de Desarrollo y de Proyectos de Urbanización.

2.-Para todo lo no contemplado en las presentes ordenanzas de aplicación la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico que les afecten, con atención especial al Decreto 72/1992 de 5 de Mayo por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía y la Ordenanza para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, del Transporte y de la Comunicación de Granada.

b. Secciones mínimas de viario.

1.-En suelo urbano en el que estén fijadas alineaciones, las secciones de viario serán las indicadas en el plano correspondiente del PGOU.

2.-Para suelo urbano sometido a Planes Especiales o Estudio de Detalle, y suelo urbanizable a desarrollar por Planes Parciales, será preceptivo realizar un Estudio de Tráfico rodado, en el que se tengan en cuenta las conexiones con los sistemas generales viarios ya existentes o que se proyectan, las intensidades de tráfico previstas, en función del entorno y las nuevas construcciones.

3.-No se impone una Documentación formal mínima, porque el grado de complejidad es muy distinto de un ámbito a otro, pero en cualquier caso deberán utilizarse los datos actualizados del Área de Tráfico y sus indicaciones.

c. Secciones mínimas de vías de tráfico rodado.

1.-La anchura mínima de carriles circulatorios será 3,00 metros, en el caso de que haya dos o más carriles. Si hay un sólo carril, de dirección única, la sección mínima será 3,50 m.

2.-Cualquier disminución de las secciones indicadas deberá ser justificada y sometida a la consideración de los Servicios Técnicos Municipales.



d. Secciones mínimas de aceras.

- 1.-La anchura mínima de aceras peatonales será 2,00 m., desde la arista exterior de bordillo. Esta anchura se considera la necesaria para albergar servicios urbanísticos subterráneos, báculos de farola y al mismo tiempo permitir el paso sosegado del peatón.
- 2.-Esta medida se aplicará a nuevos desarrollos de suelo urbanizable y Unidades de Ejecución en suelo urbano.
- 3.-Se admiten variaciones, que deberán ser debidamente justificadas, en el ámbito del casco histórico y en prolongaciones de calles existentes con otras secciones.

e. Secciones mínimas de Aparcamientos.

- 1.-Los aparcamientos en calles son de dos tipos: Aparcamientos en línea y en batería. Los aparcamientos en línea tendrán dimensiones mínima 4,50x2,00 m. Los aparcamientos en batería serán de 5,00x2,50 m. Los aparcamientos para minusválidos tendrán dimensiones 5,00x3,30 m.

f. Secciones mínimas de calles.

- 1.-En calles peatonales o de tráfico restringido, correspondientes a urbanizaciones en nuevos desarrollo, que no tengan que soportar tráfico de paso, se admiten calles de anchura mínima 6 metros. Estas calles podrán tener dos disposiciones:

- a. Sin diferenciación entre acera y calzada, con línea de aguas en el centro.
 - b. Con acerado de 1,50 m. a ambos lados, carril circulatorio de 3 m. de ancho y línea de aguas junto al bordillo.
- 2.-En ninguno de los dos casos será compatible el aparcamiento en líneas, y presupone que el tráfico rodado se reduce a la entrada y salida de vehículos propios de los núcleos residenciales inmediatos, además de los de reparto y servicios públicos.
 - 3.-Este tipo de calle de anchura mínima se podrá hacer en todo caso sólo en zonas de uso vivienda unifamiliar, debiendo justificarse de forma expresa.
 - 4.-En cualquier otro caso, la anchura mínima de la calle será la resultante de la adición de las secciones mínimas de los distintos elementos: acera, calzada y aparcamientos.

Artículo 1.3.2.- Firmes y pavimentos.

Los distintos tipos de firmes y pavimentos que se describen a continuación recogen los normalmente utilizados y admitidos por el Área de OO.PP. del Ayuntamiento de Granada, por lo que en la mayoría de los casos, y salvo circunstancias especiales, se aplicarán en los Proyectos de Urbanización. Las variaciones se consultarán previamente con los Servicios Técnicos correspondientes.

Los pavimentos destinados en forma exclusiva o no a la circulación peatonal serán en general duros y antideslizantes, variando la textura y el color de los mismos en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo.

Para indicación de los invidentes, en todos los frentes de los vados peatonales, semáforos, cruces de calles, escaleras, rampas, paradas de autobuses y taxis o cualquier otro obstáculo, desnivel o peligro en la vía pública, se colocarán franjas de pavimento de un metro de ancho en todo su largo, formadas por baldosas especiales con distinto grafiado, textura o material. Los



registros ubicados en estos itinerarios se situarán en el mismo plano que el pavimento circundante.

Los árboles situados en estos itinerarios tendrán los alcorques cubiertos con rejillas o elementos similares situados en el mismo plano que el pavimento circundante. en caso de utilizar enrejado, las dimensiones máximas de la malla serán de 2x2 cm.

a. Firmes en calzada.

1.-Firmes de Adoquinado.

A.S.1. Para tráfico rodado intenso.

Composición:

- Zahorra natural, 20 cm.
- Hormigón H-150, 10 cm.
- Mortero de cemento
- de 300 Kgs. en seco, 5 a 7 cm.
- Adoquinado sinusoidal de 8 cm. de hormigón, con recebo de arena en juntas.

A.S.2. Acceso a Garajes.

Composición:

- Zahorra natural, 15 cm.
- Zahorra artificial, 15 cm.
- Lecho de arena.
- Adoquín sinusoidal de 8 cm. de hormigón, con recebo de arena en juntas.

A. Adoquinado de piedra.

Composición:

- Zahorra compactada, 20 cm.
- Hormigón H-150, 15 cm.
- Adoquín sobre mortero de cemento, con rejuntado en mortero.

2.-Firmes de empedrado.

E.R. Tráfico rodado.

Composición:

- Zahorra natural, 20 cm.
- Hormigón H-150, 15 cm.
- Empedrado sobre mortero de 800 Kgs. de cemento. rejuntado con mortero en seco de 600 kgs. de cemento.

E.P. Calles Peatonales.

Composición:

- Zahorra natural, 10 cm.
- Hormigón H-100, 10 cm.
- Empedrado sobre mortero de 300 kgs. de cemento, rejuntado con mortero en seco de 600 kgs, de cemento.



3.-Firmes de Hormigón.

Tipo H.

Composición:

- Zahorra compactada, 30 cm.
- Hormigón H-200, 20 cm.

4.-Firmes Asfálticos.

Tráfico rodado.

Tipo "G" Grava cemento.

Composición:

- Zahorra natural, 30 cm.
- Grava cemento, 20 cm.
- Capa intermedia Aglomerado, 4 cm.
- Capa rodadora Aglomerado, 4 cm.

Tipo "Z". Zahorra.

Composición:

- Zahorra natural, 30 cm.
- Zahorra artificial, 20 cm.
- Capa intermedia Aglomerado, 4 cm.
- Capa rodadora Aglomerado, 4 cm.

Firme Mixto.

Composición:

- Zahorra natural, 30 cm.
- Hormigón H-100, 15 cm.
- Capa intermedia Aglomerado, 4 cm.
- Capa rodadura Aglomerado, 4 cm.

b. Bordillos y Líneas de Agua.

1.-El bordillo separador de calzada y acera será de dimensiones 15 x 30, biselado con 3 cm. de talud, de granito o piedra de Sierra Elvira.

2.-La línea de aguas se compone por una doble línea de adoquín de piedra, tornado con mortero de cemento, con anchura total 25 cm.

3.-Tanto el bordillo como la línea de aguas asientan sobre base de Hormigón de 200 kgs. de cemento.

4.-En medianas y zonas ajardinadas, junto al bordillo de piedra se coloca un bordillo de hormigón redondeado de 8 cm.



c. Pavimentos blandos.

1.-Se entiende por firmes y pavimentos blandos los constituidos por tierras o piedras naturales mejoradas o no o cualesquiera otros que no estando incluidos en los antes descritos tengan características de flexibilidad, asiento y filtración propios de senderos naturales o zonas ajardinadas.

2.-Los firmes de esta naturaleza usuales serán los de base de albero en rama y acabado de albero cernido. Los pavimentos usuales de albero se acabarán con mezcla de cal o cemento, al igual que los de tierras rojas de la Alhambra, ejecutados sobre base de zahorra natural.

Los espesores, proporciones de las mezclas, etc., así como cualquier otro tipo distinto a los aquí descritos se consultarán y tendrán que ser aprobados por el Área de OO.PP. del Ayuntamiento de Granada.

3.-Cuando por su ubicación o condiciones de uso no sea tolerable su encharcamiento se instalarán drenajes que acometerán a la red de saneamiento a través de arquetas registrables con arenero.

Artículo 1.3.3.- Señales verticales y marcas en pavimentos.

a. Generalidades.

1.-Se utilizarán las señales vigentes del código de circulación, y señalización informativa autorizada;

2.-La señalización, tanto vertical como horizontal, será supervisada por los Servicios Técnicos del Área de Tráfico del Ayuntamiento de Granada.

3.-Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, se dispondrán y diseñarán de forma que no entorpezcan la circulación y puedan ser usados con la máxima comodidad.

Las especificaciones técnicas de colocación y diseño serán las siguientes:

-Se dispondrán en el tercio exterior de la vía siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 1,20 metros. Si esta dimensión fuera menor, se colocarán junto al encuentro de la alineación con la fachada y se procurará, en cualquier caso, la colocación en grupo de varias de ellas en único soporte.

-Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura no inferior a 2,20 metros.

-En los pasos de peatones con semáforos manuales, el pulsador para accionar el cambio de la luz deberá situarse a una altura máxima de 1 metro.

-Los semáforos peatonales instalados en vías públicas cuyo volumen de tráfico rodado o peligrosidad objetiva así lo aconseje, deberán estar equipados de mecanismos homologados que emitan una señal sonora suave, intermitente y sin estridencias, o de mecanismos alternativos, que sirvan de guía, cuando se abra el paso a los viandantes, a las personas con visión reducida.

b. Señales verticales.

1.-Para las señales verticales se emplearán placas debidamente sustentadas, provistas de leyendas, que tienen por misión advertir un peligro, prohibir una maniobra, o simplemente, dar



al usuario una información de interés general. Constarán de la placa propiamente dicha y de los elementos de sustentación.

2.-Placas: Las placas a emplear en señales estarán constituidos por chapa blanca de acero dulce de primera fusión, de dieciocho décimas de milímetro (1,8 mm.) de espesor, admitiéndose, en este espesor, una tolerancia de dos décimas de milímetro (0,2 mm.) en más o en menos.

3.-Elementos de sustentación y anclaje: Los elementos de sustentación y anclaje para señales estarán constituidos por acero galvanizado.

4.-Tanto en placas como en elementos de sustentación y anclaje, podrán utilizarse también otros materiales que tengan, al menos, las mismas cualidades que la chapa de acero en cuanto a aspecto, duración y resistencia a la acción de los agentes externos. Sin embargo, para el empleo de todo material distinto a la chapa de acero, será necesaria la autorización expresa de la Dirección Facultativa, o estar definida en el Proyecto.

5.-Elementos reflectantes para señales: Todos los materiales que se utilicen para hacer reflexivas las señales deberán haber sido previamente aprobados por los servicios técnicos municipales.

6.-Señalización informativa. Cualquier señal no reglamentaria cuya instalación esté prevista, tendrá que ser aceptada previamente por los Servicios Técnicos Municipales correspondientes.

c. Marcas viales. Señalización horizontal.

1.-Se entienden por marcas viales las señalizaciones horizontales a partir de pinturas que se colocarán sobre los pavimentos u otras superficies, correspondiendo a líneas, señales, palabras, etc.

2.-Las marcas serán reflectantes o no en función de que el tipo de iluminación de la zona sea permanente o no permanente.

3.-Las pinturas a utilizar serán del tipo a indicar por los servicios municipales.

Artículo 1.3.4.- Redes superficiales y aéreas.

1.-Como norma general se prohíbe la instalación de redes de servicio superficiales o aéreas, tendiéndose en las obras de urbanización en la ciudad consolidada a suprimir los tendidos aéreos actualmente existentes.

2.-Cuando por razones debidamente justificadas sea imprescindible contemplar tendidos aéreos -tales como instalaciones complementarias de redes existentes, obras parciales, etc.- éstas se atenderán a la Normativa General que les sea de aplicación, la específica de las empresas suministradoras y las recomendaciones de los servicios técnicos municipales.

3.-Al igual que para los tendidos aéreos cuando, por su naturaleza o imposibilidad de resolver instalaciones complementarias en edificaciones aéreas o enterradas, sea imprescindible su ejecución superficial o aérea en vías y espacios públicos, éstas se atenderán a la Normativa General que les sea de aplicación, la específica de las empresas o compañías suministradoras y las recomendaciones de los Servicios Técnicos Municipales.

4.-No obstante lo indicado, se especifican a continuación las condiciones correspondientes a cada situación urbanística.



Suelo Urbanizable.

No se admitirá el levantamiento de líneas eléctricas aéreas de alta, media o baja tensión así como de comunicaciones o cualquier otro tipo y, en su defecto, en caso de no ser posible la instalación subterránea por falta de definición en el trazado urbanístico o por cualquiera otra causa solo se admitirían con carácter provisional.

Nuevas Urbanizaciones.

Todos los servicios eléctricos de media o baja tensión así como los de alumbrado público, comunicaciones o cualquier otro servicio deberán disponerse bajo canalización subterránea entubada y registrable que permita la sustitución de los conductores, en caso necesario, sin romper el pavimento.

Las líneas aéreas existentes con anterioridad a la designación como suelo urbanizable o las que se hubieren levantado con carácter provisional, deberán incluirse en el correspondiente proyecto de urbanización, cambiando su trazado actual a canalización subterránea.

Suelo Urbano.

En la ampliación, modificación o modernización de instalaciones de distribución pública existentes no se admitirán trazados aéreos o adosados a las fachadas debiendo disponerse las correspondientes canalizaciones subterráneas entubadas y registrables que conecten con el interior de los edificios.

En el caso de que se efectúen nuevas construcciones, o en la restauración de edificios existentes, deberán preverse canalizaciones subterráneas en acera o empotradas en la fachada que permitan el paso de circuitos de las diferentes instalaciones.

Conjunto Histórico.

Además de las medidas previstas para las instalaciones en el casco urbano, deberán seguirse las siguientes:

En general se evitarán los módulos de contadores en las fachadas de los edificios situados en esta zona particularmente en los edificios catalogados y si, excepcionalmente, tuvieran que colocarse, porque no fuera posible disponer otra solución, se alojarán en hornacinas practicadas en la fachada con puerta exterior de características que afecten en la menor medida posible a la composición arquitectónica de la misma.

Se actuará de igual forma para las cajas generales de protección.

Artículo 1.3.5.- Jardinería y tratamiento de espacios libres no pavimentados.

a. Condiciones generales.

1.-Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres no pavimentados de carácter público deberá contar con proyecto específico redactado y firmado por técnico competente. Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.

2.-Junto con el proyecto se presentará documento público que comprometa al promotor o entidad promotora al mantenimiento de las zonas verdes hasta que no pasen a la tutela del Ayuntamiento.



3.-En cualquier actuación cuya zona de obras o pasos de vehículos esté próxima a algún árbol o plantación, será condición previa al comienzo de cualquier actividad de la obras, el haber protegido los árboles o plantaciones.

4.-Los itinerarios peatonales, situados en parques, jardines y espacios libres públicos en general, se ajustarán a los siguientes criterios de itinerarios peatonales.

-El ancho mínimo será de 1,20 metros.

-Las pendientes transversales serán iguales o inferiores al 2% y las longitudinales serán como máximo del 12% en tramos inferiores a 3m. y del 8% en tramos iguales o superiores a 3 m.

-La altura máxima de los bordillos será de 12,5 cm., debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles a nivel del pavimento, mediante un plano inclinado con pendiente máxima del 12%. Las zonas ajardinadas y los setos estarán siempre delimitados por un bordillo de 5 cm. de altura mínima o por un cambio de textura del pavimento que permita a las personas con visión reducida localizarlos. Se prohíben las delimitaciones realizadas únicamente con cables, cuerdas o similares.

-Los bolardos o mojones que se coloquen en la vía pública para impedir el paso de vehículos a parques, jardines y espacios libres públicos, dejarán espacios con luz libre mínima de 1,20 metros, para permitir cómodamente el paso de una silla de ruedas, disponiéndose sendas franjas de baldosas especiales en sentido perpendicular a la marcha a cada lado y a todo lo largo de la hilera de bolardos o mojones, para advertir de la proximidad del obstáculo a las personas con visión reducida.

-Los aseos públicos que se emplacen en estos espacios deberán ser accesibles y dispondrán, al menos de un inodoro y lavabo que cumplan las características del apartado 6.3.6.5 de este volumen del PGOU referente a servicios e instalaciones dentro de las condiciones generales y particulares para la accesibilidad y la eliminación de Barreras.

b. Condiciones de protección del arbolado y jardines.

1.-En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones y pasos de vehículos y máquinas se realicen en zonas próximas a algún árbol o plantación existente previamente al comienzo de los trabajos deberán protegerse. Los árboles se protegerán a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m. desde el suelo, con tabloncillos ligados con alambres o cualquier otra protección eficaz que se retirará una vez terminada la obra.

2.-Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a plantaciones de arbolado, bien sean calles, plazas, paseos o cualquier otro tipo, la excavación no deberá aproximarse al pie del mismo más de una distancia igual a cinco veces el diámetro del árbol a la altura normal (1,20 metros) y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,50 metros. En caso de que, por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de esta ordenanza, se requerirá la visita de inspección de los correspondientes servicios municipales antes de comenzar las excavaciones.

3.-En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a 5 centímetros, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se pintarán, a continuación, con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.

4.-Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal (diciembre, enero, febrero) y los árboles, en todo caso se protegerán tal como se ha indicado en el apartado 1.



5.-Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal (diciembre, enero, febrero) y los árboles, en todo caso se protegerán tal como se ha indicado en el apartado 1.

6.-Será motivo de sanción el depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, el vertido de ácidos, jabones o cualquier otro tipo de líquidos nocivos para el árbol, en el alcorque o cercanías de éste y la utilización del arbolado para clavar carteles, sujetar cables, etc., o cualquier fin que no sea específico del arbolado.

7.-Cuando por daños ocasionados a un árbol o por necesidades de una obras, paso de vehículos, badenes particulares, etc., resultase esté muerto o fuese necesario suprimirlo, el Ayuntamiento, a efectos de indemnización, y sin perjuicio de la sanción que corresponda, valorará el árbol siniestrado en todo o parte.

c. Sistema de riego.

1.-Todo proyecto y obra de ajardinamiento contemplará los sistemas de riego previstos, captación de aguas si fuese necesario, etc., cuyas características se atenderán a lo establecido en el Capítulo IV artículo 5.4.1 "Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes".

2.-La ejecución de todo sistema de riego se hará de acuerdo a lo establecido en el Pliego de Condiciones Técnicas de Plantación y los Detalles Constructivos del Área de Obras Municipales.

3.-Tal y como se indica en la legislación vigente se tenderá a que el suministro de agua para el riego no dependa de la red de abastecimiento de agua potable.

d. Condiciones del suelo y las tierras

1.-Suelos. Cuando se realicen movimientos de tierra que supriman las capas de suelo fértil, o en aquellos casos en que el suelo no presente características favorables a la vida vegetal, se proyectará y presupuestará la aportación de tierras vegetales en altura no inferior a 50 centímetros. Igualmente, se proyectará la escarificación del suelo natural del fondo de los desmontes, previo al aporte de tierra vegetal.

e. Plantación y siembra.

1.-La elección de especies atenderá a los siguientes criterios básicos:

a. Las exigencias de cultivo de la especie a elegir, dependientes de las características climáticas y edáficas de su zona de procedencia, serán compatibles con las condiciones climáticas y edáficas del medio urbano de Granada y con los límites de tolerancia, ya experimentados, para cada especie.

b. En el caso del arbolado las especies se elegirán de forma que el volumen que alcance cada ejemplar al llegar a la madurez de su desarrollo coincida o sea menor que el espacio urbano (aéreo y subsuelo) de que va a disponer.

c. La justificación prioritaria para dotar de elementos vegetales a la ciudad procede de los servicios medioambientales que proporcionan. Son fundamentalmente la regulación de las oscilaciones térmicas y de la humedad relativa del aire. Esto depende directamente de la cantidad de hojas que sombrean y transpiran; es decir, del volumen de la copa o parte aérea de cada placita. Por tanto el desarrollo de los ejemplares de la especie a elegir en proyecto será el máximo posible para un espacio dado: se proyectará preferentemente la plantación de pocos árboles de gran volumen de copa y extenso desarrollo que de muchos árboles pero de poco porte.



d. Por otra parte, dadas las condiciones de extremosidad de nuestro clima, los elementos vegetales principales (árboles) se elegirán preferentemente de hoja caduca. No se rebasará la proporción de 1/3 de ejemplares de hoja perenne en la masa proyectada.

e. El cultivo de las especies elegidas, previendo su conservación tras la plantación, será concordante con las consignas de simplificación y moderación presupuestaria.

2.-Para establecer el tamaño y características de las plantas a utilizar se incluirán en el proyecto, anejos en los que para cada especie se indique:

-Dimensión característica del suministro. En general: perímetro del tronco a 1m. de altura para frondosas caducifolias y altura total desde el cuello de la raíz para coníferas, frondosas de hoja perenne y arbustos.

-Método de cultivo en vivero, con especial referencia a número de trasplantes y repicados.

-Presentación de la planta suministrada y tamaño del cepellón.

-Otras características particulares como: formación especial, períodos vegetativos crecidos por una planta injertada y especie del porta injertos, garantía de precedencia de la semilla de plantas autóctonas, pasaporte fitosanitario de las especies que lo requieran, etc.

3.-Las características vegetativas, de porte y de formación de una buena planta se especifican ampliamente en la Normativa aplicable a la que hacemos referencia en apartados anteriores. Se proyectarán elementos vegetales de dimensiones tales que exista oferta de calidad en el mercado. En general actualmente en nuestra zona, a mayor tamaño se da una menor calidad (aparte de mayor coste).

4.-El tamaño de los hoyos de plantación será el necesario para el correcto acomodo del cepellón o volumen de raíces de la planta. En caso de plantaciones en pavimentos, donde no se puede acceder a preparar todo el medio de plantación en profundidad y extensión antes de efectuar la plantación, se excavará toda la superficie del alcorque por 1m. de profundidad al menos con objeto de aportar el mayor volumen de tierra vegetal sería posible. Por este motivo se construirán alcorques de dimensiones útiles superiores a 1x1 m2.

5.-Plano de plantación. Todo proyecto deberá llevar un plano de plantación en el que figuren únicamente las líneas y las especies a plantar, representadas en una clave que podrá detallarse al margen del mismo plano. Se graficarán los símbolos de las plantas de forma que su centro sea el punto exacto de ubicación de la asociación vegetal proyectada considerando los espaciamientos naturales de cada especie y demás exigencias de cultivo.

f. Zonas ajardinadas y diseño general de las urbanizaciones.

1.-Como criterio básico se tenderá a la concentración de toda la superficie ajardinada exigible al proyecto en un solo punto o parcela, evitando la dispersión y proliferación de rincones ajardinados y jardineras de exiguas dimensiones cuya conservación es cara y complicada. En el resto de la superficie a urbanizar se preverá la plantación de arbolado viario en alcorques. Se exigirá proyectar la plantación de arbolado en todas las aceras de ancho superior a 8 m.

2.-A su vez cada superficie objeto de intervención de ajardinamiento se zonificará según la calidad del suelo que va a servir de medio de plantación si este no se ha homogeneizado previamente.



g. Conservación.

1.-En el capítulo de conservación se detallarán los cuidados culturales anuales o periódicos, incluyendo presupuestos de los mismos, así como entidad o entidades que vengan obligados a realizarlos. Se propondrá un Plan de Mantenimiento Anual, detallando para cada labor a realizar: las fechas previstas, método de trabajo y relación de materiales a emplear.

2.-Se especificará también el equipo de máquinas y herramientas precisas para la conservación, detallando, por separado el presupuesto de adquisición y duración del equipo.

h. Contenido específico de los proyectos de jardinería.

Además de lo especificado en el Capítulo I, Artículo 5.1.3 de este Título V, los proyectos o separatas de los mismos relativas a obras de jardinería cumplirán las siguientes condiciones específicas.

1.-Memoria: Incluirá referencia a los antecedentes estudio de demanda de cada tipo de zona verde, justificación de lo proyectado, descripción del terreno, suelo, elección de especies, descripción de las obras complementarias necesarias, cálculo de riego, plantaciones y siembras y conservación.

2.-Planos: Incluirán: situación, estado actual con curvas de nivel cada 0,5 m. señalando la ubicación de los elementos vegetales existentes, planta general, movimiento de tierras y perfiles, construcciones, plano de hidráulica (agua, riego, vertido, drenajes, etc.) y plano de plantaciones.

Se exigirá además plano de compatibilidad espacial de las plantaciones previstas con el trazado de las redes de las infraestructuras proyectadas, siguiendo el criterio de separación neta de los elementos vegetales respecto de los restantes elementos urbanos.

3.-Mediciones y presupuestos. Incluirán además de los capítulos o partidas normales de toda obra de urbanización el Capítulo o partidas correspondientes a plantaciones, siembras y mantenimiento. El Capítulo de Jardinería se subdividirá de forma clara en los siguientes apartados o partidas:

-Preparación del medio de plantación.

-Suministro de plantas y plantación.

-Mantenimiento durante el primer año.

-Red de riego.

Cada especie a plantar se definirá en una unidad de obra propia, indicando: nombre científico y de variedad o cultivar, dimensión característica que se determina y presentación del suministro.

4.-Pliego de Condiciones. Incluirá, además de los apartados necesarios para la definición, control y calidad de las obras, las condiciones específicas que deben cumplir las plantas y semillas, el agua de riego, las tierras, reposición de mallas y condiciones de conservación. Este Pliego será al menos tan detallado como el del Área de Obras Municipales.

5.-Las siembras de praderas se mantillarán con compuestos naturales adecuados, siendo más aconsejables los de champiñón o "campos" de basuras urbanas.



Artículo 1.3.6.- Equipamiento y mobiliario urbano.

a. Condiciones generales

Todos los equipamientos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por medio de espárragos atornillados con tuercas visibles de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se desee mover. En ningún caso quedarán encarcelados en alguna de sus partes.

Los elementos urbanos de uso público, tales como cabinas u hornacinas telefónicas, fuentes, papeleras, bancos, etc. se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser usados por todos los ciudadanos y que no constituyen obstáculos para el tránsito peatonal.

Así mismo, la construcción de elementos salientes sobre las alineaciones de fachadas que interfieran un espacio o itinerario peatonal, tales como vitrinas, marquesinas, toldos y otros análogos, se realizarán evitando que se constituyan en obstáculos.

b. Condiciones de los juegos y zonas infantiles.

1.-En los juegos no podrán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños.

2.-Los juegos serán preferentemente de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos y colocándose carteles indicadores del peligro.

3.-En el diseño de las zonas infantiles deberá tenderse a los terrenos de aventuras en los que los niños tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa y poner en juego su imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.

c. Papeleras y bancos.

1.-Las papeleras serán del tipo municipal.

2.-Los bancos que incluyan elementos de madera, éstos no podrán tener ninguna dimensión inferior a los 6 centímetros.

d. Especificaciones técnicas del mobiliario urbano.

1.-No estará permitida la construcción de salientes sobre las alineaciones de fachadas a alturas inferiores a 2,20 metros.

2.-Los aparatos y diales de teléfono estarán situados a una altura mínima de 90 cm. y máxima de 120 cm.

3.-Las bocas de los contenedores y papeleras no podrán estar a una altura superior a los 90 cm.

4.-Las bocas de los buzones estarán situadas en el sentido longitudinal del tránsito de peatones, y a una altura de 90 cm. Iguales prescripciones deberán seguirse respecto de las máquinas expendedoras, en lo que se refiere a las ranuras de introducción de fichas, tarjetas o monedas, así como las de expedición; en caso de existir torniquetes o barreras, se habilitará un acceso sin estos obstáculos, con un ancho mínimo de 1 metro.

5.-Se señalizarán mediante franjas de pavimento de textura y color diferentes, y de 1 metro de ancho, todos los elementos de mobiliario urbano que interfieran u ocupen un espacio o itinerario peatonal.



6.-Los quioscos o puestos fijos situados en las vías y espacios públicos, se diseñarán de forma que permitan la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas. Y para ello deben disponer de mostrador de 0,80 m. de anchura y una altura no superior a 1,10 m.

7.-Donde haya asientos a disposición del público, un 2% de los mismos, como mínimo, tendrán una altura de 50 cm., con un ancho y fondos mínimos de 40 cm.

8.-Cuando se disponga de fuentes bebedoras, el caño o grifo debería estar situado a una altura de 70 cm., sin obstáculos o bordes, de forma que sean accesible por una persona usuaria de silla de ruedas.

9.-El diseño de cabinas u hornacinas telefónicas, deberá ser tal que pueda ser utilizado por todas las personas con movilidad reducida.

CAPÍTULO CUARTO. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS REDES Y SERVICIOS.

Artículo 1.4.1.- Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes.

a. Generalidades

Sólo se incluyen en este apartado las características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de distribución de aguas potables. Para las restantes obras fundamentales de captación, conducción, sistema de depósitos y estaciones de tratamiento que se engloben dentro de un proyecto de urbanización, se seguirá la normativa y directrices que fije el Departamento de Obras y Proyectos de la Empresa Municipal de Aguas.

b. Caudales de cálculo.

Las condiciones que deben cumplir las redes de distribución para el abastecimiento de aguas a efectos de su cálculo serán:

-Para los sectores definidos con uso residencial, habrá de preverse una dotación fija de 500 litros por habitante y día, estando incluidos los caudales correspondientes a riego y contra incendios. El número de habitantes previstos se obtendrá calculando 3 habitantes por cada 100 m² construidos.

-Para las zonas industriales y terciarias se justificarán debidamente los caudales previstos, debiéndose considerar a efectos de cálculo que los caudales punta no serán inferiores a 2 litros/segundo/Ha.

-En parques, jardines, espacios libres, paseos, etc. las instalaciones serán suficientes para un consumo mínimo diario de 50 metros cúbicos por Ha.

-El consumo máximo resultará de multiplicar el consumo diario medio por un coeficiente mínimo de 2´4.

-De estos cálculos quedarán excluidas todas aquellas arterias que la empresa o compañía suministradora determine que tienen función de transporte, además del propio abastecimiento.

-En zonas consolidadas o semiconsolidadas se tomarán como referencia los valores antes indicados.

c. Dimensiones de los conductos y características generales de la red.

Se dimensionará la red teniendo en cuenta los aspectos siguientes:



-Caudales necesarios en los distintos nudos, obtenidos a partir de la distribución topográfica de la población, de la demanda industrial y de otros usos.

-Comprobación de presiones y velocidades en todos los tramos, para las condiciones normales de funcionamiento, en función de los datos obtenidos en el punto de conexión con la arteria de abastecimiento.

-Se comprobarán asimismo las presiones y velocidades, para un catá logo de averías en ramales importantes que permitan conocer el comportamiento de la red en estas condiciones excepcionales.

-La línea piezométrica de las arterias, a pleno consumo, debe sobrepasar en 5 metros por lo menos, la parte más alta de las edificaciones, sobreelevando en una altura igual a la pérdida de carga interior de las mismas. Cuando esto no pudiera cumplirse, el proyectista deberá disponer grupos de presión en las edificaciones.

-Con independencia de los resultados obtenidos en los cálculos los diámetros no serán en ningún caso inferiores a 150 mm.

En el dimensionamiento estático-resistente deberá tenerse en cuenta el comportamiento de las secciones para las siguientes solicitaciones:

-Peso del conducto a tubo vacío y lleno.

-Sobrecargas exteriores de tierras y otras cargas muertas.

-Empuje de tierras adyacentes.

-Sobrecarga de tráfico.

-Acciones térmicas.

Respecto a los hidrantes de incendio tendrán un diámetro de cien milímetros y se colocaran con arreglo a la Normativa de incendios vigentes.

Se proyectarán ventosas y desagües en todos aquellos puntos de que sea aconsejable de acuerdo con el perfil longitudinal de la conducción.

Las arquetas de las válvulas estarán dotadas de tapa y marco de función de dimensiones adecuadas al tamaño de la válvula de modo que permitirá su fácil desmontaje y maniobrabilidad.

Los ramales de las acometidas serán tubería de polietileno de alta densidad.

Las válvulas de las acometidas serán de tipo de esfera y se instalarán en el interior de pequeñas arquetas del tipo normalizado en la Ciudad y precintadas. Las marcas y modelos de estas válvulas serán las tipificadas por la empresa y compañías suministradoras para la red general.

d. Características de la red.

1.-Deberá proyectarse mallas cerradas, adaptadas al trazado de las calles, tanto para la ampliación de las redes existentes como para las de nueva planta, siempre que sea posible. Las arterias de estas mallas tendrán tomas en dos puntos distintos al objeto de disponer de suministro en caso de avería. Los ramales interiores podrán ser ramificados.



2.-Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. En caso excepcional de que no pudiera ser, se elaborará un documento público que establecerá la servidumbre correspondiente.

3.-Las redes para riego de zonas verdes deberán ser independientes de las de abastecimiento debiendo preverse la instalación del correspondiente contador en el inicio de las mismas.

4.- Características de los conductos.

e. Características de las tuberías.

1.-De forma general todas las conducciones serán de fundición modular (dúctil) y sólo excepcionalmente podrá colocarse otro tipo de tuberías, con la aprobación expresa del Departamento Técnico de Obras y Proyectos de la Empresa Municipal de Aguas o Compañía Suministradora.

2.-Para todas ellas regirán las prescripciones del vigente *"Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de Abastecimiento de Agua"*, especialmente en lo concerniente a características de fabricación, rugosidad, diámetro y espesores, resistencias, presión de trabajo, pruebas y uniones de acueductos.

f. Colocación y montaje de los conductos.

1.-Zanjas para alojamiento de tuberías.

La profundidad mínima de las zanjas se determinará de forma que las tuberías resulten protegidas de los efectos del tráfico y cargas exteriores, así como preservadas de las variaciones de temperatura del medio ambiente. Como norma general, la profundidad mínima será tal que la generatriz superior de la tubería quede, por lo menos a un metro de la superficie y siempre por encima de las conducciones de alcantarillado. Si el recubrimiento indicado como mínimo no pudiera respetarse por razones topográficas, por otras canalizaciones, etc., se tomaran las medidas que el Departamento Técnico de Obras y Proyectos de la Empresa Municipal de Aguas o Compañía Suministradora considere necesario.

La anchura de la zanja debe ser suficiente para que los operarios trabajen en buenas condiciones. Para tubos pequeños, la anchura mínima será de 0'80 m.

La tubería se implantará en la zanja en la forma que se indica en el apartado siguiente, prohibiéndose la colocación excesiva de tubería sin proceder al relleno para protegerlos de posibles golpes y variaciones de temperaturas. El relleno se efectuará recubriendo previamente el tubo con una capa de arena de río, hasta una altura de 10 centímetros sobre la generatriz superior del tubo, procediéndose a continuación y una vez rasanteada, al relleno de la zanja con material granular seleccionado exento de áridos mayores de 5 centímetros por tongadas de veinte centímetros apisonados a mano o mecánicamente hasta alcanzar una densidad del 95% del ensayo Próctor Normal.

Al proceder al relleno de la zanja se dejarán previstos dados de anclaje a una distancia máxima de doscientos metros, con el objeto de poder instalar las bridas ciegas y efectuar las entibaciones necesarias para efectuar las preceptivas pruebas hidráulicas que en presencia del personal designado por la empresa suministradora, habrán de efectuarse previa la recepción provisional de las obras por parte de ésta, que habrá de preceder a la recepción definitiva.

2.-Colocación de los tubos.

El montaje de la tubería se realizará por personal experimentado del Contratista Homologado por la Empresa Suministradora, que a su vez vigilará el posterior relleno de zanja, en especial la compactación. Los tubos no se apoyaran directamente sobre la rasante de la zanja, sino



sobre camas. En terrenos normales y de roca, estas camas serán de arena de río en todo lo ancho de la zanja, con un espesor mínimo de diez centímetros, dejando los espacios suficientes para la perfecta ejecución de las juntas.

En todas las piezas "T", curvas, codos y válvulas se dispondrán los correspondientes anclajes de hormigón armado, de acuerdo con lo especificado en el plano adjunto.

Una vez los tubos en el fondo de la zanja, se examinarán para cerciorarse de que su interior está libre de tierra, piedras, útiles de trabajo, etc., y se realizará su centrado y perfecta alineación, conseguido lo cual, se procederá a calzarlos y acordonarlos con un poco de material de relleno para impedir su movimiento. Se procurará que el montaje de los tubos se efectúe en el sentido ascendente.

g. Características de las Piezas especiales y otros materiales y equipos.

1.-Las piezas especiales consisten principalmente en:

- Codos, tes, reducciones, etc..
- Válvulas de cierre y maniobras.
- Válvulas de retención.
- Piezas especiales de bifurcación de tuberías.
- Ventosas.
- Hidrantes y bocas de riego.

2.-Deberá definirse las disposiciones de todos los elementos en la red justificándose su misión en el conjunto, teniendo en cuenta las exigencias funcionales de la explotación y la seguridad en el servicio.

3.-Todas las piezas especiales deberán ser de fundición dúctil y aquellas que no existan en el mercado se fabricarán en chapa de acero A-42, de doce milímetros de espesor y pintado con un espesor de 300 micras (4 manos) y antes de su colocación deberán ser aprobadas por el Departamento Técnico de Obras y Proyectos de Empresa o Compañía Suministradora.

4.-Como norma general se dispondrán válvulas de cierre en todos los ramales de salida de un nudo, además de las que tengan que intercalarse atendiendo a los Criterios de funcionalidad y explotación.

5.-Las válvulas de cierre serán de compuerta hasta diámetro de 200 mm. Para los mayores serán de mariposa.

6.-Las válvulas serán de cuerpo de fundición dúctil, mecanismo de acero inoxidable, indicador de posición y en cualquier caso, tanto la marca, modelo y calidad deberán ser previamente aceptadas por la Empresa o Compañía Suministradora. Cada válvula llevará incorporado un carrete telescópico con el fin de facilitar su desmontaje una vez instalado. Las válvulas de mariposa llevarán desmultiplicador y todos los accesorios previstos para su motorización y accionamiento por telemando.

7.-Se dispondrán bocas de riego en todos los cruces de calles y cada cincuenta metros, siendo del modelo normalizado por la Empresa o Compañía Suministradora. Cada válvula llevará incorporado un carrete telescópico con el fin de facilitar su desmontaje una vez instalado. Las válvulas de mariposa llevarán desmultiplicador y todos los accesorios previstos para su motorización y accionamiento por telemando.



8.-Se dispondrán bocas de riego en todos los cruces de calles y cada cincuenta metros, siendo del modelo normalizado por la Empresa o Compañía Suministradora. Cada válvula llevará incorporado un carrete telescópico con el fin de facilitar su desmontaje una vez instalado. Las válvulas de mariposa llevarán desmultiplicador y todos los accesorios previstos para su motorización y accionamiento por telemando.

9.-Se dispondrán bocas de riego en todos los cruces de calles y cada cincuenta metros, siendo del modelo normalizado por la Empresa o Compañía Suministradora. Tendrán un diámetro de 80 mm. y todo el montaje se realizará en función dúctil, embridado, conforme a planos de la Compañía Suministradora.

10.-Los hidrantes se conectarán a la red con conducto independiente y serán del tipo homologado por el Servicio de Extinción de Incendios. Se situarán en lugares fácilmente accesibles al citado servicio y debidamente señalizados.

11.-Acometidas. Durante las obras de ejecución de la urbanización sólo se podrán instalar las acometidas de edificios que cuenten con licencia municipal, debiendo presentar en la Compañía suministradora de agua un plano en el que estén suficientemente acotadas, para obtener la aprobación de su instalación. Se construirán según las normas de la compañía suministradora, con válvulas previamente precintadas por ella.

12.-Depósitos, impulsiones y grupos de bombeo. En aquellas zonas donde la red existente no disponga de 1,5 Kg/cm² de presión sobre el punto superior de las edificaciones futuras, construirán depósitos a cota suficiente para obtener dicha presión. En caso de zonas de pequeña entidad se podrá utilizar grupo de presión de velocidad con regulador de frecuencia, con dos bombas de uso alternativo, conectado a la red de la compañía suministradora. La alimentación de los depósitos se hará con impulsiones instaladas en casetas que contarán con doble equipo de bombeo.

Todas estas instalaciones estarán dotadas de equipo de telemando y telecontrol conectadas a instalaciones centrales de la concesionaria del servicio, con suministro eléctrico de baja tensión, serán construidos en terrenos que serán cedidos mediante escritura pública al Excmo. Ayuntamiento de Granada, y estarán totalmente cercados. Para su completa definición se seguirán las indicaciones de la compañía suministradora de agua.

Artículo 1.4.2. Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.

a. Tipo de red. Caudales de cálculo.

1.-Normalmente se optará por el sistema unitario. No obstante, en aquellas zonas de uso residencial en las que, por existir cauces pluviales a los que pudieran evacuarse las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo.

2.-Caudales de Cálculo.

Para el cálculo de éstos se adoptará la siguiente fórmula:

$$Q_{pi} = 3,860 \frac{A}{L^{0,603}}$$

en la cual los parámetros vienen definidos de la siguiente forma:

Q_{pi}=Caudal de aguas pluviales en litros/segundos.

A=Hectáreas de la cuenca vertiente hasta la sección del colector que se dimensiona o comprueba.

L=Longitud máxima, en metros, a recorrer por el agua en la citada cuenca.



En esta fórmula se ha considerado un tiempo de concentración correspondiente a la velocidad media de escurrimiento de 1'5 m/seg. Un período de recurrencia de 10 años y una duración de chubasco de 10 minutos. Así mismo se ha adoptado un coeficiente de escorrentía medio de 0'6 que en cada caso deberá justificarse.

3.-Caudal de aguas negras.

Se adoptará la formula $Q_{A. \text{negras}} = 0'0150 \text{ l/hab} \times \text{seg.}$, en la cual se ha supuesto una dotación de 500 l/hab./día y un coeficiente de punta de 2'4.

El número de habitantes previstos se obtendrá a partir de los volúmenes máximos edificables.

En zonas industriales se justificarán debidamente los caudales previstos dependientes como es lógico del tipo de industria a instalar, debiéndose considerar a efectos de cálculo, que los caudales punta no serán inferiores a 2 l/segundo x hectárea.

De este cálculo quedarán todos aquellos colectores que la Empresa Municipal de Abastecimiento y Saneamiento de Granada, S.A., determine que tiene función de colector propiamente dicho.

b. Dimensionamiento de los conductos.

1.-Diagrama auxiliar de cálculo.

Determinados los caudales de cálculo, deberán marcarse los mismos en cada tramo de la red en un plano esquemático, en el que se indiquen las pendientes de cada tramo y los sentidos del flujo.

2.-Velocidades.

La velocidad en cada tramo para el caudal de cálculo será de 3 m/seg. y mayor de 0'60 m/seg.

3.-Dimensionamiento de los conductos.

Definidos el caudal y la pendiente de cada tramo de la red y establecidos unos límites de velocidad, debe procederse a un tanteo de secciones por cualquiera de los métodos de cálculo y ábacos conocidos, (Bazin, Manning-Strickler, etc.) suponiendo un régimen uniforme para cada tramo de caudal constante.

Por razones de conservación y limpieza, el diámetro mínimo a adoptar será de 0'40 m.

En el dimensionamiento estático-existente deberá tenerse en cuenta el comportamiento de las secciones para las siguientes solicitaciones:

- 1.- Peso propio del conducto.
- 2.- Sobrecarga de tierras y otras cargas muertas.
- 3.- Empuje de tierras.
- 4.- Empuje de aguas, cuando exista.
- 5.- Sobrecarga de tráfico.
- 6.- Dilatación o retracción por variación de la temperatura.

c. Características de la red.

1.-Trazado en planta.

Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por viales de uso público.



En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas.

Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. En caso excepcional de que no pudiera esta condición, se elaborará un documento público que establecerá la servidumbre correspondiente.

En las calles de nueva planta, la red debe desdoblarse, en calles con anchura mayores o iguales a 15 metros según lo especificado en el artículo 2.3 de esta Ordenación, distantes siempre como mínimo 0'60 metros de la generatriz más próxima de las conducciones de agua potable.

2.-Trazado de perfil.

La pendiente de los conductos no es aconsejable que exceda de 3% y, salvo justificación y autorización expresa del Departamento de Obras y Proyectos de la Empresa o Compañía Suministradora, en ningún caso podrá ser inferior al cinco por mil (5%), debiéndose en todo caso mantener los límites de velocidad entre 0'6 y 3 m/seg.

La conducción se dispondrá de modo que quede un recubrimiento no inferior a dos metros, contado desde la generatriz superior del tubo hasta la rasante de la calle y siempre por debajo de la conducción de la red de distribución de agua potable.

d. Características de los conductos.

1.-Tipo de conducto

A efectos de establecimiento de las presentes Normas, se podrán adoptar como conductos normales, los prefabricados de hormigón.

2.-Conductos prefabricados de hormigón.

Los conductos prefabricados de hormigón pueden ser: Circulares con base plana y ovoidales. Dichos conductos cumplirán las Normas vigentes, y aquellas otras que considere necesarias la Empresa Municipal de Abastecimiento y Saneamiento de Granada, S.A..

3.-Características de Fabricación.

Además de las establecidas por las Normas de tuberías de hormigón del I.E.T.C.C., de obligado cumplimiento, el hormigón deberá ser homogéneo, compacto o impermeable, fabricado con cemento Portland o Puzolánico, y habiendo sufrido en su fabricación procesos de centrifugación, vibrocentrifugación o vibropresión adecuados.

4.-Rugosidad.

El coeficiente de rugosidad no será superior a $N = 0'0012$ en la fórmula de Manning.

5.-Diámetro y espesores.

Los diámetros a utilizar en tubos circulares estarán comprendidos entre los 400 y 1.500 mm. La resistencia de los conductos cumplirá con la indicada para serie "C" o clase 135 en la clasificación vigente para tubos de hormigón. Para diámetros iguales o superiores a 600 mm estarán provistos de armaduras. Los tubos de PVC se usarán con diámetro de 200mm en desagües de imbornales, con diámetros hasta 250 mm en acometidas, y para pequeños colectores se podrán utilizar de 315 mm.



Cualquier tipo de conducto a utilizar, deberá ajustarse en sus características y modo de colocación a lo especificado por la empresa o compañía suministradora.

6.-Presión máxima de trabajo.

Los conductos utilizados habrán de soportar una presión interior mínima de 8 m. de columna de agua, es decir, $0,8 \text{ Kg/cm}^2$.

7.-Pruebas.

Además de las pruebas de resistencia antes indicadas y de las pruebas preceptivas en fábrica, los conductos deben ser sometidos a la prueba de presión interior y a la de presión interior y a la de estanqueidad en la forma y según los métodos que se fijen en las Normas para tuberías de hormigón de I.E.T.C.C..

A presión interior, la tubería montada deberá resistir una presión máxima de $0,5 \text{ Kg/cm}^2$ durante treinta minutos, sin experimentar un descenso en el manómetro, superior a $0,1 \text{ Kg/cm}^2$.

Por estanqueidad, la tubería montada a presión constante de $0,5 \text{ Kg/cm}^2$ no experimentará pérdidas superiores al valor W en litros, calculado según la siguiente fórmula:

$W = \emptyset_n \times L$. $\emptyset_n$ = Diámetro interior en metros. L = Longitud de prueba en metros.

8.-Juntas entre conductos.

Con carácter general las juntas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estanqueidad de la unión a presión de prueba de los tubos.
- No producir alteraciones apreciables en el régimen hidráulico.
- Resistir los esfuerzos mecánicos sin debilitar la resistencia total de la tubería.
- Durabilidad ante las acciones agresivas.

En cualquier caso las juntas deben ser del tipo de enchufe de campana con junta elástica, que realice la estanqueidad, quedando especialmente prescrito el tipo de junta base mortero de cualquier tipo de cemento.

e. Colocación de los conductos.

1.-Zanjas para alojamiento de tuberías.

La profundidad mínima de las zanjas se determinará de forma que las tuberías resulten protegidas de los efectos del tráfico y cargas exteriores, así como preservadas de las variaciones de temperatura del medio ambiente. Como norma general, la profundidad mínima será tal que la generatriz superior de la tubería quede, por lo menos a un metro de la superficie y siempre por debajo de las conducciones de agua potable. Si el recubrimiento indicado como mínimo no pudiera respetarse por razones topográficas, por oras canalizaciones, etc., se tomarán las medidas de protección necesarias.

La anchura de la zanja debe ser suficiente para que los operarios trabajen en buenas condiciones. En general se determinará el ancho mínimo por la fórmula $B = D_e + 2 \times 0,25 \text{ m}$. siendo D_e el diámetro exterior del tubo.



La tubería se implantará en la zanja en la forma que se indica en el próximo apartado, evitándose la colocación excesiva de tubería, sin proceder al relleno, al objeto de evitar la flotación de los tubos en caso de inundación y también para protegerlos en lo posible de los golpes y variaciones de temperatura. El relleno se efectuará recubriendo previamente el tubo con una capa de arena hasta una altura de 0'10 m. sobre la generatriz superior del tubo procediéndose a continuación a una vez rasanteada, al relleno de la zanja con material granular seleccionado exento de áridos mayores de 5 cm., por tongadas de veinte centímetros apisonadas a mano o mecánicamente hasta alcanzar una densidad del 95% del ensayo Próctor Modificado.

2.-Montaje de los conductos.

El montaje de tubería se realizará por personal experimentado del Contratista homologado por la Empresa o Compañía Suministradora, que a su vez vigilará el posterior relleno de zanja, en especial la compactación. Los tubos no se apoyarán directamente sobre la rasante de la zanja, sino sobre camas. En terrenos normales y de roca, estas camas serán de arena de río en todo lo ancho de la zanja, con un espesor mínimo de diez centímetros, dejando los espacios suficientes para la perfecta ejecución de las juntas.

Una vez los tubos en el fondo de la zanja, se examinarán para cerciorarse de que su interior está libre de tierra, piedras, ú tiles de trabajo, etc., y se realizará su centrado y perfecta alineación, conseguido lo cual se procederá a calzarlos y acodarlos con un material de relleno para impedir su movimiento. Se procurará que el montaje de los tubos se efectúe en el sentido ascendente.

f. Obras especiales.

1.-Pozos de registro.

Los pozos de registro son, después de los conductos, elementos primordiales de una red de alcantarillado por lo que tendrá que cumplir las funciones siguientes:

- Acceso a la red para control de las conducciones y su reparación.
- Acceso para la limpieza de los conductos.
- Acceso para control de las características de aguas residuales.

Constarán de marco y tapa exterior de cierre en la superficie del terreno, del pozo propiamente dicho y de los peldaños o sistema de acceso a la red inferior. El marco y tapa de cierre del pozo será de fundición de hierro gris, con grafito en vetas finas repartidas uniformemente y sin zonas de fundición blanca. Las piezas estarán libres de defectos superficiales (gotas frías, inclusiones de arenas, sopladuras, grietas de construcción, etc.). La resistencia a tracción de las piezas de fundición será como mínimo de 20 kg/mm².

El apoyo de la tapa sobre el marco debe realizarse perfectamente a lo largo de toda la circunferencia, no debiendo sobrepasar de cuatro (4) mm. el ajuste lateral entre marco y tapa, con el fin de evitar que las tapas "tengan movimiento" dentro del marco, ocasionando molestos ruidos y peligros de rotura mecánica.

Los peldaños serán de acero inoxidable en forma de U de 0'40x0'25 m. De los 0'25 m se empotrarán 0'10 m. El espesor de las barras debe ser de 20 mm. La distancia máxima entre peldaños no sobrepasará los 0'40 m y el primer y último peldaño deben estar situados a 0'25 m y a 0'50 m de la superficie y banqueta de fondo respectivamente.

Se dispondrá un pozo de registro en:



- Todos los empalmes de conductos.
- Todas las singularidades de la red, como cambios de alineación o de rasante.
- A distancia máxima de 40 m.
- A cada acometida procedente de bloques de más de doce viviendas.

2.-Acometidas.

Las acometidas de las edificaciones a la red de alcantarillado deben ser como mínimo de 20 cm. de diámetro. La pendiente mínima de la acometida no debe ser inferior al dos por ciento (2%) y su profundidad no superior a 1,5 metros.

El trazado y disposición de la acometida y la conexión con la alcantarilla receptora deben ser tales que el agua de ésta no pueda penetrar en el edificio, a través de la misma.

El eje de la acometida en la conexión debe formar un ángulo con el eje de la alcantarilla comprendido entre 90° y 45°, efectuando siempre la conexión en un pozo de registro. Esta disposición será preceptiva para acometidas de más de 12 viviendas, por lo que en caso de no existir, será necesario construir el correspondiente pozo de registro.

Las acometidas deben poseer juntas totalmente estancas y el material de construcción debe ser análogo al de la alcantarilla receptora.

Se dispondrá un pozo de registro en la acometida del edificio, situado en el exterior de la fachada. Este pozo estará constituido por una arqueta con tapa de registro.

Artículo 1.4.3.- Redes de suministro y distribución de energía eléctrica.

a. Relación con la Empresa Distribuidora. Condiciones Generales.

Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de la Compañía Sevillana de Electricidad, en el que se exprese la conformidad con las instalaciones que se proyecten en cada actuación que desarrolla el Plan.

b. Reglamentaciones y Normas.

Todas las instalaciones eléctricas deberán proyectarse y construirse de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos actualmente en vigor:

- 1.-Redes de alta tensión: Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión (aprobado por Decreto 3151/1968).
- 2.-Centros de transformación: Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en Centrales eléctricas, Subestaciones y Centros de transformación e Instituciones Técnicas complementarias 8aprobado por RD 3275/1982).
- 3.-Baja Tensión: Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Complementarias (aprobado por Decreto 2413/1973).

Por ser de obligado cumplimiento, la construcción de las instalaciones deberá llevarse a cabo de acuerdo con la Normas Técnicas de Construcción y Montaje de las Instalaciones Eléctricas de Distribución de Compañía Sevillana de Electricidad, S.A. aprobadas por la Dirección General de la Energía de la Junta de Andalucía con fecha 11.10.1989.



c. Previsión de cargas:

Será obligatorio, en los edificios dedicados principalmente a viviendas, establecer una previsión de cargas conforme a lo dispuesto en el REBT, instrucción técnica MIBT 010, que se resumen seguidamente:

Tipo de edificación	Grado de electrificación	Superficie mínima	Potencia asignada en W	Potencia mínima en W
Vivienda	Mínima	Hasta 80 m ²	3.000	
Vivienda	Media	Hasta 150 m ²	5.000	
Vivienda	Elevada	Hasta 200 m ²	8.000	
Vivienda	Especial	-	-	8.000
Comercial	-	-	100 W/m ²	5.000
Industrial	-	-	125 W/m ²	5.000

d. Redes de Media Tensión.

Las redes de media tensión deberán ser proyectadas y realizadas en canalización subterránea, preferentemente bajo tubo, y con los registros necesarios para su montaje e inspección. La tensión de la red de media es la de 20kV con el neutro conectado a tierra a través de una impedancia limitadora. El aislamiento considerado para los cables, que deberán ser de campo radial, es el de 12/20kV. La sección de los conductores se establecerá a partir de los datos facilitados por la Compañía Sevillana de Electricidad, S.A. en sus Normas, teniendo en cuenta no solo las condiciones del transporte de la energía dentro de los márgenes reglamentarios de caída de tensión, del 5%, sino atendiendo también a la potencia de cortocircuito del punto de la red y la intensidad de la corriente de defecto a tierra para la cual están diseñadas las protecciones de la salida de las subestaciones. Las redes serán "cilíndricas" en su sección, es decir, tendrán la misma sección en toda su longitud, y se proyectarán teniendo en cuenta la necesidad de doble alimentación en cada circuito.

e. Centros de transformación.

Queda prohibida la ubicación de los centros de transformación en las vías públicas y espacios libres destinados a zonas verdes y áreas de juego debiendo preverse su instalación en los proyectos de los planes parciales correspondientes, en el interior de parcelas de uso privado. También podrán disponerse en parcelas de uso público de cesión obligatoria destinadas a equipamientos cuando la potencia demandada, considerada individualmente o en su conjunto, sea equivalente a la potencia de un transformador normalizado de los utilizados en el resto de la urbanización (generalmente 630 KVA). En este último caso su situación definitiva deberá consultarse con los técnicos municipales.

En el caso de que las demandas correspondientes a varios equipamientos distintos, dentro de un mismo plan parcial, sumen dicha potencia, se podrá disponer un centro de transformación en la parcela de uno de ellos aunque la alimentación a los otros se efectúe desde diferentes centros de transformación por razones de proximidad.

Estarán situados siempre a nivel de la rasante de la vía pública, bien dentro de edificios en planta baja, o en edificios exentos en zonas libres. Dispondrán siempre de acceso libre y directo desde la vía pública. La resistencia del pavimento del centro deberá garantizar cargas de 2.500 kg/m². Eléctricamente el esquema de los centros se compondrá siempre, por lo menos, de celdas de entrada y salida para los cables de la red subterránea de media tensión, dotadas de interruptores de maniobra de 400 A de intensidad nominal y poder de cierre de 30 kA, con dispositivos de puesta a tierra; celda (o celdas) de protección para transformador, con interruptor y fusibles de alto poder de ruptura. Las celdas deberán ser de tipo modular, cabinas



compactas que garanticen la total protección de los elementos sometidos a tensión, de acuerdo con las Normas de Sevillana.

f. Transformadores.

Serán trifásicos, en baño de aceite, de características normalizadas según UNE 20.101 y UNE 20.138 a efectos de tensión en primario, regulador en vacío, tensión de secundario, tensión de cortocircuito y pérdidas en cobre y en hierro (deberá aportarse protocolo de ensayos en Laboratorio oficial).

Potencias normalizadas por CSE, en kVA							
Transformadores	50	100	160	250	400	630	1.000

g. Cuadro de baja tensión.

Se proyectará de acuerdo con los tipos normalizados de Sevillana, para cuatro, seis u ocho salidas, protegidos por fusibles de APR y dispositivo de apertura trifásica. El cuadro deberá llevar necesariamente voltímetro de cuatro posiciones y equipo de medida para conexión de contadores totalizadores.

h. Batería de condensadores.

Se dotará de batería de condensadores estáticos a cada centro de transformación, de acuerdo con las potencias previstas para cada transformador y las indicaciones que, para cada caso, establezca Sevilla.

i. Red de baja tensión.

La tensión de la red de baja se considerará 400-233 Voltios. Se establecerán los circuitos de salida con cables en haz trenzados, tipo RZ 0,6/1 kV o en cables unipolares tipo RV 0,6/1 kV para canalizaciones subterráneas. Las secciones deberán ser las establecidas en las Normas.

Artículo 1.4.4.- Redes de alumbrado público.

a. Fuentes de luz y lámparas.

Las fuentes de luz a emplear en el alumbrado público de la ciudad serán:

1.-Vapor de sodio alta presión (V.S.A.P.)

Se empleará especialmente en el alumbrado /calles con tráfico rodado y en general en todas las vías y espacios urbanos donde no haya una contraindicación específica en el uso de esta fuente de luz.

La potencia y tipo de lámpara a emplear será:

-100 W en ampolla de bulbo o tubular según luminaria en la que vaya ubicada.

-150 W ídem a la anterior.

-250 y 400 W en ampolla tubular.

2.-Vapor de mercurio color corregido (V.M.C.C.)

Se empleará especialmente en el alumbrado de espacios y plazas ajardinadas y en barrios típicos en que lo aconseje el tratamiento de su específica fisonomía (P. ej.). El Albaicín).



La potencia y tipo de lámpara a emplear será:

-125 W, 250 W y 400 W en ampolla de bulbo recubierta para la corrección del color.

3.-Vapor de mercurio con halogenuros 8V.M.H.).

Su empleo es muy restringido y está indicada en luminarias tipo proyector bifoculares para combinarla con el V.S.A.P. en zonas céntricas donde se quiere mejorar la temperatura de color y el rendimiento en color.

También puede emplearse en grandes espacios verdes como alumbrado general de superficies.

La potencia y tipo de lámpara a emplear será:

-400 W en ampolla tubular como la más frecuente.

-1000 W en ampolla tubular en casos muy especiales.

4.-Fluorescencia.

Se emplea específicamente en zonas de paseos y espacios ajardinados donde quiera conseguirse un alumbrado ambiental y además por el tipo de luminaria a emplear quiera evitarse el efecto perturbador de la radiación ultravioleta.

La potencia y tipo de lámpara a emplear será:

-26 W en lámpara compacta (cuatro tubos).

-36 W en lámpara normal (dos tubos).

b. Luminarias.

De forma general y hasta que se disponga de normativa específica al respecto, las luminarias proyectadas, tanto las convencionales como las de tipo ambiental, estarán concebidas para evitar la dispersión lumínica masiva y directa hacia el hemisferio superior con objeto de paliar el llamado resplandor luminoso nocturno o contaminación lumínica por lo que, dichas luminarias, preferentemente deberán contar con dispositivo óptico interno que oriente el flujo luminoso hacia el hemisferio inferior y consecuentemente aumente su eficiencia energética.

El valor admisible de FHS (flujo emitido hacia el hemisferio superior) en % del flujo total de la instalación, así como los niveles de iluminación a adoptar, deberá consultarse en cada caso con los técnicos municipales encargados del alumbrado público.

Se emplearán las clases y tipos que a continuación se especifican:

1.-Luminarias convencionales.

Son las luminarias de concepción moderna y que están diseñadas específicamente para conseguir elevadas prestaciones fotométricas conjugando al mismo tiempo las demás exigencias normalizadas por los reglamentos y recomendaciones existentes al respecto.

Son utilizadas siempre que se quiera conseguir un alumbrado de alta eficacia en lúmenes/vatio, uniformidades correctas y un adecuado control del deslumbramiento.

Deben proyectarse obligatoriamente en vías de tráfico con intensidad de normal en adelante.



Características: Vienen especificadas en el pliego general de condiciones pero las seleccionadas para el alumbrado de la ciudad serán:

- Luminarias con envoltente de fundición de aluminio inyectado.
- Reflector de aluminio anodizado y abrillantado.
- Cierre de vidrio refractar borosilicatado. En algún caso específico por vandalismo acusado podrá preverse el cierre de policarbonato.
- Compartiendo para alojamiento del equipo auxiliar.

Tipos: Dentro de las características anteriores, se proyectarán los tipos de luminaria que armonicen con los existentes que estén instalados en las calles o zonas limítrofes.

2.-Luminarias ambientales.

Son las luminarias que están diseñadas específicamente para alumbrados de zonas típicas, históricas, bulevares, plazas y paseos ajardinados, etc..

Se distinguen los tipos siguientes:

Farolas artísticas de diseño propio o ajeno que han sido aceptadas y homologadas por el Servicio Municipal de Alumbrado.

Estas farolas son:

- Farola tipo Fernandino.
- Farola tipo Albaicín homologada.
- Farola tipo Monumental homologada.
- Farola tipo Carrera homologada.
- Farola tipo Carmen homologada.

Luminarias esféricas: Estas luminarias serán de policarbonato en la versión traslúcida o transparente y de 450 mm. de diámetro, salvo indicación específica. En casos especiales y en zonas de escasa o nula incidencia vandálica, podrán ser de vidrio.

También están dentro de este tipo otras luminarias similares con distinta figura geométrica.

c. Equipos auxiliares

1.-Los equipos auxiliares de las lámparas, serán todos de "Alto Factor" utilizando los condensadores adecuados a la potencia y tipo de lámpara.

2.-En los proyectos de nuevo alumbrado los equipos auxiliares serán de "Doble Nivel" siendo el nivel "uno" al 100% del flujo y el nivel "dos" al 50%.

d. Soportes.

Los soportes de las luminarias en el alumbrado público de la ciudad podrán ser de las clases siguientes:



1.-Soportes de chapa de acero.

Estarán fabricados con chapa o tubo de acero al carbono de acuerdo con la reglamentación específica vigente y serán galvanizados en caliente.

Los tipos de soportes de chapa serán:

-Báculos y columnas de distintas alturas y vuelos de brazo.

-Brazos murales para ser adosados en fachada.

Utilización.

Se proyectarán solo para soporte de luminarias convencionales o luminarias ambientales esféricas.

2.-Soportes de fundición o mixtos.

Estarán fabricados en fundición de hierro o aluminio con modelos comerciales o propios del Servicio Municipal de Alumbrado.

Estos soportes podrán ser mixtos de fundición y acero o con cerrajería artística.

Los tipos de soportes de fundición o mixtos serán:

-Columnas de fundición (hierro o aluminio) para una sola luminaria.

-Ídem, ídem para varias luminarias.

-Columna mixta con pie de fundición y fuste de acero para una o varias luminarias.

-Brazo de fundición de aluminio de tipo Granada.

-Brazo de fundición de aluminio tipo Genil.

-Utilización.

Se proyectarán solo para soporte de luminarias ambientales.

e. Redes de distribución, mando y tierras.

1.-Conductores.

Serán de sección de cobre según las necesidades del cálculo y con secciones mínimas de acuerdo con el vigente Reglamento de Baja Tensión.

Los conductores de la red de mando serán de 2,5 mm².

El conductor de la red equipotencial de tierras será de 16 mm².

El aislamiento de todos los conductores será de PVC para una tensión de servicio de 1000 voltios y tensión de prueba de 4000 voltios.

En canalizaciones subterráneas, los conductores de la red de distribución serán unipolares, y en conducciones aéreas grapeadas serán mangueras. Los hilos de mando en cualquier tipo de canalización serán multipolares.



2.-Red de tierras.

Esta red habrá de proyectarse con el tipo de conductor antes especificado, enlazando todos los soportes accesibles de la instalación e intercalando en dicha red picas de tierra en número de una pica por cada punto de luz.

Las uniones de la red principal con el tramo que va al soporte y con la pica de tierra en donde vaya, se harán mediante soldadura aluminotérmica tipo CADWELD.

Las picas de tierra serán de acero cobreado de 18 mm. de diámetro y 2 mts. de longitud.

3.-Otros materiales.

Las redes grapeadas se anclarán en fachada en grapas especiales UNEX o CAHORS de acuerdo con lo especificado en el pliego de condiciones.

Las cajas de derivación serán las normalizadas CLAVED TIPO 1465.

f. Centros de mando.

Los centros de mando serán del tipo y clase normalizado por el Servicio Municipal de Alumbrado Público.

El proyectista se atenderá al esquema eléctrico correspondiente y pedirá en el Servicio los datos pertenecientes para prever la tensión de servicio, el número de circuitos, etc. haciendo constar expresamente en el proyecto que la construcción de dicho cuadro se hará exactamente al modelo que como prototipo le facilitará el Servicio Municipal.

g. Obra civil.

1.-Canalizaciones.

Trazado. Seguirán un sentido paralelo al eje de la vía a iluminar y bajo acera o zona de protección de la circulación rodada.

Los cruces de calzada se harán perpendicularmente a su eje.

En ningún caso, salvo justificación y aprobación por el Servicio Municipal, especialmente para plazas o espacios públicos, se recurrirá a trazados de otro tipo.

Tipo. Las canalizaciones se ejecutarán de acuerdo con el plano normalizado al efecto tanto para canalización bajo acera como bajo calzada. El tubo empleado será como mínimo de 100 mm. Ø y de PVC rígido o coarrugado del tipo reforzado.

2.-Arquetas.

Las arquetas podrán ser: de alimentación de báculo e incorporadas al basamento; de cambio de sentido y de cruce de calzada.

Las dos primeras son constructivamente iguales la tercera difiere solo en la profundidad.

Para su construcción se usará encofrado metálico recuperable no siendo admisible el uso de tubería de hormigón del diámetro de la arqueta como encofrado perdido.

El aro y la tapa de la arqueta se construirán con perfiles y chapa de acero al carbono. La tapa llevará estrías antideslizantes y una A marcada como símbolo de Alumbrado.



Su ejecución se hará de acuerdo con los planos normalizados.

3.-Basamentos.

Los basamentos para cimentación de los soportes de alumbrado se ejecutarán con hormigón de $f_{ck}=150 \text{ kg cm}^2$ mínimo con una profundidad no inferior a 1 mts y dependiendo de la calidad del terreno.

Llevarán incorporados los pernos de anclaje con una longitud mínima de 0,70 mts y 20 mm de diámetro.

Se preverá canalización de $\varnothing 60 \text{ mm.}$ con tubo coarrugado para unir basamento con arqueta de registro.

Los detalles de ejecución están determinados en los planos normalizados.

Existe un basamento especial para los centros de mando, que se ejecutará según se especifica en el plano normalizado correspondiente.

h. Criterios de implantación.

1.-Alturas mínimas.

La altura de implantación de las lámparas cumplirá con las especificaciones siguientes:
Lámparas de VMCC

- De 125 vatios a 3,50 m. mínimo en luminaria ambiental.
- De 125 vatios a 6,00 mínimo en luminaria convencional.
- De 250 vatios a 4,50 mínimo en luminaria ambiental
- De 250 vatios a 8,00 mínimo en luminaria convencional.
- De 400 vatios a 6.00 mínimo en luminaria ambiental
- De 400 vatios a 10,00 mínimo en luminaria convencional.

Lámparas de VSAP

- De 100 vatios a 3,50 m. mínimo en luminaria ambiental.
- De 100 vatios a 6,00 mínimo en luminaria convencional.
- De 150 vatios a 4,50 mínimo en luminaria ambiental
- De 150 vatios a 7,00 mínimo en luminaria convencional.
- De 250 vatios a 10,00 mínimo en luminaria convencional.
- De 400 vatios a 12,00 mínimo en luminaria convencional.

2.-Retranqueos y vuelos.

Los báculos se retranquearán un mínimo de 0,75 metros respecto al bordillo.



Cuando la anchura de acera sea inferior a 2 metros y existan fachadas con suficiente altura, se irá a la implantación en brazos murales.

Los vuelos de los báculos oscilarán entre un mínimo de 1 metro y un máximo de 2 metros. En caso de tener que sobrepasar estas dimensiones tendrán que quedar convenientemente justificado.

Los vuelos de los brazos murales de chapa seguirán el mismo criterio anterior.

En el caso de brazos de fundición y por colocarse generalmente a baja altura habrá de tenerse en cuenta la incidencia del tráfico de la calle para evitar implantaciones dentro de la zona que pudiera ser invadida por el paso de vehículos en los casos más desfavorables.

Artículo 1.4.5.- Semaforización.

1.-Las características y condiciones generales y particulares de las obras e instalaciones de semaforización serán las fijadas, en cada caso, por el Área de Tráfico del Ayuntamiento o servicios técnicos municipales correspondientes.

2.-En todo proyecto y obra de urbanización que afecte a red viaria con tráfico rodado y que contemple instalación de redes y servicios enterrados se contemplará y ejecutara conducción en vacío de tubo de PVC de diámetro 110 mm. que podrá discurrir en paralelo y en la misma zanja del alumbrado público para posible uso exclusivo de instalaciones de semáforos.

3.-Bajo calzadas, junto a pasos de peatones y en los cruces en que así lo indiquen los servicios técnicos municipales, se dispondrá conducción en vacío para este fin.

4.-Las características de los materiales de relleno, protección, etc., así como las normas de ejecución serán iguales que las definidas para las redes de alumbrado público.

Artículo 1.4.6.- Telefonía.

a. Relación con la empresa suministradora del servicio.

Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de la compañía suministradora en el que se exprese la conformidad con las instalaciones proyectadas.

Corresponderá a la entidad promotora, en el interior del área considerada, la apertura y tapado de zanjas, la colocación de conductos y la construcción de las arquetas, (con instalación de sus herrajes) y construcción de pedestales para armarios de distribución, precisas para el tendido de la red de distribución interior que sea necesaria para dar el servicio telefónico adecuado, todo ello con sujeción a las normas técnicas de la compañía suministradora del servicio.

b. Condiciones generales para su diseño y cálculo.

A efectos de dimensionado, diseño y cálculo de la red se considerarán los números de suministro máximos derivados de las condiciones urbanísticas del área a urbanizar y en suelos consolidados el mayor de los datos obtenidos de las edificaciones y usos existentes o de los previstos por el Plan, de acuerdo con las previsiones de consumo establecidas por la compañía suministradora.

c. Canalizaciones.

1.-No se permiten tendidos aéreos de cables telefónicos salvo en obras parciales de reforma de redes existentes en suelos urbanos consolidados y ello siempre que no sea posible su sustitución por redes enterradas.



2.-En redes enterradas se utilizará una infraestructura canalizada. Las canalizaciones con tubo de P.V.C. estarán constituidas por un conjunto resistente, formado por tubos de cloruro de polivinilo (P.V.C.) recubiertos por una protección completa de hormigón, denominándose al conjunto prisma de canalización.

El prisma estará compuesto por las siguientes capas.

- a. Solera de hormigón de 8 cm. de espesor.
- b. Haz de tubos con una separación entre sí de 3 cm., consiguiéndose ésta mediante la utilización de soportes distanciadores, rellenándose los espacios libres con hormigón.
- c. Protección lateral de 6 cm. de hormigón.
- d. Protección superior de 8 cm. de hormigón.

El hormigón más utilizado en canalización es el de 50 kg/cm². de resistencia característica con un dosificación 1:4:8 y volumétrica de 150 Kg/m³.

Las secciones transversales de canalización pueden ser en base 2 ó ; en base 4, es decir que los conductos se sitúen en capas de 2 ó 4 tubos. La anchura de la zanja para una canalización en base 2 será de 0'45 mts. y de 0'65 mts. para base 4.

3.-En el caso de necesitarse hacer curvados con radios inferiores a 25 mts. se deberán utilizar codos de desviación, ello limita la longitud de la sección que se irá reduciendo en tanto en cuanto se aumente el número de codos a utilizar, pudiendo darse el caso de necesitar modificar el trazado de la canalización, acortando la sección o bien estudiando un nuevo trazado.

d. Separación con otras redes y servicios.

1.-El paralelismo con redes de distribución de energía eléctrica, semáforos, alumbrado público, etc., debe mantenerse una separación adecuada, 25 cm. con líneas de alta tensión y 20 cm. con las de baja tensión. Se considera como límite entre baja y alta tensión los 500 voltios.

2.-La separación con otras instalaciones como son las redes de agua, gas, alcantarillado, etc., deberá ser de 30 cm.

e. Arquetas.

1.-La arqueta es un paralelepípedo recto constituido por una solera, dos paredes transversales, dos longitudinales y una tapa. Se construirán en hormigón en masa o en hormigón armado, en función del tipo de arqueta y de la hipótesis de cálculo utilizada. Las arquetas siempre irán ubicadas en la acera.

2.-Las arquetas se denominan según su tipo mediante las letras D,H, y M, seguidas de la hipótesis de cálculo usada en su diseño. En caso de no ir acompañada de ningún signo, se considerará; que el cálculo utilizado ha dado como resultado que es del tipo de hormigón en masa.

3.-Las paredes y la solera serán de hormigón de resistencia de proyecto $f_{ck}=150 \text{ Kg/cm}^2$.

En las arquetas tipo D y H se construirán pocillos en la solera para poder realizar el achique de agua entrante. El Pocillo se ejecutará en el centro de la solera, la cual tendrá una pendiente hacia éste del 1%; el pocillo será cuadrado de 20 cm. de lado y 10 cm. de profundidad.



En el borde superior del pocillo se colocará un marco de angulares de 40 por 4 de 20 cm. de lado interior, y por tanto de 28 cm. de lado exterior, anclado con garras o patillas en el hormigón de la solera.

La arqueta tipo M no lleva pocillo. Se colocarán soportes de enganche de polea en las arquetas tipo D y H.

Las dimensiones y detalles constructivos se atenderán a lo tipificado por la compañía suministradora del servicio.

f. Pedestales.

1.-Se preverán pedestales para facilitar la conexión del armario de distribución de acometidas con las canalizaciones subterráneas.

2.-Los pedestales van asociados a arquetas H o D, según el caso; la arqueta y el pedestal se unen mediante canalización de 6 tubos de diámetro 63 mm., y la distancia entre ellos nunca será superior a 20 m.

3.-Sobre el pedestal se colocará el armario correspondiente, y para ello se utilizará la plantilla tipificada por la compañía suministradora. Se comprobará que la superficie del pedestal y la de la plantilla quedan horizontales y enrasados. Se cuidará especialmente que las partes roscados de los vástagos de la plantilla queden perfectamente limpias.

4.-El armario para distribución de acometidas puede no ir sobre pedestal, sino alojado en un muro.

Artículo 1.4.7.- Redes de comunicaciones oficiales (correos y telégrafos).

1.-Solo se incluyen las características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de comunicaciones. Para las restantes obras fundamentales se seguirán la normativa y directrices que fije la Jefatura Provincial de Correos y Telégrafos.

2.-Las condiciones que deben cumplir las redes son las siguientes:

a. Serán canalizaciones subterráneas a 1'20 metros de profundidad.

b. Su trazado será por la vía principal del sector.

c. Estará formada por una batería de 4 tubos de P.V.C. de diámetro exterior 110 m/m conectados a presión y con pegamentos apropiados.

d. Contendrá Cámaras de Registro de distancias longitudinales inferiores a 50 m. y en los puntos donde haya un cambio de trazado.

e. La normativa a que estarán sujetas será:

-Normas del Organismo Autónomo Correos y Telégrafos.

-Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

-Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puente, PG-3 (B.O.E. 7 de julio 1.976).

-Instrucción para el Proyecto y la Ejecución de Obras de hormigón en masa o armado, EH-91 (B.O.E. de 3 de julio de 1.991).



Artículo 1.4.8.- Redes de telecomunicación por cable.

En general, se estará a lo dispuesto en la Ley General de Telecomunicaciones, 11/1998 de 24 de Abril.

Las condiciones técnicas de aplicación serán de acuerdo con la Normativa siguiente:

1º El corte de la superficie de rozadura en calzadas con pavimento asfáltico se realizará de forma rectilínea.

2º La profundidad mínima de las canalizaciones, media desde la parte superior de su generatriz, será de 60 cm. bajo calzadas y calles con tráfico rodado y 40 cm. bajo aceras y calles con tráfico exclusivamente peatonal.

3º Las canalizaciones irán protegidas en todo su perímetro con arena seleccionada (mínimo 20 cm. sobre la generatriz del tubo) y posterior relleno de zanja con zahorra compactada.

El relleno de las zanjas se efectuará con zahorra compactada al 95% del Próctor Modificado. La base de la capa de rodadura será siempre de hormigón H-150 con un espesor de 20 cm. bajo calzadas y 15 cm. bajo aceras.

4º La reposición de la capa de rodadura en calzadas con pavimento de aglomerado asfáltico, se realizará con aglomerado asfáltico en caliente tipo S-12 ó G-12, con un espesor de 8 cm. previo riego de imprimación. Si la capa de rodadura fuera asfáltica con tratamientos superficiales, se podrá reponer con aglomerado asfáltico en frío, realizándose un riego de sellado.

5º La reposición de la capa de rodadura en calzadas con pavimento hidráulico y en aceras se hará con materiales iguales a los existentes, y si la acera tuviese menos de 1,5 m. se levantará y repondrá íntegramente al acerado en toda su anchura.

6º si por necesidades de la obra se tuviera que situar en la calzada algún registro, la tapa correspondiente a este será de fundición así como el cerco, teniendo este último una altura mínima de 10 cm., y los elementos de fijación suficientes que impidan el movimiento y sonido de la tapa al paso de vehículos, además de la perfecta identificación de la empresa concesionaria encargada de su conservación y mantenimiento, al igual que el resto de los elementos de las instalaciones visibles.

7º Para la ejecución de las obras, las herramientas neumáticas serán del tipo “insonorizado”, así como los compresores; en su defecto se utilizarán martillos eléctricos para dar cumplimiento a la Normativa sobre la emisión de ruidos en la vía pública.

Artículo 1.4.9.- Otras redes de comunicaciones.

1.-Las condiciones que han de cumplir los proyectos y obras de urbanización de redes de comunicaciones no telefónicas ni Oficiales. Correos y Telégrafos, serán las derivadas de las normas técnicas específicas de las correspondientes compañías suministradoras de dichos servicios.

2.-Para poder utilizar conducciones en vacío existentes, siempre y cuando estas cumplan con los requerimientos técnicos necesarios se tendrá que solicitar autorización expresa a los servicios técnicos municipales.



Artículo 1.4.10.- Redes de suministro y distribución de gas.

a. Objeto. Condiciones Generales.

El objeto de la presente Ordenanza es el de establecer las condiciones a contemplar en los proyectos y obras de urbanización con redes de distribución de Gas.

Dichos proyectos y obras además de cumplir con el vigente Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos se adaptarán a las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

b. Criterios de diseño y cálculo.

1.-Tipos de redes.

Las redes de distribución comprendidas entre las estaciones de regulación y las válvulas de acometida podrán ser ramificadas o malladas.

La clasificación de las redes en función de la presión máxima de suministro (P.S.M.) será:

<u>PMS (bar)</u>	<u>Tipo de red</u>
0'05	Baja Presión (BP)
0'4	Media Presión A (MPA)
4	Media Presión B (MPB)
16	Alta Presión A (APA)

2.-Presiones de dimensionado y de garantía.

Las redes de distribución se dimensionarán de forma que las mismas dispongan de capacidad suficiente para posibles incrementos para lo que la presión de dimensionado será sensiblemente inferior a la de suministro.

La presión de garantía, presión mínima en los puntos más desfavorables de la red, será la siguiente:

<u>Tipo de red</u>	<u>Presión de Garantía (bar)</u>
APA	5-7 (*)
MPB	1
MPA 1.000	0'055
BP	0'019 GN 0'008 GM o AM

(*) En el caso de que existan cogeneraciones.

3.-Caudales de cálculos unitarios y totales.

a) Caudal unitario.

El caudal doméstico unitario (c.d.u.), consumo medio doméstico en el área geográfica o ámbito del proyecto durante la hora de máximo consumo anual, será función de la zona climática y del nivel socio-económico, pudiendo utilizarse para establecerlo las tablas de referencia de consumos en zonas limítrofes o tablas orientativas de la compañía suministradora.

El caudal comercial unitario se establecerá por asimilación de metros equivalentes de local a consumo unitario doméstico. En caso de no existir valores de referencia en la zona podrán equipararse 100 m2. de superficie comercial a un consumo unitario doméstico ("cliente" doméstico).



El caudal industrial, de grandes comercios y de grandes equipamientos se deberá determinar por suma directa de los consumos de los distintos aparatos, salvo que existan consumos excluyentes tales como calefacción y climatización a gas. Las posibles aplicaciones o sustitución de equipos tendrán que ser consideradas así como los consumos con modulaciones específicas - consumos equivalentes exclusivamente nocturnos- en cuyo caso se considerará solo la mitad.

b) Caudal total.

El caudal total máximo horario demandado para el dimensionado de la red de distribución será el resultante de sumar el doméstico total, el industrial y gran comercial. El doméstico total se obtendrá como producto del "*factor de penetración*" previsto dentro de 20 años, expresado en tanto por uno y el número total de clientes domésticos potenciales, reales más comerciales equivalentes, todo ello para áreas geográficas importantes. En el caso de áreas o ámbitos de suministro más reducidas podrán utilizarse factores de simultaneidad recomendados en la normativa de la compañía suministradora.

4.-Criterios de selección de presiones de suministro, trazado, estaciones reguladoras, válvulas de línea y registros de presión.

a) Selección de presión de suministro.

Como criterio general se optará, siempre que sea posible, por el diseño de la red que permita operar a la menor presión. Las alternativas a utilizar serán:

<u>Tipo de sistema</u>	<u>Posible utilización</u>
APA	Polígonos industriales (1)
MPB	Polígonos industriales. Zonas doméstico-industriales. Zonas doméstico-comerciales y zonas domésticas
MPA	Zonas domésticas y doméstico-comerciales.
BP	Extensión de zonas ya alimentadas con este sistema.

(1) No es recomendable que este tipo de redes discurran por zonas urbanas residenciales.

b) Definición del trazado.

Contendrá el proyecto la situación de la o las estaciones de regulación, definición de arterias principales que discurran preferentemente por avenidas o calles principales y redes secundarias.

c) Estaciones reguladoras.

Se elegirán y ubicarán de acuerdo con los siguientes criterios: Instalación preferente en armarios que se atenderán a los módulos standard de la compañía suministradora. Las estaciones reguladoras que se alimenten de redes de Alta Presión se ubicarán fuera del medio urbano y sus posibles ampliaciones. Las que se alimentan de redes de Media Presión se situarán lo más próximas al punto donde se concentre la máxima densidad de demanda.

d) Válvulas de línea y registros de presión.

En redes de MPB y APA se instalarán válvulas que permitan aislar sectores de red no mayores de 500 clientes domésticos y con un volumen de gas no superior a 100 m³.

Se instalarán registros de presión a la salida de las estaciones reguladoras, en todos los extremos de la red, en los puntos de máxima demanda y en las proximidades de "*clientes*" o puntos de consumo singulares - cogeneraciones-, clientes con presiones de garantías especiales, etc..



e) Estaciones de protección catódica.

Si como consecuencia de los diámetros resultantes o de la presión de suministro elegida resulta necesario utilizar tubería de acero, se deberá prever la ubicación del correspondiente sistema de protección catódica.

f) Criterios de cálculo.

Tanto las ecuaciones a utilizar, diámetros mínimos de la red principal, determinación de pérdidas de carga, dimensionado de acometidas, etc., se atenderán a las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

c. Condiciones de protección, Cruces y paralelismo con otras redes.

1.-Las distancias mínimas a otras redes enterradas serán las siguientes:

-20 cm. en cruces y paralelismos de redes de BP, MPA y MPB, y en los puntos de cruce de redes de AP.

-30 cm. en cruces y paralelismos de acometidas de BP, MPA y MPB y en los puntos de cruce de acometidas de AP.

-40 cm. en paralelismo de redes y acometidas de AP.

2.-En caso de no ser posible mantener estas distancias mínimas o cuando la experiencia aconseje un incremento de protección cautelar, deberán instalarse conductos o divisiones de materiales con adecuadas características térmicas, dieléctricas e impermeabilizantes.

En todos los casos de paralelismo la longitud a proteger será toda aquella en la que no se cumplan las distancias mínimas y la instalación se realizará de forma que la protección descansa perpendicularmente a la línea de unión de los dos servicios próximos.

Los tipos y formas de las protecciones se atenderán a los establecidos o recomendado por la Norma Técnica específica de la compañía suministradora.

d. Condiciones de las obras.

1.-Profundidad de la red.

La profundidad de la red se medirá desde la generatriz superior de la tubería y será igual o mayor a 0'60 m, con relación al nivel definitivo del suelo en el caso de trazado por aceras y de 0'80 m cuando discurra bajo calzadas, zona rural o zona ajardinada.

Se evitarán, siempre que sea posible, profundidades superiores a 1' 50 m.

En caso de imposibilidad material de mantener las profundidades mínimas se adoptarán medidas especiales de protección debidamente justificadas y, en ningún caso se instalarán tuberías a una profundidad igual o inferior a 0'30 m. Entre 0'30 m y 0'60 m en acera y 0'80 m en calzada, se instalarán protecciones especiales.

2.-Distancias a edificios y obras subterráneas. Protecciones.

La distancia óptima a las fachadas a las que se recomienda instalar las canalizaciones es como mínimo 1,50 m evitándose siempre que sea posible una distancia inferior a 0'30 m. En cualquier caso la obra civil se efectuará de forma que la futura canalización discurra preferentemente por acera y a la mayor distancia posible de fachada.



En el caso de que en el transcurso de los trabajos de obra civil se encuentren obras subterráneas tales como cámaras enterradas, túneles, alcantarillados visitables, aparcamientos subterráneos, etc., la distancia mínima y protecciones entre estas obras y la generatriz de la tubería más próxima a ellas será la indicada por las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

3.-Zanjas, entibaciones, arquetas y pozos.

Las condiciones de diseño, materiales y ejecución de las obras se atenderán a la Normativa Técnica específica de la compañía suministradora.

4.-Señalizaciones.

Las señalizaciones y balizamientos durante la ejecución de las obras se atenderá a lo indicado en éstas Ordenanzas, Capítulo II, artículo 5.2.6.

En la red enterrada se colocará una banda de señalización de la conducción de gas a una distancia comprendida entre 20 y 30 cm. de la generatriz superior de la misma, de acuerdo con la Normativa Técnica específica de la compañía suministradora.

En trazados rurales además se podrán colocar hitos indicadores de la situación del tubo en todos los cambios de dirección horizontal adaptados a la normativa específica de la compañía suministradora.

5.-Instalaciones de accesorios, válvulas, derivaciones y piezas especiales.

Los materiales, equipos, sistemas y ejecución de estas instalaciones se atenderán a la Normativa Técnica específica de la compañía suministradora.

6.-Inspecciones, pruebas y puesta en carga.

Antes de la puesta en servicio de la red se efectuarán las inspecciones y pruebas necesarias de acuerdo con las condiciones en la Normativa vigente y de las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

Artículo 1.4.11.- Conducciones en galería. Galerías de servicios.

1.-Se entiende por conducciones en galería aquellas que discurren por galerías visitables que podrán servir a una o varias redes simultáneamente.

2.-Se permite el diseño, cálculo y ejecución de Galerías de Servicio.

3.-Las condiciones de diseño y ejecución de las obras de las galerías de servicio se adecuarán, en cada caso a las redes concretas a instalar y tendrán que ser aceptadas previamente por las compañías o empresas suministradoras afectadas.

4.-Las condiciones generales para la redacción de los proyectos correspondientes y ejecución de las obras en caso de que los Servicios Técnicos Municipales no promuevan y se apruebe una normativa específica al respecto, serán las contempladas en los Capítulo I y del II Título V de éstas Ordenanzas.

5.-Las condiciones particulares de las redes que discurran en galería, en ausencia de normativa específica al respecto, se atenderán a lo establecido en el Capítulo IV del Título V de estas Ordenanzas, en todo lo que no sea específico de las redes enterradas.





ANEXO II

OTRAS ORDENANZAS MUNICIPALES DE APLICACIÓN





ANEXO II. OTRAS ORDENANZAS MUNICIPALES DE APLICACIÓN.

(...)

De aplicación las ordenanzas municipales vigentes.





ANEXO III
ORDENANZA REGULADORA DE LOS USOS Y CONDICIONES DE LOS
LOCALES DE ESPECTACULO Y REUNION





(...)

Tener en cuenta la legislación sectorial y la normativa urbanística.





ANEXO IV MEDIDAS AMBIENTALES





ANEXO IV. MEDIDAS AMBIENTALES.

A) Respecto a la Clasificación de Suelo.

1.-La idoneidad de los desarrollos de suelos que presenten limitaciones físicas a la construcción, será previamente evaluada mediante el *“Análisis de los efectos ambientales municipales”*. Como ejemplo pueden mencionarse el PP E-1 Haza Grande, ART-1 Beiro, PP-E2 La Azulejera, etc.).

2.-La construcción de aparcamientos públicos subterráneos en los espacios libres asegurará la disponibilidad del suelo suficiente, de tal forma que pueda soportar una vegetación arbórea. En modo alguno los aparcamientos supondrán un perjuicio para cumplir los objetivos previstos para estos espacios.

3.-Las medidas ambientales que figuran en el Estudio de Impacto Ambiental son de obligado cumplimiento y tienen el carácter de normativa urbanística.

4.-El desarrollo de las Áreas de Reserva implicará la adopción de las medidas ambientales que les sean de aplicación, contenidas en la Normativa Urbanística, Estudio de Impacto Ambiental, y Declaración de Impacto Ambiental.

B) Respecto al Suelo No Urbanizable.

5.-Las construcciones que el actual Plan General deja en situación de fuera de ordenación, y con independencia de este régimen urbanístico que persigue su regularización, deberán adoptar las siguientes medidas ambientales:

*Depuración de aguas residuales. En el caso de no contar con conexión a la red general, deberán instalarse los dispositivos e instalaciones que permitan efectuar los vertidos en las condiciones previstas en la Normativa Urbanística y legislación sectorial correspondiente.

*Adecuada gestión de los RSU.

*En aquellos casos en los que, objetivamente, sea necesario para mitigar perjuicios paisajísticos graves, carencia de adecuación funcional o tipológica, se obligará a la adopción de medidas de adecuación al entorno, enmascaramiento, instalación de pantallas vegetales, disminución de volúmenes, etc..

*Adecuación de los vallados perimetrales a las determinaciones del Plan General.

*Adecuación de la red de energía eléctrica.

C) Cuestiones generales.

6.-Las actuaciones consecuencia del desarrollo y ejecución del PGOU, y que se encuentren entre las contenidas en los Anexos de la Ley 7/94, de Protección Ambiental, se someterán a los correspondientes procedimientos de prevención ambiental establecidos en la misma.

7.-El *“Análisis de los efectos ambientales municipales”* constituye un procedimiento reglado que culmina con un pronunciamiento que será vinculante para la viabilidad de la actuación. Las actuaciones sometidas a dicho procedimiento son las previstas en las Normas Urbanísticas, Estudio de Impacto Ambiental y Declaración de Impacto Ambiental.

8.-Los proyectos técnicos incorporarán, en su memoria, mediciones y presupuesto, todas aquellas medidas y condiciones ambientales que les sean de aplicación, previstas en la Normativa Urbanística, Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental. En estos proyectos se establecerán, así mismo, las medidas minimizadoras de los



efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de las obras y edificaciones, con especial referencia a movimientos de tierra, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal, en su caso.

9.-El Programa de Vigilancia y Control Ambiental tendrá el siguiente contenido:

El Ayuntamiento de Granada:

a) Velará para que la actuación se realice según lo previsto en las Normas Urbanísticas y Programa de Actuación, adoptando efectivamente todas las medidas ambientales establecidas tanto en dicha normativa, como en el Estudio de Impacto Ambiental y en la presente Declaración de impacto Ambiental. En el certificado de finalización de las obras, acta de recepción o documento que deba expedirse tras la ejecución de ellas, constará expresamente que se han llevado a cabo todas las medidas ambientales.

b) Controlará que la eficacia de las medidas ambientales es la esperada y se ajusta a los umbrales establecidos. En caso contrario, y cuando los objetivos ambientales no sean previsiblemente alcanzables, el Ayuntamiento de Granada comunicará a esta Delegación Provincial tal circunstancia.

c) Vigilará para que en el término municipal no se lleven a cabo actuaciones que, estando obligadas a ello, no adopten las oportunas medidas ambientales.

d) El Ayuntamiento comunicará a esta Delegación Provincial todas aquellas actividades que han obtenido licencia municipal y han sido sometidas a los procedimientos de Informe Ambiental, o bien Calificación Ambiental, (tal y como figura en los arts. 32 del Reglamento de Informe Ambiental, y art. 17 del Reglamento de Calificación Ambiental). De igual forma remitirá aquellas actuaciones en Suelo No Urbanizable de especial protección que se autoricen mediante su previa declaración de interés social y justificación de la necesidad de emplazamiento en el medio rural, y por sus características tengan una especial incidencia ambiental o estén sujetas a *“Análisis de efectos ambientales municipales”*.

Las licencias de obras concedidas por el Ayuntamiento deberán hacer mención expresa de las condiciones de las obras y actuaciones complementarias de ellas, como puedan ser instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras, formas de utilizar los materiales de las obras, red de drenaje, accesos, carreteras utilizadas por la maquinaria pesada, etc.. Todo ello de forma que tanto la programación de las obras como la ejecución de las mismas garantice las mínimas molestias para la población. En particular:

-Se deberá controlar la producción de polvo durante la construcción mediante riegos periódicos, cuando así lo indiquen las condiciones meteorológicas. Los vehículos que transporten materiales deberán dotarse de las protecciones, (toldos, lonas, redes,...), que impidan la caída de materiales o producción de polvo.

-Se prestará especial atención a evitar una excesiva producción de ruidos y molestias para el tráfico rodado. Para ello se programarán las obras de manera que entorpezcan lo mínimo posible el normal desenvolvimiento de la circulación peatonal y rodada.

-La planificación de las obras tendrá en cuenta la incidencia sobre el tráfico y sobre las personas, compatibilizando en lo posible los trabajos, (horarios, épocas, condiciones de la maquinaria a emplear, movimiento de vehículos pesados, condiciones de transporte de los materiales, etc.), con los requerimientos ambientales de la ciudadanía.

-El mantenimiento mecánico de la maquinaria se realizará evitando derrames. La maquinaria deberá estar correctamente mantenida en orden a evitar excesivas molestias, procurando que vehículos y maquinaria estén insonorizados.



-Los escombros y materiales de obras desechados serán depositados en vertederos de inertes debidamente autorizados.

-No se verterán a la red de alcantarillado aguas sin que cumplan las condiciones establecidas por el Ayuntamiento.

-El Ayuntamiento comprobará que en el proyecto se determinan los procesos, ámbitos y etapas de urbanización y edificación buscando minimizar las molestias a la población existente o prevista.

Si a través del Programa de Vigilancia y Control Ambiental se detectara una desviación de los objetivos ambientales diseñados, el Ayuntamiento de Granada lo comunicará a esta Delegación Provincial a fin de establecer nuevos mecanismos correctores que aseguren la consecución final de dichos objetivos. En última instancia se podrá instar al Ayuntamiento a que modifique o revise su planeamiento para que, desde el punto de vista ambiental, no se causen perjuicios permanentes o irreversibles.

El *“Análisis de efectos ambientales municipales”* debe constituir un mecanismo eficaz en la prevención y corrección de impactos negativos. Por lo que también atiende al control posterior de las actuaciones sometidas a este procedimiento.

En cuanto a las recomendaciones realizadas por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en su Declaración de Impacto se citan las siguientes:

Dada la relación histórica de Granada con sus ríos, y su integración en la vida cotidiana de la población, el Ayuntamiento realizará un esfuerzo en el mantenimiento de estos cursos de agua en condiciones que permitan considerarlos como tales. Por todo ello, se podría establecer un programa de mantenimiento de los mismos.

El Ayuntamiento deberá dotarse efectivamente de los medios técnicos y humanos suficientes, que permitan desarrollar las responsabilidades ambientales que se determinan en el Plan General, Estudio de Impacto Ambiental y Declaración de Impacto Ambiental.

Considerar los desarrollos de uso industrial también como ciudad, exigiendo el cumplimiento de las condiciones particulares de estética previstas para las edificaciones industriales y que figuran en las Normas Urbanísticas.

Las edificaciones correspondientes a los nuevos desarrollos y que se localicen en el borde de la ciudad, deberán proyectarse como transición entre lo no construido y la nueva ciudad.

En el Estudio de Impacto Ambiental se determinan como medidas ambientales en suelo urbano determinadas Ordenanzas municipales. Sin embargo se deberán incorporar las siguientes ordenanzas: Protección del medio ambiente atmosférico. Uso de zonas verdes y espacios libres, (incorporando lo previsto ya en la Disposición Transitoria Quinta de las Normas Urbanísticas). Tenencia de animales. Condiciones ambientales para las edificaciones. Condiciones paisajísticas y estéticas para el Suelo No Urbanizable. Instalación de industrias y usos terciarios.

En los nuevos desarrollos urbanísticos próximos a los viales de circunvalación, y con independencia de la localización en ellos de espacios libres que actúan como colchón amortiguador, parece lógico adoptar medidas que minimicen el impacto de estas vías, se pueden propiciar las actuaciones necesarias ante los organismos responsables, para que la renovación de firmes en estas vías se realice con materiales que reduzcan el ruido de rodadura; para que se impongan límites de velocidad que, con independencia de la seguridad vial, coadyuven a la reducción del impacto sonoro; y para que se implanten y mantengan barreras, preferentemente vegetales, suficientes.



Tanto los espacios libres provenientes de anteriores desarrollos, como los previstos en esta Revisión del Plan General, deberán ser efectivamente ejecutados, llevando a cabo las acciones previstas en los correspondientes proyectos.

Los Sistemas Generales de Espacios Libres de parques, jardines, zonas verdes, etc. previstos en el Plan General supondrán un mayor esfuerzo, por parte del Ayuntamiento de Granada y una vez recepcionados, para su cuidado y mantenimiento. Dada la importancia que para el bienestar de la población tienen estos espacios; su repercusión en la imagen de la ciudad; y la conveniencia de implicar a los vecinos en actuaciones medioambientales de interés general, puede pensarse en la adopción de determinadas medidas de educación ambiental. En cualquier caso, y dado que en última instancia es el Ayuntamiento de Granada el responsable de estas labores, la colaboración de los vecinos deberá adoptar un carácter formal. Esta colaboración se plasmará en el Plan de Mantenimiento Anual previsto en el punto g) del Art. 1.3.5 del Capítulo Tercero de la Ordenanza reguladora de las condiciones particulares de los proyectos de urbanización, (Anexo I de las Normas Urbanísticas).

El Ayuntamiento de Granada deberá velar para asegurar el total cumplimiento de las condiciones y obligaciones que, en relación con la jardinería y tratamientos de espacios libres no pavimentados, figuran en el Art. 1.3.5 de la citada Ordenanza.

Las actuaciones que se desarrollen en las laderas, borde de ciudad o Vega, tienen una incidencia sobre el paisaje granadino que es preciso evaluar. Por ello, y como cuestión a valorar en el procedimiento de *“Análisis de los efectos ambientales municipales”*, se verán específicamente a los eventuales efectos negativos de dichas actuaciones sobre las cualidades paisajísticas afectadas: Visibilidad, Fragilidad y Calidad Visual.

Las nuevas construcciones deberían prever, en su diseño, la posibilidad de colocación posterior de aparatos de aire acondicionado e instalaciones con elementos exteriores, como captadores de energía solar, evaporadores, etc.. Para ello deberán disponer en su fachada de los elementos necesarios que posibiliten, llegado el caso, la colocación de estos elementos sin romper la armonía de la fachada y cubierta, ni resultar excesivamente visibles desde la vía pública.

En cuanto a otros elementos distorsionadores de la armonía constructiva, como puedan ser toldos, evacuación de humos, antenas, cables de comunicación, tendedores, etc., sería muy conveniente que el Ayuntamiento de Granada estableciera unos criterios que posibilitasen la existencia de dichos elementos en consonancia con una necesaria sensibilidad estético ambiental.

Dado que el municipio de Granada está designado como zona vulnerable a la contaminación por nitratos procedentes de fuentes agrarias, (Decreto 261/1998, de 15 de diciembre), y sugiere la valoración de la conveniencia de incorporar, como medida de prevención ambiental, aquellas consideraciones que desde la normativa urbanística municipal puedan asegurar el correcto cumplimiento de las directrices contenidas en el *“Código de Buenas Prácticas Agrarias”* de la Dirección General de la Producción Agraria.

En el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada, (POTAUG), se establecen unas bases, objetivos, estrategias, (desarrolladas en su Normativa), que persiguen la mejora e idoneidad de las condiciones ambientales de la Aglomeración. Se deberá comprobar que las actuaciones con incidencia ambiental que propone el Plan General se adaptan a las previsiones y objetivos del POTAUG.



DISPOSICIONES DEROGATORIA, ADICIONALES Y TRANSITORIAS.





DISPOSICIONES: DEROGATORIA, ADICIONALES Y TRANSITORIAS.

Disposición Derogatoria Única.

La entrada en vigor del presente Plan General conlleva la derogación de todo el planeamiento anterior que no esté específicamente incorporado al Plan, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que resultaren procedentes al amparo de la legislación urbanística vigente.

Disposición Adicional Primera.

1.-El Ayuntamiento de Granada, coincidiendo con la entrada en vigor el presente Plan General, iniciara los tramites para revisar el Plan Especial de Protección y Reforma Interior “Albaicín” y el Plan Especial “Alhambra”, y para redactar el Plan Especial de Protección y Reforma Interior “Sacromonte” adaptándolos a las determinaciones del presente Plan General e incorporando las modificaciones que resulten aconsejables tras la experiencia acumulada de su puesta en práctica.

2.-Se tramitaran y aprobaran simultáneamente la revisión del Plan Especial de Protección y Reforma Interior “Albaicín” y la redacción del Plan Especial de Protección y Reforma Interior “Sacromonte”, por la vinculación entre ambas áreas y para la adecuada resolución de los problemas que puedan derivarse.

3.-Hasta que no se culmine la tramitación del procedimiento de redacción y entre en vigor el PEPR “Sacromonte”, no se autorizaran sobre los edificios existentes en dicho ámbito otras obras que las de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento.

4.-En cumplimiento de lo dispuesto en la vigente legislación de Patrimonio Histórico, en el ámbito del “Sacromonte”, no se permitirá alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones, ni agregaciones hasta la aprobación definitiva de dicho Plan Especial de Protección y Reforma Interior.

Disposición Adicional Segunda.

La concesión por el Ayuntamiento de Granada de Licencias de Edificación en los solares vacantes incluidos en el ámbito del Plan Parcial G-12, desarrollo del Plan General del Ordenación Urbana de Granada del año 1973, está condicionada a la formalización e inscripción en el Registro de la Propiedad de las cesiones de los espacios libres del Plan Parcial G-12.

Disposición Adicional Tercera.

Las Actuaciones de Revitalización y Reforma contenidas en el Plan General en los ámbitos de Plan Especial Centro y Sacromonte, no aprobados definitivamente, se supeditan a lo que en su día dispongan dichos Planes Especiales. La facultad de delimitar Áreas Transformación y Mejora, con la finalidad y contenidos de los dispuesto en el Art. 4.2.6 de estas Normas, se remite igualmente en estos ámbitos a lo que establezcan los citados Planes Especiales.

Asimismo, se supedita la ejecución de los previstos aparcamientos de Fajalauza, Colegio Ave María, Campo del Príncipe y Humilladero, a lo que dispongan o concreten los Planes Centro o la Revisión del Plan Albaicín.

La Revisión del Plan Especial Alhambra deberá contener las pautas de diseño del Sistema General Cementerio SGN-CEM. Asimismo, el Plan Especial Sacromonte deberá concretar el trazado y diseño del vial de conexión del Camino de la Abadía con el Camino del Sacromonte, SGN CT-6.



Disposición Transitoria Primera.

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

Disposición Transitoria Segunda.

Los aprovechamientos inscritos en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, a la entrada en vigor de éste Plan General y que deriven de la ejecución del PGOU del año 1985, sólo podrán materializarse en suelos clasificados por este Plan General como urbanos o urbanizables en transición, y durante un plazo máximo de dos (2) años a contar desde su entrada en vigor, en las condiciones de aprovechamiento derivadas del PGOU del año 1985.

Disposición Transitoria Tercera.

Durante el periodo de vigencia del presente Plan General, los ámbitos derivados del PGOU del año 1985, que hayan sido gestionados y urbanizados, mediante la ejecución jurídica y material del planeamiento, tendrán carácter de definitivos, en cuanto a sus determinaciones y aprovechamientos, considerándose estos definitivamente repartidos. En consecuencia, la edificabilidad asignada a cada parcela no entrará en nuevos repartos durante el periodo de vigencia del mismo³⁰⁶.

³⁰⁶PROBLEMÁTICA DEL SUELO URBANO TRANSITORIO.

En relación con la actuaciones en suelo urbano transitorio, "los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2000; interpretación gráfica de la ordenanza del PG relativa a la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación (...); y criterios de interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general", aprobados por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 26 de julio del 2002, y publicado en el BOP número 241, de 19 de octubre del 2002; se señalan la siguiente particularidades:

"-Exposición:

Se han suscitado cuestiones a la hora de aplicar el régimen transitorio en aquellos suelos donde aún continúan en vigor los instrumentos de desarrollo aprobados al amparo del anterior Plan General. Por ello se hace necesario efectuar ciertas puntualizaciones que solventen de manera definitiva la casuística práctica que se pudiera presentar.

-Interpretación:

Conforme a lo dispuesto por el PGOU 2000 respecto a las Áreas de Reparto del suelo urbano en transición*, el principio incondicional es que tanto las determinaciones como el aprovechamiento derivados del desarrollo urbanístico de ese suelo permanecen invariables y tienen el carácter de definitivos.

Respecto a las condiciones de ordenación, se aplicarán las expresamente establecidas por las figuras de planeamiento incluidas en el régimen transitorio, esto es: número de plantas, ocupación máxima, retranqueos, vuelos máximos, dimensiones de patios, etc.. Así mismo, la edificabilidad máxima que es posible materializar será la derivada de las determinaciones de dicho planeamiento de desarrollo, ya sea como resultado de aplicar las anteriores condiciones de ordenación, ya por estar fijada dicha magnitud de forma concreta. En cualquier caso, las unidades de aprovechamiento que sea necesario transferir para alcanzar esta edificabilidad deberá provenir de la bolsa de régimen transitorio hasta su extinción**.

Por el contrario, los cambios de uso -salvo determinación expresa de la normativa de la figura de planeamiento considerada como transitoria- se regirán en lo referente a compatibilidad por las determinaciones del nuevo Plan General*** debiéndose respetar, en todo caso, los compromisos que en cuanto a conservación de usos se hayan adquirido a través de dicho planeamiento. Así mismo, para los procesos de tramitación -tanto los relativos a cambios de uso como parcelaciones u otras actuaciones que no impliquen modificación de los parámetros urbanísticos iniciales- se estará a lo establecido por el vigente Plan General 2000 si ello supone una simplificación del procedimiento.

En cuanto a determinaciones derivadas de la Normativa y Ordenanzas que afecten al cómputo de la edificabilidad y a la geometría de los edificios, tales como:

-Ocupación.

-Parcela mínima.

-Terrazas abiertas.

-Sótanos y semisótanos no destinados a garaje o instalaciones.

-Cajas de escalera por encima de la altura.

-Anchura mínima de patios.

-Cota máxima del forjado de 1ª planta respecto a la rasante de la calle; se deben considerar según los criterios aplicables del PGOU 85 -los cuales se entienden incorporados por los Planes Parciales y Especiales anteriormente aprobados- para no ocasionar distorsiones con los que ya se han edificado al amparo de dicha normativa.



En cualquier caso, la aplicación del régimen transitorio se hará con todo su alcance y consecuencias, no pudiéndose acoger de forma discrecional a las determinaciones del vigente Plan General salvo en lo especificado en el presente documento. Por otra parte, el régimen transitorio cesa en una parcela concreta cuando ésta se consolida mediante la patrimonialización de la edificación ejecutada conforme al aprovechamiento de derecho**** establecido en el correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación, debiéndose regir las posteriores actuaciones de reforma, adaptación o sustitución por las determinaciones del nuevo Plan General. Así, cuando todas las parcelas lucrativas de un sector considerado como transitorio se consolida por la edificación, el Plan Parcial quedaría tácitamente derogado. Por el contrario, si transcurridos dos años desde la entrada en vigor del nuevo Plan General aún subsistieran parcelas sin edificar en algunos sectores, estas parcelas deberán incluirse en el Registro Municipal de Solares para proceder a su venta forzosa o expropiación, manteniendo durante dicho trámite las primitivas determinaciones*****.

Una vez finalizado el régimen transitorio, el aprovechamiento tipo o de derecho que corresponderá a una parcela donde se pretenda actuar por sustitución de la edificación consolidada con anterioridad se entenderá coincidente con el asignado por la ordenanza de aplicación*****.

*El suelo urbano en transición es un suelo "urbano consolidado" (artículo 4.2.7 de la Normativa del PGOU). En suelo "urbano consolidado" no operan las áreas de reparto ni el aprovechamiento tipo o medio (a "sensu" contrario, artículo 4.3.1 de la Normativa del PGOU, que sólo fija los mismos para "suelo urbano no consolidado"). En todo caso, en esta clase/categoría de suelo ("urbano consolidado"), el "aprovechamiento urbanístico subjetivo" lo marca el objetivo establecido por el PGOU (ver notas al artículo 2.1.1 de la Normativa del PGOU), de tal forma que, en el caso de suelo en "transición", este "aprovechamiento objetivo", por remisión del mismo PGOU, y mientras dure la situación transitoria, lo determina el planeamiento de desarrollo del PGOU de 1985, una vez distribuidos los derechos previstos en dicha ordenación (reparcelación en ejecución de un sistema de actuación o "reparcelación histórica" como ocurre en el caso del barrio antiguo Bola de Oro).

**Ver Disposición transitoria anterior. Sólo se podrá utilizar las "bolsa" de "aprovechamiento" inscrito en el Registro de Transferencias procedente de la gestión del PGOU de 1985 en el suelo urbano transitorio. El hecho de que esta materialización sólo se pueda verificar en el plazo de dos años indica el espacio temporal en el que se puede operar en esta categoría de suelo con las determinaciones del Plan General de 1985.

***Salvo que existan compromisos específicos, con independencia de las condiciones que afecten a la edificabilidad y geometría de la edificación, las condiciones de cambio de uso serán las determinadas por el PGOU del 2000. Aquí juegan tanto el concepto de uso "compatible", con el "característico o dominante" (artículo 6.1.3 apartado 2 de la Normativa del PGOU) y "complementario" (apartado 3 del mismo artículo). Todo esto, partiendo, lógicamente, de los usos "característicos" señalados en las calificaciones asignadas por el planeamiento de desarrollo del PGOU de 1985. Esta regla también será de aplicación a todas las actuaciones que no afecten al "aprovechamiento" asignado de partida.

****Las condiciones intrínsecas del régimen de este suelo parte de dos premisas:

- suelo urbanizado, gestionado y en vías de consolidación por edificación, con planeamiento parcial o especial vigente en el momento de aprobación del PGOU 2000; y
- con solares aún vacantes.

Luego el hecho de que los solares se edifiquen, implica la expulsión de ese suelo concreto del régimen transitorio, integrándose en las determinaciones regulares del Plan General vigente (no tiene sentido una transitoriedad indefinida). Ahora bien, el cese de la transitoriedad sobre solares concretos se produce cuando se edifica la parcela conforme al "aprovechamiento" de derecho atribuido a la misma, como resultado de la equidistribución operada en ejecución del planeamiento de desarrollo (especial o parcial) del PGOU de 1985.

Habría que entender que con la edificación en estos términos la parcela o solar está consolidada por la edificación según las propias previsiones del PGOU de 1985 (artículo 4.2.2.a apartado 1.a de su Normativa, que definía el concepto de "Parcela consolidada" de la siguiente forma: "la que ha materializado -en virtud de licencia expresa- una edificabilidad igual o superior a los 2/3 de la asignada por el propio Plan General como normal/uniforme para el correspondiente uso existente o, para usos no residenciales, cuente con urbanización interior totalmente ejecutada y acorde con el uso a que se destina la parcela".).

El PGOU del 2000 no regula el concepto de consolidación de una parcela (y por lo tanto el de "deficiente o inadecuada" que sitúa a la misma en un plano equivalente al de solar sin edificar -artículo 150.1 de la LOUA-), por lo que la obligación de materializar el "aprovechamiento" de derecho como requisito del cese del régimen transitorio, sólo tiene sentido desde la propia regulación del Plan General de 1985 del que trae causa. El cese del régimen transitorio puede implicar situar a la parcela, en algunos casos, y los usos que contiene, en la condición de "uso adaptable" (artículo 6.1.4 apartado 5 de la Normativa del PGOU).

*****El transcurso de dos años desde la aprobación del PGOU, sin que las parcelas vacantes se edifiquen conforme a las previsiones del planeamiento del que trae causa, obliga a su inclusión en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas, para su venta forzosa o expropiación, manteniendo en este proceso las condiciones urbanísticas iniciales. Esta interpretación tiene todo el sentido, ya que se trata de aplicar, sin más, el contenido del artículo 150 de la LOUA ("Ejecución por sustitución por incumplimiento del deber de edificación"). Este razonamiento hay que ajustarlo al hecho de que el planeamiento de desarrollo, del que trae causa esta categorización de suelo, puede haber establecido unos plazos de edificación superiores a los dos años señalados, en cuyo caso deberían respetarse. No obstante, la interpretación establece un plazo adicional que tiene como referencia la aprobación del PGOU del 2000. Seguramente estos solares fueron incluidos en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas como consecuencia del trabajo general de inclusión en el Registro, desarrollado por los Servicios Municipales en los años 2004-2005. Seguramente no se procedió, en la mayoría de los casos, a la sustitución del incumplidor. La interpretación no aclara en que situación se mantienen los solares no edificados donde el propietario no ha sido sustituido. En la práctica se han mantenido en situación transitoria, durante todo este tiempo, hasta su edificación.

*****Se entiende que las previstas en el PGOU del 2000. En el caso que no se proceda por sustitución la situación es la de una parcela con "usos adaptables".

Este acuerdo del año 2002 fue ajustado por el Acuerdo del Pleno Municipal de 30 de marzo del 2005, publicado en el BOP número 79, de 27 de abril del 2005, que dice textualmente lo siguiente, sustituyendo parte de la interpretación anterior:

"Por otra parte, el régimen transitorio cesa en la parcela concreta cuando ésta se consolida mediante la patrimonialización de la edificación ejecutada conforme al aprovechamiento objetivo establecido por el planeamiento de desarrollo del que procede, debiéndose regir las posteriores actuaciones de reforma, adaptación o sustitución por las determinaciones del nuevo Plan General. Así, cuando todas las parcelas lucrativas de un sector considerado como transitorio se consolidan por edificación, el Plan Parcial



quedaría tácitamente derogado. Por el contrario, si transcurridos dos años desde la entrada en vigor del nuevo Plan aún subsistiesen parcelas sin edificar en algunos sectores, estas parcelas deberán incluirse en el Registro Municipal de Solares para proceder a su venta forzosa o expropiación, manteniendo durante dicho trámite las primitivas determinaciones".

Aquí se ha sustituido el concepto "aprovechamiento de derecho" por el de "aprovechamiento objetivo". En principio esta aclaración no debía plantear problema si se entiende como "aprovechamiento objetivo" el distribuido resultado de la ejecución del planeamiento del que trae causa (salvo la matización explicada en relación con el concepto de consolidación de la parcela). Ahora bien, hay que tener en cuenta que el Plan General de 1985 podía fijar un aprovechamiento "máximo" distinto del de "derecho" o "normal", que podía ser materializado o no, mediante transferencias de aprovechamiento, de forma voluntaria por su titular. Vincular el cese del régimen transitorio sobre una parcela al hecho de materializar este aprovechamiento "máximo" (que con la LOUA hay que equiparar al "objetivo" del planeamiento de desarrollo), no tenía sentido, puesto que no es obligatorio, no define la posible consolidación de una parcela una vez edificada y puede significar un coste adicional para el propietario (adquisición de "aprovechamiento").

Por otro lado, no tenía sentido que el año 2005 se volviera a insistir en la inclusión en el Registro de Solares de las parcelas no edificadas después de dos años desde la vigencia del nuevo PGOU. Ese plazo ya había expirado en el año 2005.

Existiendo este acuerdo, publicado en el año 2002 (modificado en el año 2005), y aplicado durante todos estos años, sorprendentemente, existe un Acuerdo de la Comisión Municipal de las Áreas de Medio Ambiente, Licencias, Salud y Consumo, y de Mantenimiento, Obras Públicas y Urbanismo de 17 de diciembre del 2015, en relación con el ámbito del barrio Bola de Oro, que plantea las siguientes cuestiones:

"Toma la palabra la Señora Nieto, para explicar que el Plan Bola de Oro, está conformado por un suelo denominado transitorio, que este Plan Especial, establece una serie de determinaciones por viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Entra en vigor el PGOU de 1985, sin embargo el citado Plan no lo ordena. Posteriormente entra en vigor el PGOU 2001, manteniendo dicho suelo como transitorio por estar al amparo del Plan Especial Bola de Oro y sin embargo ordenándolo pormenorizadamente. Por tanto nos encontramos dos ordenaciones diferentes e incongruentes sobre el mismo ámbito, el Plan Especial Bola de Oro y la contemplada en el PGOU 2001.

Existe una interpretación del Pleno del año 2002, que viene a manifestar que una vez la parcela se hay edificado, será de aplicación el PGOU 2001. Esta interpretación, los técnicos de la Junta de Andalucía, la consideran nula de pleno derecho, considerando que este suelo debiera de ser transitorio siempre.

Y ello porque la disposición transitoria tercera del PGOU 2001, establece que durante el periodo de vigencia del presente Plan General (PGOU 2001), los ámbitos del PGOU de 1985, que han sido gestionados y urbanizados, mediante ejecución jurídica y material del planeamiento, tendrán carácter definitivos, en cuanto a sus determinaciones y aprovechamientos, considerándose estos definitivamente repartidos. En consecuencia, la edificabilidad asignada a cada parcela no entrara en nuevos repartos. En consecuencia, la edificabilidad asignada a cada parcela no entrara en nuevos repartos durante el periodo de vigencia del mismo. En el área de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada, existe otra teoría, que viene a considerar ese suelo como no transitorio y por tanto consolidado. La directoria de Urbanismo (...) formula propuesta, manteniendo el criterio de la Junta o sea que se trata de suelo transitorio".

La conclusión de la Comisión es que se eleve "consulta a la Junta de Andalucía relativo al carácter del citado suelo, manteniendo hasta el momento que se resuelva el carácter transitorio del mismo".

No se conoce que haya existido respuesta por parte de la Junta de Andalucía a este requerimiento.

La actuación de la Comisión de las dos Áreas señaladas es sorprendente, por los siguiente motivos:

a) La interpretación del Pleno Municipal del año 2002 se ha estado aplicando durante más de trece años sin plantear controversia.
b) Formal. La interpretación del PGOU es una competencia Municipal, tal y como se desprende del contenido del artículo 1.1.7 de la Normativa del mismo, por lo que la resolución de la Comisión señalada implica una clara dejación de funciones y competencias.
c) Formal. El suelo urbano en "transición" es un "suelo urbano consolidado", según se desprende de la adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009, que asimila las clases y categorías de suelo previstas por el PGOU a las reguladas en la LOUA.

d) Sustantivo. El sentido de la regulación de un suelo "transitorio" es evitar que la interrupción que provoca la aprobación de un nuevo Plan General, en el proceso de ejecución urbana regulado por el planeamiento general anterior, implique indemnizaciones por derechos adquiridos como resultado del cumplimiento de obligaciones dentro de plazo (artículos 38 y 39 del TRLSRU). De ahí los requisitos exigidos para la delimitación de este suelo: en proceso y/o urbanizado, con la equidistribución realizada y pendiente de edificación. Si este proceso se frustra, y los titulares de la ejecución han cumplido con sus obligaciones, la carga para el Ayuntamiento puede ser muy importante. Por eso, una vez que se han cumplido todos los requisitos exigidos, el régimen es el normal del "suelo urbano consolidado", operando la ordenación del PGOU sólo en los procesos de sustitución o equivalente, como ocurre en el resto de la Ciudad.

e) Sustantivo. Lo contrario a lo anterior sería reconocer un régimen específico a este suelo ("reserva de dispensación" en los términos señalados en el artículo 34.1.c de la LOUA), con independencia del incumplimiento de las obligaciones urbanísticas por parte de sus propietarios (la muy importante de edificar en plazo), de forma indefinida en el tiempo. Sobre todo, si este régimen es más favorable que el previsto, con carácter general, por el nuevo PGOU.

f) Sustantivo. Si el PGOU hubiera querido un régimen "transitorio" indefinido no hubiera establecido condiciones supletorias y alternativas para estos suelos a través de una ordenación concreta y coherente con la general de todo el "suelo urbano consolidado". Hubiera bastado con dejar "huecos" en su propuesta, con remisión exclusiva al planeamiento de desarrollo del PGOU de 1985, del que traen causa.

g) Sustantivo. El PGOU 2001 determina con precisión dos aspectos en la regulación de esta categoría de suelo que hacen referencia al tiempo:

-La necesidad de que contenga solares aún vacantes (artículo 4.2.7 de la Normativa del PGOU) que, lógicamente, deben ser edificados en los plazos previstos. La edificación de los mismos implica que este suelo deja de tener un requisito fundamental para su definición como tal.

-El hecho de que en los ajustes de "aprovechamiento" en estos ámbitos sólo se utilice el "aprovechamiento" inscrito en el Registro de Transferencias procedentes del PGOU de 1985 y, sólo, por el plazo de dos años (Disposición Transitoria Segunda de la presente Normativa).



h) El hecho de que el PGOU determine que *"tendrá carácter de definitivo durante el periodo de vigencia del presente Plan General, en cuanto a sus determinaciones y aprovechamientos, considerándose ya repartidos"*, no implica nada más que lo que supone el reconocimiento de las situaciones sobrevenidas como resultado de planeamientos anteriores, que no coinciden, exactamente, con las condiciones previstas en el nuevo PGOU.

Pueden plantearse, una vez edificados los solares conforme las condiciones del planeamiento del que trae causa, disfunciones con el PGOU vigente, que sólo serán de aplicación en el supuesto de sustitución o de ajustes que afecten a esas condiciones, y no en al resto de casos. Los derechos se han patrimonializado conforme a las determinaciones del planeamiento anterior, y sólo, si el titular de esos derechos actúa, de forma taxativa, le serán de aplicación las nuevas determinaciones (situación de *"fuera de ordenanza"* regulada en el apartado 5 del artículo 6.1.4 de las Normas del presente PGOU).

El Pleno Municipal de fecha 29 de junio del 2018 adopta el siguiente Acuerdo (BOP, número 140 de fecha 24 de julio del 2018):

"El Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Granada,

HACE SABER: Que el Pleno Municipal en sesión celebrada el pasado día 29 de junio de 2018 adoptó acuerdo por el que se aprueba la derogación de los criterios de interpretación del PGOU/01 en cuanto al momento del cese de la aplicación transitoria de los planes de desarrollo provenientes del PGOU/85, cuyo tenor literal es el que sigue:

"Se presenta a Pleno expediente núm. 4.000/94 de la Delegación de Urbanismo, Medio Ambiente, Salud y Consumo, sobre la derogación del Criterio de Interpretación, respecto al momento del cese en la aplicación del planeamiento transitorio.

En el expediente obra informe propuesta del Subdirector de Planeamiento, de fecha 14 de febrero de 2018, visado por la Directora General, en el que se hace constar:

1º El vigente Plan General de Ordenación Urbanística -PGOU-01-, se aprobó con carácter definitivo por resolución de la Consejera de Obras Públicas y Transportes con fecha 9 de febrero de 2001, siendo publicada esta resolución en el BOJA nº 27, de 6 de marzo de 2001, y su normativa y ordenanzas en el BOP de Granada nº 105, de fecha 10 de mayo de 2001. Por último el Pleno Municipal, en su sesión de 31 de enero de 2002, aprueba el Texto Refundido del Plan General, donde se integra tanto el cumplimiento de resolución como el documento primitivo.

2º La normativa del PGOU-01, establece en el apartado e) del artículo 4.2.1, como un ámbito de desarrollo del suelo urbano, el suelo urbano en transición, como el "constituido por los ámbitos de los planes especiales y parciales gestionados y urbanizados, en que se mantienen los aprovechamientos de las parcelas aún no construidas asignadas por sus instrumentos de gestión urbanística, derivados del PGOU/85."

Sobre este tipo de suelo urbano en transición, la Disposición Transitoria Tercera, y en similares términos el artículo 4.2.7 de la Normativa del PGOU-01, señala que, "Durante el periodo de vigencia del presente Plan General, los ámbitos derivados del PGOU del año 1985, que hayan sido gestionados y urbanizados, mediante la ejecución jurídica y material del planeamiento (es decir, hayan adquirido la condición de suelo urbano consolidado), tendrán carácter de definitivos, en cuanto a sus determinaciones y aprovechamientos, considerándose estos definitivamente repartidos. En consecuencia, la edificabilidad asignada a cada parcela no entrará en nuevos repartos durante el periodo de vigencia del mismo."

3º Por acuerdo plenario de fecha 26 de julio de 2002 (BOP nº 241, de 19/10/2002), modificado por posterior acuerdo de 31 de marzo de 2005 (BOP nº 79, de 27/04/2005), y en ejercicio de las atribuciones que se otorgan al pleno municipal, tanto en el apartado 3 del artículo 1.2.3, como en el artículo 1.1.7 de la normativa del PGOU-01, se aprobaron una serie de Criterios de Interpretación del PGOU-01, en concreto los incluidos en el apartado 5º, relativos a las "Actuaciones en suelo urbano transitorio. Particularidades."

En este apartado, se fija el momento que desaparece el régimen del suelo urbano en transición, con la consiguiente inaplicación de los planes parciales y especiales provenientes del PGOU-85, cuando una parcela concreta se consolida, mediante la patrimonialización de la edificación ejecutada conforme al aprovechamiento objetivo establecido por el planeamiento de desarrollo del que procede. Además de considerándose tácitamente derogado el plan parcial, una vez que todas las parcelas lucrativas de un sector considerado como transitorio se consolidan por la edificación, debiéndose regir las posteriores actuaciones de reforma, adaptación o sustitución por las determinaciones del PGOU-01.

Se señala seguidamente en dichos Criterios que, "Así, cuando todas las parcelas lucrativas de un sector considerado como transitorio se consolidan por la edificación, el Plan Parcial quedaría tácitamente derogado. Por el contrario, si transcurridos dos años desde la entrada en vigor del nuevo Plan General aún subsistiesen parcelas sin edificar en algunos sectores, estas parcelas deberán incluirse en el Registro Municipal de Solares para proceder a su venta forzosa o expropiación, manteniendo durante dicho trámite las primitivas determinaciones."

4º Teniendo en cuenta informe del Director General de Licencias de fecha 4 de diciembre de 2017, recibido en esta Subdirección de Planeamiento el 4 de enero de 2018, así como los distintos informes emitidos al respecto por la Dirección General de Urbanismo, en los se pone de manifiesto la problemática existente en esta categoría de suelo urbano transitorio, derivada de la aplicación de este Criterio Interpretativo, al aplicarse una doble ordenación urbanística, y que en algunos aspectos puede ser contradictoria, entre los planes parciales y especiales de aplicación transitoria y el PGOU-01. En concreto, puede ocurrir que edificaciones recién construidas, al amparo del régimen transitorio, queden en situación legal de fuera de ordenación justo después de la concesión de la Licencia de Primera Ocupación, por no ser la ordenación materializada y patrimonializada con la edificación acorde con el PGOU-01, al establecerse por éste último determinaciones distintas -como ocurre con el Plan Especial Bola de Oro-, en cuanto a determinaciones sobre usos pormenorizados, alturas, ocupaciones, e incluso alineaciones al generarse viales públicos no existentes en el planeamiento transitorio.

5º A todo ello, habría que añadir la inseguridad jurídica que se genera por la incertidumbre de no existir una resolución expresa, que establezca de forma nítida y de general conocimiento, la finalización exacta del régimen transitorio para cada ámbito concreto, y por consiguiente la aplicación directa en estos ámbitos del planeamiento general -PGOU-01-.

A la vista de las distorsiones que se pueden generar con la aplicación de los criterios de interpretación, que implican el cese de este régimen transitorio, y posterior aplicación directa del PGOU-01, teniendo en cuenta que la normativa del PGOU-01 vigente establece, en su artículos

4.2.1.e); 4.2.7, así como en la disposición transitoria tercera, la categoría de "Suelo urbano en transición" con un carácter indefinido, derivada de la vigencia indeterminada de los instrumentos de planeamiento, que perdura hasta su innovación expresa por otro instrumento de planeamiento de la misma clase -o superior jerarquía-, según se establece en los artículos 35.1 y 36.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía -LOUA-, sin que en ningún momento se determine cuando cesa el régimen transitorio, salvo lo previsto en los criterios de interpretación que evidencian un exceso interpretativo.



Disposición Transitoria Cuarta.

En relación con el sector de suelo urbanizable PP-04 del primer cuatrienio del presente Plan General:

1.-El aprovechamiento de los propietarios incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución delimitada en el sector es el que deriva de su Plan Parcial, P-13 aprobado definitivamente en desarrollo del PGOU del año 1985.

2.-El aprovechamiento materializable en el sector, es el que deriva del presente Plan General; el exceso de aprovechamiento, no susceptible de apropiación por los propietarios, conforme al apartado 1 anterior, se destina para hacer efectivo el aprovechamiento correspondiente a los sistemas generales adscritos a dicho sector y defecto del sector PP-S2, por el presente Plan General.

Disposición Transitoria Quinta.-

El Ayuntamiento de Granada, en el plazo máximo de un (1) año, a contar desde la entrada en vigor del presente Plan General, tramitará y aprobará una Ordenanza reguladora de las condiciones de uso de los espacios libres, públicos y privados, zonas comunes de los edificios y sus comunicaciones verticales (escaleras y ascensores) en la que se contengan las medidas precisas tendentes a mejorar la seguridad de los ciudadanos.

Sometido a votación el expediente, se obtiene el siguiente resultado:

-8 votos a favor emitidos por los/las 6 Concejales/ Concejales presentes del Grupo Municipal Socialista (...).

-19 abstenciones emitidas por los/las 11 Concejales/ Concejales del Grupo Municipal del Partido Popular, (...), las 4 Concejales/Concejales del Grupo Municipal de Ciudadanos-Partido de la Ciudadanía (C's), el Concejal del Grupo Municipal de Izquierda Unida Alternativa Socialista, Granada Para la Gente, (...) la Concejala no adscrita, (...) más 2 por ausencia (...).

En consecuencia, aceptando dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo, Medio Ambiente, Mantenimiento, Salud y Consumo, de fecha 19 de junio de 2018, en ejercicio de las atribuciones interpretativas del Plan General que se otorgan al Pleno Municipal, tanto en el apartado 3 del artículo 1.2.3, como en el artículo 1.1.7.1 de su normativa, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en base a propuesta del Coordinador General, conformada por el Delegado del Área, acuerda por mayoría de (8 votos a favor y 19 abstenciones):

PRIMERO. Derogar el momento del cese del régimen transitorio que se establece en el punto 5º de los Criterios de Interpretación del Plan General de Ordenación Urbana 2001 -PGOU-01-, aprobados por acuerdo plenario de fecha 26 de julio de 2002 (BOP nº 241, de 19-10-2002), y modificados de 31 de marzo de 2005 (BOP nº 79, de 27/04/2005), suprimiéndose el siguiente párrafo:

“Por otra parte, el régimen transitorio cesa en una parcela concreta cuando ésta se consolida mediante la patrimonialización de la edificación ejecutada conforme al aprovechamiento objetivo establecido por el planeamiento de desarrollo del que procede, debiéndose regir las posteriores actuaciones de reforma, adaptación o sustitución por las determinaciones del nuevo Plan General. Así, cuando todas las parcelas lucrativas de un sector considerado como transitorio se consolidan por edificación, el Plan Parcial quedaría tácitamente derogado.

Por el contrario, si transcurridos dos años desde la entrada en vigor del nuevo Plan General aún subsistiesen parcelas sin edificar en algunos sectores, estas parcelas deberán incluirse en el Registro Municipal de Solares para proceder a su venta forzosa o expropiación, manteniendo durante dicho trámite las primitivas determinaciones”.

SEGUNDO. Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada””

Si la derogación de las interpretaciones anteriores, por este Acuerdo Municipal, implica mantener el régimen transitorio previsto por el PGOU/01 de forma indefinida, el Ayuntamiento renuncia a la obtención de dotaciones de nueva creación previstas por el vigente Plan General en este suelo (léase por ejemplo la zona verde que rodea al Centro Comercial Neptuno, entre otros ejemplos), y esto sin una cobertura clara en el propio Plan General. Además debe renunciar a la posibilidad de aplicar en “aprovechamiento objetivo” señalado en el planeamiento de desarrollo del Plan General del 1985 sobre “*subjetivo*” señalado en el mismo, ya que como prevé la Disposición Transitoria Segunda de la presente Normativa, los aprovechamientos procedentes del PGOU/85, inscritos en el Registro de Transferencias Urbanísticas, sólo podrán materializarse en esta clase-categoría de suelo y en el plazo de dos años, lo que parece vetar estas posibles operaciones fuera de este plazo y obliga a utilizar el remanente de aprovechamiento señalado para las mismas. El propio Ayuntamiento ha aplicado el régimen del Plan General vigente en suelo incluido en esta clase-categoría (un caso muy llamativo es la edificación de terciario-comercial en el parcela del “Granada 92”). Y, por último, la hipótesis sobre la problemática que puede suponer que las edificaciones procedentes del desarrollo del PGOU/85 impliquen un “fuera de ordenación” (FO), y que parece ser la clave argumental de este Acuerdo, es intrascendente, ya que, casi todas las edificaciones existentes en Granada con anterioridad al año 2001, en algunas de sus partes o de forma total, se sitúan en fuera de ordenación, pero hay que tener en cuenta que esta posible dificultad está abordada y resuelta, de forma adecuada por el propio PGOU/01 (usos “fuera de ordenación” y “fuera de ordenanza” regulados en los apartados 4 y 5 del artículo 6.1.4 de las presentes Normas) y en el artículo 34.2 de la LOUA. No sé ha analizado suficientemente las implicaciones, de cara a la efectiva ejecución del PGOU vigente (sobre todo obtención de dotaciones y reconocimiento de “aprovechamiento subjetivo” a la propiedad) que tiene el mantener de forma indefinida el régimen transitorio.



Disposición Transitoria Sexta.

Las determinaciones de los Estudios de Detalle, aprobados definitivamente con anterioridad a la aprobación provisional del presente Plan General prevalecerán frente al mismo, si los propietarios de suelo incluidos en sus ámbitos han solicitado licencia de edificación y cumplimentado los defectos o reparos que, en su caso, sean apreciados en la fecha de entrada en vigor del presente Plan General.





CUADROS





CUADRO NÚMERO 1: CLASES Y CATEGORÍAS DEL SUELO EN EL PGOU.

SUELO NO URBANIZABLE	PROTECCIÓN ESPECIAL POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA. Artículo 46.2.a de la LOUA	PROTECCIÓN CUENCA DE LOS RÍOS	PARQUE RURAL O NATURAL
	PROTECCIÓN PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA. Artículo 46.2.b de la LOUA	PROTECCIÓN AGRÍCOLA	ARBÓREA
			GENERAL
			A REGENERAR
			HUERTOS FAMILIARES
			ACTIVA
			GANADERA
		PROTECCIÓN ECOLÓGICA CUENCA DE LOS RÍOS	CAUCES Y VEGAS DE LOS RÍOS
			FORESTAL
			PROTECCIÓN DE VERTIENTES
PROTECCIÓN NÚCLEO RURAL			
SUELO URBANIZABLE	ORDENADO. Artículo 47.a de la LOUA	SECTORES CON PLAN PARCIAL APROBADO NO TRANSFORMADOS	
	SECTORIZADO. Artículo 47.b de la LOUA	PROGRAMADO	
	NO SECTORIZADO. Artículo 47.c de la LOUA	NO PROGRAMADO	
	TRANSITORIO		
SUELO URBANO	CONSOLIDADO. Artículo 45.2.A de la LOUA	EN SITUACIÓN NORMAL (INCLUIDOS ÁMBITOS DE CONJUNTOS HISTÓRICOS)	
		A.R. Y SECTORES TRANSFORMADOS (DESDE EL PUNTO VISTA FÍSICO Y JURÍDICO)	
		URBANIZABLE PROGRAMADO POR EL PGOU TRANSFORMADO	
		EN TRANSFORMACIÓN Y MEJORA	
		TRANSITORIO	
	NO CONSOLIDADO. Artículo 45.B de la LOUA.	A.R. Y SECTORES CON PLANEAMIENTO PORMENORIZADO NO TRANSFORMADOS	
		A.R. Y SECTORES SIN PLANEAMIENTO PORMENORIZADO	
SISTEMA GENERAL			

CUADRO NÚMERO 2: ZONAS DEL POTAUGR Y LIMITACIÓN DE USOS.

[illegible]



ANEXO 3. Relación de usos y transformaciones consideradas.

1.- Relativos a la explotación agrícola.

- 1.1.- Desmontes y aterrazamientos.
- 1.2.- Nuevas roturaciones.
- 1.3.- Construcción de casetas para aperos.
- 1.4.- Construcción de invernaderos.
- 1.5.- Infraestructuras agrícolas para regadío.
- 1.6.- Construcción de viviendas agrícolas.
- 1.7.- Vertederos de residuos agrícolas.

2.- Relativos a la explotación forestal.

- 2.1.- Entresacas.
- 2.2.- Talas indiscriminadas o masivas.
- 2.3.- Construcción de cortafuegos.
- 2.4.- Construcción de casetas para aperos o guarda forestal.
- 2.5.- Repoblaciones forestales.

3.- Relativos a la explotación ganadera.

- 3.1.- Construcción de establos.
- 3.2.- Infraestructura de ganadería estabulada.
- 3.3.- Construcción de cercas y vallados.
- 3.4.- Construcción de instalaciones anejas a la actividad ganadera.

4.- Relativos a la explotación extractiva.

- 4.1.- Nuevas canteras a cielo abierto.
- 4.2.- Nuevas explotaciones subterráneas.
- 4.3.- Relleno y sellado de canteras a cielo abierto.
- 4.4.- Infraestructuras para las actividades extractivas.
- 4.5.- Construcción de instalaciones anejas a la actividad extractiva.

5.- Relativos a la construcción o mejora de infraestructuras.

- 5.1.- Ampliación y mejora de vías de comunicación existentes.
- 5.2.- Nuevas vías de comunicación no asfaltadas.
- 5.3.- Nuevas vías de comunicación asfaltadas previstas en los planes.
- 5.4.- Nuevas vías de comunicación asfaltadas no previstas.
- 5.5.- Alteraciones de los cauces.
- 5.6.- Construcción o ampliación de presas y represas.
- 5.7.- Construcción para la explotación de las obras públicas,
- 5.8.- Construcción de helipuertos.
- 5.9.- Construcción de centrales eléctricas.
- 5.10.- Tendido de líneas de alta tensión.
- 5.11.- Construcción de nuevas subestaciones eléctricas.
- 5.12.- Construcción de antenas y torres de telecomunicación.
- 5.13.- Construcción de canales y acequias.
- 5.14.- Tendido de infraestructuras subterráneas.
- 5.15.- Construcción de estaciones potabilizadoras.
- 5.16.- Construcción de depósitos de agua potable.
- 5.17.- Construcción de estaciones depuradoras.
- 5.18.- Construcción de vertederos.

6.- Relativos a actividades no primarias.

- 6.1.- Construcción de instalaciones para la mejora del uso público.
- 6.2.- Construcción de equipamientos comunitarios.
- 6.3.- Construcción de pistas para actividades deportivas.
- 6.4.- Construcción de instalaciones de restauración.
- 6.5.- Construcción camping y campamento de turismo.
- 6.6.- Construcción de instalaciones hoteleras.
- 6.7.- Construcción de industrias agropecuarias.
- 6.8.- Construcción de industrias singulares.
- 6.9.- Construcción de áreas y estaciones de servicio.
- 6.10.- Nuevas construcciones de instalaciones de turismo rural.
- 6.11.- Rehabilitación de edificios existentes para instalación de turismo rural.



7.- Relativos a la vivienda unifamiliar aislada.

- 7.1.- Construcciones de nuevas viviendas unifamiliares aisladas.
- 7.2.- Rehabilitación de edificios para las viviendas unifamiliares aisladas.
- 7.3.- Rehabilitación de edificios existentes para instalaciones de turismo rural.

8.- Relativos al proceso de urbanización.

- 8.1.- Mejora y dotación de servicios urbanos a núcleos existentes.
- 8.2.- Urbanización de suelos para la ampliación de núcleos urbanos.
- 8.3.- Urbanización de suelos para la construcción de nuevos núcleos.

Los usos y transformaciones que no aparezcan en la relación anterior, se asimilarán a uno o varios de los expresamente relacionados.

Artículo 2.100. Regulación de los usos y transformaciones permitidos en el suelo afectado al sistema de espacios libres Zona 1. (NORMA)

- 1.-Corresponde esta zona con los suelos afectados al sistema de espacios libres de la aglomeración urbana de Granada, que se encuentran además incluidos en los Parques Naturales de Sierra Nevada o de la Sierra de Huétor.
- 2.- Los suelos afectados al sistema de espacios libres delimitados como Zona 1 tendrán la consideración de especialmente protegidos a los efectos del artículo 9.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.
- 3.-Sobre los suelos afectados al sistema de espacios libres delimitados como Zona 1 podrán realizarse los usos y transformaciones que resulten autorizables en aplicación de las determinaciones del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y del Plan Rector de Usos y Gestión del espacio en que se localicen.

Artículo 2.101. Regulación de los usos y transformaciones permitidos en el suelo afectado al sistema de espacios libres Zona 2. (NORMA)

- 1.-Corresponde esta zona con los suelos afectados al sistema de espacios libres de la aglomeración urbana de Granada y que además poseen valores excepcionales de carácter ecológico-ambiental.
- 2.-Los suelos afectados al sistema de espacios libres delimitados en la Zona 2 tendrán la consideración de especialmente protegidos a los efectos del artículo 9.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.
- 3.-Sobre los suelos afectados al sistema de espacios libres delimitados como Zona 2 podrán realizarse los usos y transformaciones, de entre los señalados en el Anexo 3, que se establecen a continuación:
 - A. Usos y transformaciones autorizables, sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de previo procedimiento de prevención ambiental, de los previstos en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental:
 - *Entresacas (2.1).
 - *Construcción de cortafuegos (2.3).
 - *Construcción de casetas para aperos o guardería forestal (2.4).
 - *Reforestación forestal (2.5).
 - *Ampliación y mejora de vías de comunicación existentes (5.1).
 - *Nuevas vías de comunicación no asfaltadas (5.2).
 - *Nuevas vías de comunicación asfaltadas previstas en los planes (5.3).
 - *Construcción de canales y acequias (5.13).
 - *Tendido de infraestructuras subterráneas (5.14).
 - *Construcción de depósitos de agua potable (5.16).
 - *Construcción de instalaciones para mejora del uso público (6.1.).
 - B. Quedan prohibidos el resto de usos y transformaciones que se relacionan en el Anexo 3.

Artículo 2.102. Regulación de los usos y transformaciones permitidas en el suelo afectado al sistema de espacios libres Zona 3. (NORMA)

- 1.-Se corresponde esta zona con los suelos afectados al sistema de espacios libres de la aglomeración urbana de Granada y que además son de excepcional valor productivo.
- 2.-Sobre estos suelos afectados al sistema de espacios libres delimitados en la Zona 3 podrán realizarse los usos y transformaciones, de entre los señalados en el Anexo 3, que se establecen a continuación:
 - A. Usos y transformaciones autorizables, sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de previo procedimiento de prevención ambiental, de los previstos en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental:
 - *Todas las relativas a la explotación agrícola (1), forestal (2) y ganadera (3), excepto:



- Construcción de viviendas agrícolas (1.6).
- Tala indiscriminada o masiva de especies distinta al chopo (2.2).
- *Relleno y sellado de canteras a cielo abierto (4.3).
- *Todos las relativas a la construcción y mejora de infraestructuras (5), excepto:
- Construcción de vertederos (5.18).
- *Construcción de instalaciones para la mejora del usos público (6.1.).
- *Construcción de pistas para instalaciones deportivas (6.3).
- *Construcción de instalaciones de restauración (6.4).
- *Construcción de industrias agropecuarias (6.7).
- *Mejora y dotación de servicios urbanos a núcleos urbanos existentes (8.1).
- B. Quedan prohibidos el resto de usos y transformaciones que se relacionan en el Anexo 3.

Artículo 2.103. Regulación de los usos y transformaciones permitidos en el suelo afectado al sistema de espacios libres Zona 4. (NORMA)

- 1.-Corresponde esta zona con le resto de los suelos afectados al sistema de espacios libres en espacios extensivos, no incluidos en ninguna de la otras zonas.
- 2.-Sobre los suelos afectados al sistema de espacios libres delimitados como Zona 4 podrán realizarse los usos y transformaciones que se establecen a continuación:
 - A. Usos y transformaciones autorizables, sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de previo procedimiento de prevención ambiental, de los previstos en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental:
 - *Todas los relativos a la explotación agrícola (1), forestal (2) y ganadera (3), excepto:
 - Construcción de viveros e invernaderos (1.4).
 - Construcción de viviendas agrícolas (1.6).
 - Talas indiscriminadas o masivas de especies distintas al chopo (2.2).
 - *Relleno y sellado de canteras a cielo abierto (4.3).
 - *Todos las relativas a la construcción y mejora de infraestructuras (5), excepto:
 - Construcción de vertederos (5.18).
 - *Construcción de instalaciones para mejora del uso público (6.1).
 - *Construcción de equipamientos comunitarios (6.2).
 - *Construcción de pistas para instalaciones deportivas (6.3).
 - *Construcción de instalaciones de restauración (6.4).
 - *Construcción de camping y campamentos de turismo (6.5).
 - *Construcción de industrias agropecuarias (6.7).
 - *Mejora y dotación de servicios urbanos a núcleos existentes (8.1).
 - B. Quedan prohibidos el resto de usos y transformaciones que se relacionan en el Anexo 3.

Artículo 2.104. Regulación de los usos y transformaciones permitidos en el suelo afectado al sistema de espacios libres Zona 5. (NORMA)

- 1.-Corresponde esta zona con los suelos afectados al sistema de espacios libres en la categoría de espacios lineales.
- 2.-Sobre los suelos afectados al sistema de espacios libres delimitados como Zona 5 no podrán realizarse otros usos o transformaciones que los que tengan por finalidad facilitar el uso público, quedando prohibidos todos los demás.

Artículo 3.20. Regulación de los usos y transformaciones permitidos en las zonas incluidas en los Parques Nacional y Natural de Sierra Nevada. (NORMA)

- 1.-Corresponde esta zona con los suelos de los Parques Nacional y Natural de Sierra Nevada pertenecientes al ámbito de la aglomeración urbana de Granada, no incluidos en la Zona 1 del sistema de espacios libres de la aglomeración.
- 2.-Sobre los suelos de esta zona podrán realizarse los usos y transformaciones que resulten autorizables en aplicación de las determinaciones del Plan de Ordenación de Recursos Naturales y del Plan Rector de Uso y Gestión aprobados por el Decreto 64/1994, de 15 de marzo.

Artículo 3.21. Regulación de los usos y transformaciones permitidos en las zonas incluidas en el Parque Natural de Sierra de Huétor. (NORMA)

- 1.-Corresponde esta zona con los suelos del Parque Natural de Sierra de Huétor pertenecientes al ámbito de la aglomeración urbana de Granada, no incluidos en la Zona 1 de sistemas de espacios libres de la aglomeración.



2.-Sobre los suelos de esta zona podrán realizarse los usos y transformaciones que resulten autorizables en aplicación de las determinaciones del Plan de Ordenación de Recursos Naturales y del Plan Rector de Uso y Gestión aprobados por el Decreto 100/2004, de 9 de marzo.

Artículo 3.26. Regulación de usos y transformaciones permitidas en el suelo incluido en la subzona de Sotos. (DIRECTRIZ)

1.-Corresponde esta subzona con suelos integrados en las áreas colindantes con cauces fluviales, que mantienen la vegetación riparia en buen estado de conservación, cuanta con un alto grado de biodiversidad y posee valores paisajísticos.

2.-Sobre los suelos de esta subzona no podrán levantarse edificaciones, construcciones, cercas o vallados de ningún tipo, sea cual sea su altura, volumen o uso, ni realizar otras transformaciones que las estrictamente imprescindibles para garantizar la capacidad de evacuación necesaria de los cauces.

Artículo 3.27. Regulación de usos y transformaciones permitidas en el suelo incluido en la subzona de Áreas Forestales Arbustivas Autóctonas. (DIRECTRIZ)

1.-Corresponde esta subzona con los suelos integrados en áreas de elevado valor ambiental por contar con un alto grado de cobertura arbustiva autóctona y cuyas limitaciones edáficas impiden el desarrollo del estrato arbóreo.

2.-Sobre los suelos de esta subzona podrán realizarse los usos y transformaciones, de entre los señalados en el Anexo 3, que se establecen a continuación:

A. Usos y transformaciones autorizables, sin perjuicio, en su caso, de las necesidades de previo procedimiento de prevención ambiental de los previstos en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental:

*Entresacas (2.1).

*Repoblación forestal (2.5).

*Ampliación y mejora de vías de comunicación existentes (5.1).

*Nuevas vías de comunicación no asfaltadas (5.2).

*Tendido de infraestructuras subterráneas (5.14).

B. Quedan prohibidos el resto de usos y transformaciones que se relacionan en el Anexo 3.

3.-En todo caso serán de aplicación preferente las determinaciones de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, Plan Forestal de Andalucía y los Planes de Ordenación de Recursos Naturales que en su desarrollo puedan formularse.

Artículo 3.28. Regulación de usos y transformaciones permitidas en el suelo incluido en la subzona de Área Forestal Arbóreas Autóctonas. (DIRECTRIZ)

1.-Corresponde esta subzona con suelos integrados en áreas de elevado valor ecológico por mantener restos de la vegetación climática anterior a los procesos de transformación antrópica.

2.-Sobre los suelos de esta subzona podrán realizarse los usos y transformaciones que se establecen a continuación:

A. Usos y transformaciones autorizables, sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de previo procedimiento de prevención ambiental de los previstos en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental:

*Entresacas (2.1).

*Construcción de cortafuegos (2.3).

*Construcción de caseta para aperos o guardería forestal (2.4).

*Repoblaciones forestales (2.5).

*Ampliación y mejora de vías de comunicación existentes (5.1).

*Nuevas vías de comunicación no asfaltadas (5.2).

*Nuevas vías de comunicación asfaltadas previstas en los planes (5.3).

*Construcción de canales y acequias (5.13).

*Tendido de infraestructuras subterráneas (5.14).

*Construcción de depósitos de agua potable (5.16).

*Construcción de instalaciones para mejora de uso público (6.1).

B. quedan prohibidos el resto de usos y transformaciones que se relacionan en el Anexo 3.

3.-En todo caso será de aplicación preferente las determinaciones de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, el Plan Forestal de Andalucía y los Planes de Ordenación de Recursos Naturales que en su desarrollo puedan formularse.

Artículo 3.29. Regulación de usos y transformaciones permitidas en el suelo incluido en la subzona de Área Forestal de Repoblación. (DIRECTRIZ)



- 1.-Corresponde esta subzona con los suelos integrados en áreas de valor ambiental por su foresta.
- 2.-Sobre los suelos de esta subzona podrán realizarse los usos y transformaciones que se establecen a continuación:
 - A. Usos y transformaciones autorizables, sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de previo procedimiento de prevención ambiental.
 - *Entresacas (2.1).
 - *Construcción de cortafuegos (2.3).
 - *Construcción de casetas para aperos o guardería forestal (2.4).
 - *Repoblaciones forestales (2.5).
 - *Ampliación y mejora de vías de comunicación existentes (5.1).
 - *Nuevas vías de comunicación no asfaltadas (5.2).
 - *Nuevas vías de comunicación asfaltadas previstas en los planes (5.3).
 - *Tendido de infraestructuras subterráneas (5.14).
 - *Construcción de depósitos de agua potable (5.16).
 - *Construcción de instalaciones para mejora del uso público (6.1).
 - B. Quedan prohibidos el resto de usos y transformaciones que se relacionan en le Anexo 3.
- 3.-En todo caso serán de aplicación preferente las determinaciones de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, el Plan Forestal de Andalucía y los Planes de Ordenación de Recursos Naturales que en su desarrollo puedan formularse.

Artículo 3.30. Regulación de usos y transformaciones permitidas en el suelo incluido en la subzona de Áreas Agromontana. (DIRECTRIZ)

- 1.-Corresponde esta subzona con los suelos integrados en áreas de valor paisajístico-ambiental por pervivir sistemas de explotación agropecuaria tradicionales.
- 2.-Sobre los suelos de esta subzona podrán realizarse los usos y transformaciones que se establecen a continuación:
 - A. Usos y transformaciones autorizables, sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de previo procedimiento de prevención ambiental:
 - *Construcción de casetas para aperos (1.3).
 - *Infraestructuras agrícolas para regadío (1.5).
 - *Repoblaciones forestales (2.5).
 - *Construcción de establos (3.1).
 - *Infraestructuras de ganadería estabulada (3.2).
 - *Construcción de cercas y vallados (3.3).
 - *Ampliación y mejora de vías de comunicación existentes (5.1).
 - *Nuevas vías de comunicación no asfaltadas (5.2).
 - *Nuevas vías de comunicación asfaltadas previstas en los planes (5.3).
 - *Construcción o ampliación de presas y represas (5.6).
 - *Construcciones para la explotación de las obras públicas (5.7).
 - *Construcción de antenas y torres de telecomunicaciones (5.12).
 - *Construcción de canales y acequias (5.13).
 - *Tendido de infraestructuras subterráneas (5.14).
 - *Construcción de depósitos de agua potable (5.16).
 - *Construcción de instalaciones para la mejora del uso público (6.1).
 - *Rehabilitación de edificios para viviendas unifamiliares aisladas (7.2).
 - B. Quedan prohibidos el resto de usos y transformaciones que se relacionan en el Anexo 3.

Artículo 3.32. Zonas de valor productivo. (NORMA)

Las zonas de valor productivo están formadas por los suelos que por sus características edáficas y/o los sistemas de riego implantados permiten su explotación agrícola en condiciones económicas adecuadas y que no han sido delimitadas por el presente Plan dentro del sistema de espacios libres de la aglomeración urbana de Granada. Estas zonas se corresponden básicamente con la Vega de Granada.

Artículo 3.34. Composición de las zonas de valor productivo de la aglomeración urbana de Granada. (NORMA)

- 1.-Constituyen las zonas sometidas a restricción de usos y transformaciones por poseer valores productivos de la aglomeración urbana de Granada los suelos señalados como tales en el Plano de Zonas Sometidas a Restricción de Usos y Transformación.
- 2.-Con base en sus diferentes características agronómicas las zonas de valor productivo de la aglomeración urbana de Granada se subdivide, a los efectos de su regulación, en las siguientes



subzonas, cuya delimitación se señala en el Plano de Zonas Sometidas a Restricción de Usos y Transformaciones:

- A. Excepcional Valor Productivo.
- B. Alto Valor Productivo.
- C. Medio Valor Productivo.

Artículo 3.35. Regulación de usos y transformaciones permitidas en el suelo incluido en la subzona de Excepcional Valor Productivo. (DIRECTRIZ)

1.-Corresponde esta subzona con los suelos integrados en áreas que por sus características edáficas, por los sistemas de riego de que están dotadas y por la labor histórica que ha precisado su creación poseen un excepcional valor productivo, además de un alto valor histórico, cultural, paisajístico y etnológico.

2.-Sobre los suelos de esta subzona podrán realizarse los usos y transformaciones que se establecen a continuación:

A. Usos y transformaciones autorizables, sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de previo procedimiento de prevención ambiental de los previstos en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental:

*Todos los relativos a la explotación agrícola (1), forestal (2) y ganadera (3), excepto:

-Construcción de viviendas agrícolas (1.6).

-Talas indiscriminadas o masivas de especies distintas al chopo (2.2).

*Relleno y sellado de canteras a cielo abierto (4.3).

*Todos los relativos a la construcción y mejora de infraestructuras (5), excepto:

-Construcción de vertederos (5.18).

*Construcción de instalaciones para mejora del uso público (6.1).

*Construcción de industrias agropecuarias (6.7).

*Rehabilitación de edificios existentes para instalaciones de turismo rural (6.11).

*Rehabilitación de edificios para viviendas unifamiliares aisladas (7.2).

*Mejora y dotación de servicios urbanos o núcleos existentes (8.1).

B. Usos y transformaciones autorizables excepcionalmente de conformidad con el artículo 3.38 de esta Normativa y previo procedimiento de prevención ambiental.

*Urbanización de suelos para ampliación de núcleos urbanos (8.2).

C. Quedan prohibidos el resto de usos y transformaciones que se relacionan en el Anexo 3.

Artículo 3.36. Regulación de usos y transformaciones permitidas en el suelo incluido en la subzona de Alto Valor Productivo. (DIRECTRIZ)

1.-Corresponde esta subzona con los suelos integrados en áreas que por sus características edáficas y por los sistemas de riego de que están dotados poseen un alto valor productivo.

2.-Sobre los suelos de esta subzona podrán realizarse los usos y transformaciones, de entre los señalados en el Anexo 3, que se establecen a continuación.

A. Usos y transformaciones autorizables, sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de previo procedimiento de prevención ambiental de los previstos en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental:

*Todos los relativos a la explotación agrícola (1), forestal (2) y ganadera (3), excepto:

-Construcción de viviendas agrícolas (1.6).

-Talas indiscriminadas o masivas de especies distintas al chopo (2.2).

*Relleno y sellado de canteras a cielo abierto (4.3).

*Todos los relativos a la construcción y mejora de infraestructuras (5), excepto:

-Construcción de vertederos (5.18).

*Construcción de instalaciones para mejora del uso público (6.1).

*Construcción de instalaciones de restauración (6.4).

*Construcción de industrias agropecuarias (6.7).

*Rehabilitación de edificios para viviendas unifamiliares aisladas (7.2).

*Mejora y dotación de servicios urbanos a núcleos existentes (8.1).

*Urbanización de suelos para ampliación de núcleos urbanos (8.2).

B. Quedan prohibidos el resto de usos y transformaciones que se relacionan en el Anexo 3.

Artículo 3.37. Regulación de usos y transformaciones permitidas en suelo incluido en la subzona de Medio Valor Productivo. (DIRECTRIZ)

1.-Corresponde esta subzona con los suelos integrados en áreas que por el sistema de riego de que están dotados poseen un valor productivo medio.

2.-Sobre los suelos de esta subzona podrán realizarse los usos y transformaciones, de entre los señalados en el Anexo 3, que se establecen a continuación.



A. Usos y transformaciones autorizables, sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de previo procedimiento de prevención ambiental de los previstos en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental:

*Todos los relativos a la explotación agrícola (1), forestal (2) y ganadera (3), excepto:

-Talas indiscriminadas o masivas de especies distintas al chopo (2.2).

*Relleno y sellado de canteras a cielo abierto (4.3).

*Todos los relativos a la construcción y mejora de infraestructuras (5), excepto:

-Construcción de vertederos (5.18).

*Construcción de instalaciones para mejora del uso público (6.1).

*Construcción de instalaciones de restauración (6.4).

*Construcción de industrias agropecuarias (6.7).

*Construcción de industrias singulares (6.8).

*Construcción de áreas y estaciones de servicio (6.9).

*Construcción de instalaciones de turismo rural (6.10).

*Rehabilitación de edificios existentes para instalaciones de turismo rural (6.11).

*Rehabilitación de edificios para viviendas unifamiliares aisladas (7.2).

*Mejora y dotación de servicios urbanos a núcleos existentes (8.1.).

*Urbanización de suelos para ampliación de núcleos urbanos (8.2).

B. Quedan prohibidos el resto de usos y transformaciones que se relacionan en el Anexo 3.

Artículo 3.38. Las zonas de Excepcional Valor Productivo y el Planeamiento Urbanístico General. (NORMA)

1.-Los suelos de las zonas de Excepcional Valor Productivo tendrán la consideración de especialmente protegidos a los efectos del artículo 9.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

2.-Excepcionalmente por razones constatables de necesidad de crecimiento urbano y cuando no sea posible que dicho crecimiento se produzca sobre otros suelos de menor valor productivo, el Planeamiento Urbanístico General podrá prever la urbanización de la superficie estrictamente necesaria para atender la demanda de crecimiento previsible en su plazo de vigencia. En ningún caso el Planeamiento Urbanístico General podrá prever la urbanización en zonas que en Plano de Zonas Sometidas a Vinculación de Usos, hayan sido señaladas como Límites del Crecimiento Urbano.

Artículo 6.5. Aplicación y valor relativo de las determinaciones del Catálogo de Elementos de Interés para la Aglomeración Urbana. (NORMA)

Las distintas determinaciones del Catálogo de Elementos de Interés para la Aglomeración Urbana de Granada tienen el siguiente valor a los efectos del artículo 1.4 de esta Normativa:

1.-El contenido de los epígrafes incluidos bajo la denominación genérica de Información del Elemento carece de valor normativo, sirviendo exclusivamente para la interpretación adecuada y sistemática del contenido de las determinaciones de ordenación.

2.-El contenido de las determinaciones de ordenación tiene valor de Norma, si bien su aplicación debe realizarse bajo las siguientes condiciones particulares:

A. Hasta tanto el Catálogo de este Plan no sea desarrollado por el Planeamiento Urbanístico, en las condiciones previstas en el artículo 11.2 anterior, serán de aplicación directa e inmediata todas las determinaciones en el contenidas.

B. A los efectos del desarrollo del Catálogo de este Plan por el Planeamiento Urbanístico, el contenido de las determinaciones de ordenación tiene carácter de Recomendación, excepto el nivel de protección que tiene carácter de Directriz.

Artículo 6.8. Regulación del nivel de protección Arquitectónico-Monumental. (SEGÚN ARTÍCULO 6.5).

1.-Se incluye en este nivel de protección aquellas edificaciones cuya conservación debe garantizarse íntegramente por tratarse de elementos singulares de notable interés histórico-arquitectónico. Por su carácter monumental constituyen elementos sobresalientes, cualificadores de su entorno y representativos de la memoria histórica de la aglomeración urbana de Granada.

2.-Las Edificaciones incluidas en este nivel de protección sólo podrán ser objeto de obras tendentes a la buena conservación de lo edificado. Sin perjuicio de lo anterior, podrán demolerse los cuerpos añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

3.-Se permitirán sólo los usos originales de la edificación y aquellos otros que se consideren compatibles con el carácter monumental de los edificios y no supongan la necesidad de reformas sustanciales en su tipología y elementos arquitectónicos y constructivos. Todo ello, de acuerdo con las determinaciones relativas a los usos permitidos del Planeamiento Urbanístico que le sea de aplicación.



Artículo 6.9. Regulación del nivel de protección Arquitectónica. (SEGÚN ARTÍCULO 6.5).

- 1.-Se incluyen en este nivel de protección aquellas Edificaciones cuya conservación debe garantizarse de forma global al conservar en su integridad todos los elementos característicos y significativos que representan las diversas tipologías arquitectónicas de la aglomeración urbana de Granada.
- 2.-Las Edificaciones incluidas en este nivel de protección podrán ser objeto de obras tendentes a la buena conservación de lo edificado y de obras de reforma menor y parcial que no afecten a sus características tipo-morfológicas esenciales. Sin perjuicio de lo anterior, podrán demolerse los cuerpos añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.
- 3.-Se permitirán sólo los usos originales de la edificación y aquellos otros que se consideren compatibles con el mantenimiento de la unidad arquitectónica. Todo ello, de acuerdo con las determinaciones relativas a los usos permitidos del Planeamiento Urbanístico que le sea de aplicación.

Artículo 6.10. Regulación del nivel de protección Tipológico-Ambiental. (SEGÚN ARTÍCULO 6.5).

- 1.-Se incluyen en este nivel de protección aquellas Edificaciones para las que debe garantizarse la conservación de los elementos que definan su tipología, tales como la disposición relativa de los módulos constructivos, de patios, de las crujías constructivas, de las escaleras, de las cubiertas, etc.. Así como cualquier elemento constructivo-estructural singular que lo caracterice.
- 2.-Las Edificaciones incluidas en este nivel de protección podrán ser objeto de obras tendentes a la buena conservación de lo edificado y de obras de reforma menor, parcial o general que no afecten de forma negativa a la definición tipológica que se pretende proteger o a los elementos definidos como a conservar. Sin perjuicio de lo anterior, podrán demolerse los cuerpos añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original, así como autorizarse obras de reconstrucción o ampliación tendentes a recuperar la imagen original.
- 3.-Se permitirán los usos originales de la edificación y los detallados en la correspondiente ficha del Catálogo. Todo ello, de acuerdo con las determinaciones relativas a los usos permitidos del Planeamiento Urbanístico que le sea de aplicación.

Artículo 6.11. Regulación del nivel de protección Ambiental. (SEGÚN ARTÍCULO 6.5).

- 1.-Se incluyen en este nivel de protección las Edificaciones valorables por las cualidades intrínsecas del espacio rural en el que se insertan, considerándose parte sustancial de éste.
- 2.-Las Edificaciones incluidas en este nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de las obras tendentes a la buena conservación de lo edificado, de reforma, de demolición parcial y nueva edificación y excepcionalmente de demolición total y obra.
- 3.-Se permitirán los usos originales de la edificación y los detallados en la correspondiente ficha del Catálogo. Todo ello, de acuerdo con las determinaciones relativas a los usos permitidos del Planeamiento Urbanístico que le sea de aplicación.



CUADRO NÚMERO 3: CONDICIONES DE USO DE LAS DIFERENTES SUBCATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

USOS DEL SUELO		PROTECCIÓN AGRÍCOLA						PROTECCIÓN CUENCAS DE LOS RÍOS				PARQUES NATURALES O RURALES
		AGRÍCOLA ARBÓREA	AGRÍCOLA GENERAL	AGRÍCOLA A REGENERAR	AGRÍCOLA HUERTOS FAMILIARES	AGRÍCOLA ACTIVA	AGRÍCOLA GANADERA	PROTECCIÓN CAUCES Y VEGAS DE LOS RÍOS	PROTECCIÓN FORESTAL	PROTECCIÓN VERTIENTES	PROTECCIÓN NÚCLEO RURAL	
GENÉRICOS	DETALLADOS	Sup. Mínima act. 10.000,00	Sup. Mínima act. 10.000,00	Sup. Mínima act. 5.000,00	Sup. Mínima act. 5.000,00	Sup. Mínima act. 5.000,00	Sup. Mínima act. 5.000,00	Sup. Mínima act. 5.000,00	Sup. Mínima act. 20.000,00	Sup. Mínima act. 20.000,00	Sup. Mínima act. 5.000,00	Sup. Mínima act. 10.000,00
AGRÍCOLA	AGRÍCOLA REGADIO											
	AGRÍCOLA ARBÓREO	USO PERMITIDO										
	AGRÍCOLA DE HUERTAS				USO PERMITIDO							
	AGRÍCOLA DE VIVEROS E INVERNADEROS											
	AGRÍCOLA DE FRUTALES											
FORESTAL	FORESTAL DE REPOBLACIÓN								USO PERMITIDO	USO PERMITIDO		USO PERMITIDO
	FORESTAL AUTÓCTONO								USO PERMITIDO	USO PERMITIDO		
	CINEGÉTICO											
	VIVEROS DE REPOBLACIÓN					USO PERMITIDO						
GANADERO	INTENSIVO										USO PERMITIDO	
	EXTENSIVO										USO PERMITIDO	
	NÚCLEOS ZOOLOGICOS											
ENCLAVES EXCEPCIONALES	ESPACIOS DE OCIO Y RECREO											
	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO											
	INFRAESTRUCTURAS											
	ENCLAVES INDUSTRIALES											
USOS DE LA EDIFICACIÓN												
CASETAS PARA DISTINTAS INSTALACIONES		USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	
CASETAS DE APEROS		USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	
VIVEROS E INVERNADEROS			USO PERMITIDO	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO			USO PERMITIDO				
EDIFICACIONES EN HUERTOS FAMILIARES												
ALMACEN AGRÍCOLA		USO PERMITIDO	USO PERMITIDO			USO PERMITIDO	USO PERMITIDO		USO PERMITIDO	USO PERMITIDO		
EDIFICACIÓN PARA GANADERÍA ESTABULADA							USO PERMITIDO					
INSTALACIONES PARA NÚCLEOS ZOOLOGICOS							USO PERMITIDO					
MERENDEROS Y VENTAS (A)				USO PERMITIDO				USO PERMITIDO			USO PERMITIDO	
ALOJAMIENTO RURAL (A)												
EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO (A)		USO PERMITIDO (2)	USO PERMITIDO (2)			USO PERMITIDO (2)			USO PERMITIDO (2)	USO PERMITIDO (2)		
RESIDENCIAL TRADICIONAL		USO PERMITIDO (1)	USO PERMITIDO (1)	USO PERMITIDO (1)	USO PERMITIDO (1)	USO PERMITIDO (1)	USO PERMITIDO (1)	USO PERMITIDO (1)	USO PERMITIDO (1)	USO PERMITIDO (1)	USO PERMITIDO (1)	
EDIFICACIONES VINCULADAS CON LAS INFRAESTRUCTURAS												
OCIO Y RECREO		USO PERMITIDO (2)	USO PERMITIDO (2)	USO PERMITIDO (3)		USO PERMITIDO (2)		USO PERMITIDO (3)	USO PERMITIDO (3)	USO PERMITIDO (3)	USO PERMITIDO (3)	USO PERMITIDO(4)
USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EXPRESAMENTE PROHIBIDOS		(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)
TIPOS DE USOS												
USO PERMITIDO		Se corresponden con todos los usos genéricos y detallados que caracterizan el ámbito del suelo no urbanizable.										
PROHIBIDOS		Son aquellos usos cuya implantación está expresamente prohibida por estas Normas ya que se entiende que los mismos imposibilitan y devalúan el grado de potencialidad del suelo no urbanizable y de los valores por los que han sido expresamente objeto de especial protección, o que la legislación sectorial impide										
PROVISIONALES O TEMPORALES		Son aquellos usos que no estando prohibidos, se establecen legalmente de manera temporal. Para su autorización será requisito indispensable su justificación y conveniencia. Estos usos deberán ser erradicados una vez cumplan la función para la cual se ve la necesidad de su autorización										
ADAPTABLES		Son aquellos usos que desarrollados con anterioridad a la aprobación del presente documento de Plan General de Granada, y que incumplen los parámetros regulados por estas Normas, pueden por lo tanto adaptarse a estas mediante adquisición de terreno u otras medidas correctoras (demoliciones, corrección de actuaciones, etc.). Esta adaptación será obligatoria cuando pretendan desarrollar actuaciones que afecten a dichos parámetros, o les sea exigible por aplicación de cualquier legislación sectorial vigente										
(1) Rehabilitación de edificaciones rústicas recogidas en el Inventario y catalogadas (artículo 3.3.8 de la Normativa del PGOU)												
(2) En Cortijos catalogados en nivel 1 y 2 tramitando la declaración de utilidad pública o interés												
(3) Huertas catalogadas o incluidas en el Inventario												
(4) Según Proyectos redactados por la Administración competente ya que son espacios destinados al uso y disfrute de los ciudadanos así como a la regeneración paisajística de estos ámbitos												
(5) Usos expresamente prohibidos												
-Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.												
-El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.												
-La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.												
-El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.												
(A) Tener en cuenta el carácter de autorización general de estos usos en edificios y construcciones catalogados con el nivel 1 y 2 o Inventariados, recogida en el artículo 3.3.8 de la Normativa del PGOU												



CUADRO NÚMERO 4: COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA EL "SUELO URBANO NO CONSOLIDADO" PREVISTOS POR LA ADAPTACIÓN DEL PGOU A LA LOUA.

CUADRO NÚMERO 12: JUSTIFICACIÓN DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN EN LAS DISTINTAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, PROCEDENTES DE PGOU.

Uso pormenorizado	MBC/2005	IPC	Tipificación	Coef. Tipif.	Vc	Urb.	Vv	Bp	Vr	Coef. Pond.
Vivienda protegida	600,00	1,114	1.1.2.6	0,80	534,72	50,00	1.185,51	0,30	177,83	0,6000
RUAIS	600,00	1,114	1.2.1.1	2,15	1.437,06	100,00	2.788,60	0,30	414,96	1,4000
RUAL/R. Singular	600,00	1,114	1.2.1.2	1,80	1.203,12	75,00	2.334,00	0,30	355,68	1,2000
RUMC	600,00	1,114	1.2.2.2	1,65	1.102,86	75,00	2.106,09	0,30	296,40	1,0000
RPBA	600,00	1,114	1.1.1.2	1,40	935,76	50,00	1.831,65	0,30	296,40	1,0000
RPBA1	600,00	1,114	1.1.1.2	1,40	935,76	50,00	1.831,65	0,30	296,40	1,0000
RPMC	600,00	1,114	1.1.2.2	1,35	902,34	50,00	1.783,90	0,30	296,39	1,0000
Terciario	600,00	1,114	3.1.1.3	1,70	1.136,28	50,00	2.118,10	0,30	296,39	1,0000
Instalación Singular	600,00	1,114	3.1.1.3	1,70	1.136,28	50,00	2.118,10	0,30	296,39	1,0000
Industria Aislada	600,00	1,114	2.1.1.3	0,75	501,30	75,00	1.162,00	0,30	237,10	0,8000
Industria en manzana	600,00	1,114	2.1.1.3	0,75	501,30	50,00	1.126,30	0,30	237,11	0,8000
Comunicaciones y Transportes	600,00	1,114	2.3.1.3	1,40	935,76	50,00	1.704,60	0,30	207,46	0,7000

Nota: según justificación contenida en el cuadro número 7.2.4



CUADRO NÚMERO 7.2.4: JUSTIFICACIÓN DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA EL CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO. JUSTIFICACIÓN DE LOS CÁLCULOS.

Se calculan los coeficientes de ponderación en base al uso y tipología en que se concretan las determinaciones globales previstas por el Plan General para estos Sectores. Los coeficientes se fijan teniendo en cuenta los criterios señalados en el artículo 61 de la LOUA, en especial los valores de repercusión de los terrenos de acuerdo con los criterios fijados en la Normativa catastral (los criterios contemplados en el Real Decreto 1.020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana), si bien con los criterios de valoración contemplados en la Disposición transitoria tercera, apartado 3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo que, a su vez remite a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo (que contempla el cálculo del valor residual por el procedimiento estático en su artículo 42).

Se considera la siguiente expresión para el cálculo del valor de repercusión del suelo por el método residual estático: $V_r = V_v \times (1 - b) - (V_c + Urb.)$, donde V_r es el valor de repercusión del suelo, valor del suelo por metro cuadrado construido de un uso y tipología determinado, V_v es el valor en venta obtenido por el método de comparación de muestras para cada uso y tipología considerado, V_c es el valor de construcción por cada metro cuadrado construido de cada uso y tipología teniendo en cuenta los módulos de tipificación contemplados en el Real Decreto 1.020/1993 (Norma 20), partiendo del MBC de la zona 2 (Granada) en el año 2005, actualizado por el IPC. $Urb.$ es el costo de repercusión de la urbanización estimado por metro cuadrado de cada uso y tipología, y b es el porcentaje que representa el beneficio del promotor (B_p) en relación con el valor en venta (V_v), que se considera homogéneo en un 30%. Se establece como coeficiente 1,00 el del uso característico (RPBA y RPPM), y el resto se fija proporcionalmente al valor de repercusión. Se considera el valor en venta de metro cuadrado útil de VPP en 1.374,72 € (1.185,51 metro cuadrado construido) entendiendo que el valor de repercusión del suelo no supera el 15% de este valor en venta.

Se consideran unos costos de urbanización ($Urb.$) que oscilan entre 50,00 € y 150,00 € de repercusión por metro cuadrado construido, según la tipología edificatoria.



CUADRO NÚMERO 5: COEFICIENTES DE PONDERACIÓN CORREGIDOS POR ACUERDO PLENO DE 25 DE FEBRERO DEL 2011 (CUADRO ANTES DE SU CORRECCIÓN Y CORREGIDO, DE APLICACIÓN EN "SUELO URBANO" EN SITUACIÓN "NORMAL").

	USOS CARACTERÍSTICOS						
	RPMC	RPBA	RUMC	RUAL	RUAIS	Terciario	Industrial
RPMC	1,00	1,00	1,00	1,20	1,40	1,00	0,80
RPBA	1,00	1,00	1,00	1,20	1,40	1,00	0,80
RUMC	1,00	1,00	1,00	1,20	1,40	1,00	0,80
RUAL	0,83	0,83	0,83	1,00	1,17	0,83	0,67
RUAIS	0,71	0,71	0,71	0,86	1,00	0,71	0,71
Terciario	1,00	1,00	1,00	1,20	1,40	1,00	0,80
Industrial	1,25	1,25	1,25	1,50	1,75	1,25	1,00
EQLUC	0,67	0,67	0,67	1,00	1,17	0,67	0,53

Para el uso de vivienda de protección pública se aplicará el coeficiente de ponderación de 0,8. Esta ponderación de usos tiene efecto dentro de las Áreas de Reparto por comparación de cada uso con el uso característico o dominante del área.

RPMC: Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada

RPBA: Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos

RUMC: Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada

RUAL: Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales

RUAIS: Residencial Unifamiliar Aislada

EQLUC: Equipamiento Lucrativo



		USOS DOMINANTES							
		RPMC	RPBA	RUMC	RUAL	RUAIS	Terciario	Industrial	Equip. Lucr.
RPMC	Residencial Plurifamiliar	1,00	1,00	1,00	1,20	1,40	1,00	0,80	0,67
RPBA	Residencial Plurifamiliar	1,00	1,00	1,00	1,20	1,40	1,00	0,80	0,67
RUMC	Residencial Unifamiliar	1,00	1,00	1,00	1,20	1,40	1,00	0,80	0,67
RUAL	Residencial Unifamiliar	0,83	0,83	0,83	1,00	1,17	0,83	0,67	0,66
RUAIS	Residencial Unifamiliar	0,71	0,71	0,71	0,86	1,00	0,71	0,57	0,48
Terciario	Terciario (todos)	1,00	1,00	1,00	1,20	1,40	1,00	0,80	0,67
Industrial	Industrial (todos)	1,25	1,25	1,25	1,50	1,75	1,25	1,00	0,84
Equip. Lucr.	Inst./Equipam. (todos)	1,49	1,49	1,49	1,79	2,09	1,49	1,19	1,00

Los coeficientes actúan dividiendo en el caso de implantar usos compatibles o complementarios, salvo en VPP donde el coeficiente de 0,80 se aplica multiplicando

USO DOMINANTE O CARACTERÍSTICO DE CADA UNA DE LAS CALIFICACIONES

Hay que tener en cuenta en la filas el uso se pretende implantar, como compatible o complementario, siendo la referencia como dominante de la calificación señalada en dichas filas.

RPMC: Residencial Plurifamiliar

RPBA: Residencial Plurifamiliar

RUMC: Residencial Unifamiliar

RUAL: Residencial Unifamiliar

RUAIS: Residencial Unifamiliar

Terciario: Terciario (todos)

Industrial: Industrial (todos)

Institucional/Equipamiento Lucrativo: Institucional y Equipamiento (todos)



CUADRO NÚMERO 6: USOS DE LA EDIFICACIÓN “DOMINANTES O CARACTERÍSTICOS” Y USOS “COMPLEMENTARIOS”.

USOS DEL SUELO		USOS DE LA EDIFICACIÓN		USOS DE LA EDIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS PGOU	USOS DE LA EDIFICACIÓN, CONTRUCCIÓN Y/O INSTALACIÓN OBLIGATORIO O POSIBLE PGOU	USOS DE LA EDIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS PEPRÍ CENTRO									
U. GLOBAL	PORMENORIZADO														
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	LIBRE/PROTEGIDA	UNIFAMILIAR	EXCLUSIVA	No	No									
				NO EXCLUSIVA	LOCAL DE TALLER ARTESANAL		LOCAL DE TALLER ARTESANAL								
					LOCAL TALLER MANTENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHÍCULOS (1)										
	LOCAL ALMACÉN (1)														
	LOCAL COMERCIAL (1)		LOCAL COMERCIAL (1)												
	LOCAL OFICINA		LOCAL OFICINA												
	LOCAL DE ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN (2)		LOCAL DE ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN (1) (2)												
	PLURIFAMILIAR	LIBRE/PROTEGIDA	PLURIFAMILIAR	EXCLUSIVA	No	No									
				NO EXCLUSIVA (4)	ALOJAMIENTO HOTELERO NO EXCLUSIVO		ALOJAMIENTO HOTELERO NO EXCLUSIVO								
					RESIDENCIA COMUNITARIA NO EXCLUSIVA		RESIDENCIA COMUNITARIA NO EXCLUSIVA								
					LOCAL TALLER ARTESANAL		LOCAL TALLER ARTESANAL								
					LOCAL TALLER MANTENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHÍCULOS										
LOCAL ALMACÉN						LOCAL ALMACÉN									
LOCAL COMERCIAL		LOCAL COMERCIAL													
LOCAL OFICINA		LOCAL OFICINA													
LOCAL DE ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN (2)		LOCAL DE ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN (2)													
GARAJE NO EXCLUSIVO		GARAJE NO EXCLUSIVO													
LOCAL INSTITUCIONAL PRIVADO		LOCAL INSTITUCIONAL PRIVADO													
LOCAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		LOCAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO													
SINGULAR		ALOJAMIENTO HOTELERO	EXCLUSIVO	No	No										
			NO EXCLUSIVO	RESIDENCIA COMUNITARIA NO EXCLUSIVA		RESIDENCIA COMUNITARIA NO EXCLUSIVA									
				LOCAL TALLER ARTESANAL		LOCAL TALLER ARTESANAL									
				LOCAL TALLER MANTENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHÍCULOS											
				LOCAL ALMACÉN		LOCAL ALMACÉN									
				LOCAL COMERCIAL		LOCAL COMERCIAL									
	LOCAL OFICINA			LOCAL OFICINA											
	LOCAL DE ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN		LOCAL DE ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN												
	GARAJE NO EXCLUSIVO		GARAJE NO EXCLUSIVO												
	LOCAL INSTITUCIONAL PRIVADO		LOCAL INSTITUCIONAL PRIVADO												
	LOCAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		LOCAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO												
		RESIDENCIA COMUNITARIA	EXCLUSIVA	No	No										
NO EXCLUSIVA			RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR NO EXCLUSIVA		RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR NO EXCLUSIVA										
			ALOJAMIENTO HOTELERO NO EXCLUSIVO		ALOJAMIENTO HOTELERO NO EXCLUSIVO										
			LOCAL TALLER ARTESANAL		LOCAL TALLER ARTESANAL										
			LOCAL TALLER MANTENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHÍCULOS		LOCAL TALLER MANTENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHÍCULOS										
			LOCAL ALMACÉN		LOCAL ALMACÉN										
	LOCAL COMERCIAL		LOCAL COMERCIAL												
LOCAL OFICINA		LOCAL OFICINA													
LOCAL DE ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN		LOCAL DE ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN													
GARAJE NO EXCLUSIVO		GARAJE NO EXCLUSIVO													
LOCAL INSTITUCIONAL PRIVADO		LOCAL INSTITUCIONAL PRIVADO													
LOCAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		LOCAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO													
INDUSTRIAL	GRAN INDUSTRIA		GRAN INDUSTRIA		No										
	PEQUEÑA O MEDIANA INDUSTRIA		USO EXCLUSIVO PEQUEÑA O MEDIANA INDUSTRIA		No										
			LOCAL DE TALLER ARTESANAL		Sólo como uso COMPLEMENTARIO	Sólo como uso COMPLEMENTARIO									
	TALLER MANTENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHÍCULOS		TALLER MANTENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHÍCULOS EXCLUSIVO	EXCLUSIVO	No										
				NO EXCLUSIVO	LOCAL TALLER ARTESANAL										
			LOCAL ALMACÉN												
			LOCAL COMERCIAL												
	LOCAL OFICINA														
	LOCAL DE ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN														
	GARAJE NO EXCLUSIVO														
	LOCAL INSTITUCIONAL PRIVADO														
	LOCAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO														
ALMACÉN		ALMACÉN	EXCLUSIVO	No											
			NO EXCLUSIVO	LOCAL TALLER ARTESANAL											
		LOCAL TALLER MANTENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHÍCULOS													
		LOCAL COMERCIAL													
LOCAL OFICINA															
LOCAL DE ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN															
GARAJE NO EXCLUSIVO															
LOCAL INSTITUCIONAL PRIVADO															
LOCAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO			Sólo como uso COMPLEMENTARIO	Sólo como uso COMPLEMENTARIO											
TERCARIO	COMERCIAL		COMERCIAL	EXCLUSIVO (EDIFICIO COMERCIAL)	No	No									
				NO EXCLUSIVO	ALOJAMIENTO HOTELERO NO EXCLUSIVO										
			LOCAL TALLER ARTESANAL		LOCAL TALLER ARTESANAL										
			LOCAL TALLER MANTENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHÍCULOS												
			LOCAL ALMACÉN		LOCAL ALMACÉN										
			LOCAL OFICINA		LOCAL OFICINA										
	LOCAL DE ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN		LOCAL DE ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN												
	GARAJE NO EXCLUSIVO		GARAJE NO EXCLUSIVO												
	LOCAL INSTITUCIONAL PRIVADO		LOCAL INSTITUCIONAL PRIVADO												
	LOCAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		LOCAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO												
	LOCAL COMERCIAL		Sólo como uso COMPLEMENTARIO	Sólo como uso COMPLEMENTARIO											
	OFICINA		OFICINA	EXCLUSIVO	No	No									
NO EXCLUSIVO				RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR NO EXCLUSIVA		ALOJAMIENTO HOTELERO NO EXCLUSIVO									
ALOJAMIENTO HOTELERO NO EXCLUSIVO				RESIDENCIA COMUNITARIA NO EXCLUSIVA											
RESIDENCIA COMUNITARIA NO EXCLUSIVA				LOCAL TALLER ARTESANAL											
LOCAL TALLER ARTESANAL				LOCAL ALMACÉN											
LOCAL TALLER MANTENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHÍCULOS				LOCAL COMERCIAL											
LOCAL ALMACÉN		LOCAL DE ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN													
LOCAL COMERCIAL		LOCAL DE ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN													
LOCAL OFICINA		LOCAL OFICINA													
LOCAL DE ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN		LOCAL DE ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN													
GARAJE NO EXCLUSIVO		LOCAL INSTITUCIONAL PRIVADO													
LOCAL INSTITUCIONAL PRIVADO		LOCAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO													
LOCAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		Sólo como uso COMPLEMENTARIO	Sólo como uso COMPLEMENTARIO												
ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN		ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN	EXCLUSIVO	No	No										
			NO EXCLUSIVO	LOCAL TALLER ARTESANAL		LOCAL TALLER ARTESANAL									
		LOCAL ALMACÉN		LOCAL ALMACÉN											
		LOCAL COMERCIAL		LOCAL COMERCIAL											
		GARAJE NO EXCLUSIVO		LOCAL OFICINA											
		LOCAL INSTITUCIONAL PRIVADO		LOCAL DE ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN											
LOCAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		LOCAL DE ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN													
LOCAL DE ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN		Sólo como uso COMPLEMENTARIO	Sólo como uso COMPLEMENTARIO												
GARAJES		GARAJE	EXCLUSIVO	No	No										
			NO EXCLUSIVO	LOCAL TALLER ARTESANAL		LOCAL TALLER ARTESANAL									
		LOCAL TALLER MANTENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHÍCULOS		LOCAL ALMACÉN											
		LOCAL ALMACÉN		LOCAL COMERCIAL											
LOCAL COMERCIAL		LOCAL OFICINA													
LOCAL DE ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN															
INSTALACIÓN SINGULAR	COMERCIAL (3) OCIO (3)	COMERCIAL (3) OCIO (3)		No No											
INSTITUCIONAL	INSTITUCIONAL PRIVADO		INSTITUCIONAL PRIVADO	EXCLUSIVO	No	No									
				NO EXCLUSIVO	ALOJAMIENTO HOTELERO NO EXCLUSIVO		ALOJAMIENTO HOTELERO NO EXCLUSIVO								
					RESIDENCIA COMUNITARIA NO EXCLUSIVA		RESIDENCIA COMUNITARIA NO EXCLUSIVA								
					LOCAL TALLER ARTESANAL		LOCAL TALLER ARTESANAL								
					LOCAL TALLER MANTENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHÍCULOS		LOCAL TALLER MANTENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHÍCULOS								
					LOCAL ALMACÉN		LOCAL ALMACÉN								
LOCAL COMERCIAL		LOCAL COMERCIAL													
LOCAL OFICINA		LOCAL OFICINA													
LOCAL DE ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN		LOCAL DE ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN													
GARAJE NO EXCLUSIVO		GARAJE NO EXCLUSIVO													
LOCAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		LOCAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO													
LOCAL INSTITUCIONAL PRIVADO		Sólo como uso COMPLEMENTARIO	Sólo como uso COMPLEMENTARIO												
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	UNIVERSITARIO		EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	EXCLUSIVO	1 plaza de aparcamiento por 100 m2 construidos	UNIVERSITARIO									
	DOCENTE						DOCENTE								
	DEPORTIVO							DEPORTIVO							
	SIPS	SANITARIO ASISTENCIAL SOCIAL-CULTURAL SERVICIOS ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEFENSA E INTERIOR MERCADOS MUNICIPALES RELIGIOSO							NO EXCLUSIVO	1 plaza de aparcamiento por 100 m2 construidos	SIPS				
												CEMENTERIO	LOCAL	Sólo como uso COMPLEMENTARIO	
ESP. LIBRE	PLAZAS, JARDINES Y ZONAS VERDES					SIN REGULACIÓN ESPECÍFICA									
	PARQUE URBANO		GARAJE BAJO RASANTE. ESTACIÓN DE SERVICIO EN LOS ESPACIOS GRAFIADOS POR EL PGOU		Equipamiento deportivo y servicios de interés público (instalaciones cubiertas y descubiertas y 2 plantas de altura como máximo). Usos terciarios comerciales de apoyo (2% de la superficie del parque y 2 plantas de altura como máximo). Donde establezca el PGOU, ecoparque	SIN REGULACIÓN ESPECÍFICA									
TRANSPORTE, INFRAESTRUCTURA BÁSICA	RED VIARIA				Se admite sobre el mismo inmueble la existencia de actividades de administración, representación, y/o de naturaleza terciaria, vinculadas a las entidades u organismos que prestan el servicio público siempre que la superficie útil adscrita a las mismas no supere el 25% de la superficie útil total de la edificación o instalación.	SIN REGULACIÓN ESPECÍFICA									
	RED FERROVIARIA														
	ESTACIÓN SUMINISTRO COMBUSTIBLE (ESTACIÓN DE SERVICIO)		ESTACIÓN SUMINISTRO COMBUSTIBLE (ESTACIÓN DE SERVICIO)	EXCLUSIVO											
				NO EXCLUSIVO											
	TRANSPORTES Y COMUNICACIÓN		TRANSPORTE Y COMUNICACIONES.	EXCLUSIVO			Se admite sobre el mismo inmueble la existencia de actividades de administración, representación, y/o de naturaleza terciaria, vinculadas a las entidades u organismos que prestan el servicio público siempre que la superficie útil adscrita a las mismas no supere el 25% de la superficie útil total de la edificación o instalación.								
INFRAESTRUCTURA URBANA		INFRAESTRUCTURAS URBANAS													

(1) Sólo podrán implantarse con uso dominante de vivienda unifamiliar, en parcelas calificadas como unifamiliar manzana cerrada, o en aquellas parcelas pertenecientes a otra calificación que implanten la vivienda unifamiliar como uso compatible o permitido. En el PEPRI Centro sólo en calificaciones en manzana cerrada

(2) Según el artículo 3.º del ANEXO III. ORDENANZA REGULADORA DE LOS USOS Y CONDICIONES DE LOS LOCALES DE ESPECTACULO Y REUNION de la presente Normativa: "Queda expresamente prohibido, en edificios con uso de vivienda, la nueva implantación de actividades de salones de baile, discotecas o similares".

(3) Indistinto según: "Innovación-modificación de la Normativa del PGOU, en relación con la regulación de usos de la calificación terciario en instalación singular". Aprobada por el Pleno Municipal según propuesta de 17 de noviembre del 2011, y publicada en el BOP número 229, de 1 de diciembre del 2011

(4) En el caso de uso pormenorizado plurifamiliar en manzana cerrada ubicado en Casillas Bajas (CB), en la compatibilidad de usos de la edificación se admitirá la implantación de uso terciario en planta baja, sin que por ello se modifique la tipología asociada al uso de vivienda unifamiliar en manzana cerrada. en cualquier caso, la ocupación máxima en planta baja será el 80%



CUADRO NÚMERO 7. CONDICIONES DE LAS DISTINTAS CALIFICACIONES URBANÍSTICAS CONTEMPLADAS EN EL PGOU.

CALIFICACIÓN		MINIMA	PARCELA LIND. FRON.	SUC	BAJO RAS.	OCUPACIÓN		RES/REH (1)	PLANTAS SÓTANO	EDIFICABILIDAD COMPUTABLE (APROV. OBJETIVO) m2/m2								USO CARACTERÍSTICO O DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	
						PL. BAJA	PL. TIPO			PB	1P	2P	3P	P4	5P	6P	7P			
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA	80,00	5,00	Existente	100,00%	80,00%	80,00%	Existente	1	---	1,50	2,25	---	---	---	---	---	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	INSTITUCIONAL PRIVADO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO UNIVERSITARIO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DOCENTE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SIPS RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA (CASILLAS BAJAS -CB-)	80,00	5,00	Existente	100,00%	80,00%	80,00%	Existente	2	---	1,50	2,25	---	---	---	---	---	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	INSTITUCIONAL PRIVADO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO UNIVERSITARIO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DOCENTE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SIPS	
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES	120,00	6,00	Existente	100,00%	60,00%	60,00%	Existente	1	---	1,20	1,80	---	---	---	----	----	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	INSTITUCIONAL PRIVADO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO UNIVERSITARIO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DOCENTE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SIPS	
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	250,00	10,00	Existente	Igual PB	30,00%	30,00%	Existente	1	0,30	0,60	0,90	---	---	---	---	---	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO UNIVERSITARIO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DOCENTE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SIPS	
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (CÁRMENES)	250,00	10,00	Existente	Igual PB	10,00%	10,00%	Existente	1	0,10	0,20	0,30	---	---	---	---	---	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	INSTITUCIONAL PRIVADO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO UNIVERSITARIO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DOCENTE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SIPS	
	PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA	120,00	6,00	Existente	100,00%	100,00% (3)	80,00%	Existente	4	---	1,60	2,40	3,20	3,80	4,40	4,80	4,80	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RESIDENCIAL SINGULAR TERCIARIO COMERCIAL TERCIARIO OFICINA TERCIARIO ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN TERCIARIO GARAJE INSTITUCIONAL PRIVADO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO UNIVERSITARIO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DOCENTE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SIPS	
	PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA (DOBLE CRUJIA ÁREAS REFORMA)	120,00	6,00	Existente	100,00%	100,00% (3)	80,00%	Existente	4	---	2,00	3,00	4,00	4,80	4,80	4,80	4,80	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RESIDENCIAL SINGULAR TERCIARIO COMERCIAL TERCIARIO OFICINA TERCIARIO ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN TERCIARIO GARAJE INSTITUCIONAL PRIVADO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO UNIVERSITARIO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DOCENTE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SIPS	
	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS	500,00	---	Existente	Igual PB	50,00% (2)	50,00%	Existente	4	---	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00	3,40	3,80	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RESIDENCIAL SINGULAR TERCIARIO COMERCIAL TERCIARIO OFICINA TERCIARIO ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN TERCIARIO GARAJE INSTITUCIONAL PRIVADO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO UNIVERSITARIO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DOCENTE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SIPS	
	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR CON PATIO DE MANZANA	500,00	---	Existente	Igual PB+20,00%	50,00%	50,00%	Existente	4	---	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00	---	---	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RESIDENCIAL SINGULAR TERCIARIO COMERCIAL TERCIARIO OFICINA TERCIARIO ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN TERCIARIO GARAJE INSTITUCIONAL PRIVADO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO UNIVERSITARIO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DOCENTE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SIPS	
	RESIDENCIAL SINGULAR	LAS MISMAS QUE LAS DE LA UNIDAD MORFOLOGICA SUPERIOR (MANZANA) DE CARÁCTER RESIDENCIAL DONDE SE INCLUYA CUANDO NO SE INCLUYA EN UNA UNIDAD MORFOLOGIA (MANZANA) SUPERIOR O ÉSTA NO SEA RESIDENCIAL, LAS DEL RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO																RESIDENCIAL SINGULAR	TERCIARIO COMERCIAL TERCIARIO OFICINA TERCIARIO ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN TERCIARIO GARAJE INSTITUCIONAL PRIVADO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO UNIVERSITARIO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DOCENTE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SIPS	
INDUSTRIAL	INDUSTRIAL EN MANZANA	200,00	8,00	Existente	100,00%	75,00%	75,00%	----	1	---	1,00	---	---	---	---	---	---	PEQUEÑA O MEDIANA INDUSTRIA	TERCIARIO COMERCIAL TERCIARIO OFICINA TERCIARIO ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN TERCIARIO GARAJE TALLER MANTENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHÍCULOS	
	INDUSTRIAL ALMACEN	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	INDUSTRIAL ALMACEN	INSTITUCIONAL PRIVADO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO UNIVERSITARIO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DOCENTE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SIPS	
	INDUSTRIAL AISLADA	1.000,00	20,00	Existente	Igual PB	50,00%	50,00%	---	1	---	0,50	---	---	---	---	---	---	GRAN INDUSTRIA	TERCIARIO COMERCIAL TERCIARIO OFICINA TERCIARIO ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN TERCIARIO GARAJE TALLER MANTENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO O REPARACIÓN VEHÍCULOS	
	INDUSTRIAL ALMACEN	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	INDUSTRIAL ALMACEN	INSTITUCIONAL PRIVADO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO UNIVERSITARIO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DOCENTE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SIPS	
	TERCIARIO	LAS MISMAS QUE LAS DE LA UNIDAD MORFOLOGICA SUPERIOR (MANZANA) DE CARÁCTER RESIDENCIAL DONDE SE INCLUYA CUANDO NO SE INCLUYA EN UNA UNIDAD MORFOLOGIA (MANZANA) SUPERIOR O ÉSTA NO SEA RESIDENCIAL, LAS DEL RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO																TERCIARIO COMERCIAL TERCIARIO OFICINAS TERCIARIO ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN	INSTITUCIONAL PRIVADO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO UNIVERSITARIO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DOCENTE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SIPS	
INSTITUCIONAL PRIVADO	INSTALACIÓN SINGULAR COMERCIAL	10.000,00	---	---	Igual PB	70,00%	70,00%	---	4	---	s/e	---	---	---	---	---	---	INSTALACIÓN SINGULAR COMERCIAL-OCIO	INSTALACIÓN SINGULAR COMERCIAL-OCIO	
	INSTALACIÓN SINGULAR OCIO	10.000,00	---	---	Igual PB	60,00%	50,00%	---	4	---	s/e	---	---	---	---	---	---	INSTALACIÓN SINGULAR COMERCIAL-OCIO	INSTALACIÓN SINGULAR COMERCIAL-OCIO	
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	LAS MISMAS QUE LAS DE LA UNIDAD MORFOLOGICA SUPERIOR (MANZANA) DE CARÁCTER RESIDENCIAL DONDE SE INCLUYA CUANDO NO SE INCLUYA EN UNA UNIDAD MORFOLOGIA (MANZANA) SUPERIOR O ÉSTA NO SEA RESIDENCIAL, LAS DEL RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO																UNIVERSITARIO	UNIVERSITARIO	
	DOCENTE	LAS MISMAS QUE LAS DE LA UNIDAD MORFOLOGICA SUPERIOR (MANZANA) DE CARÁCTER RESIDENCIAL DONDE SE INCLUYA																DOCENTE	DOCENTE	
	DEPORTIVO CUBIERTO	LAS MISMAS QUE LAS DE LA UNIDAD MORFOLOGICA SUPERIOR (MANZANA) DE CARÁCTER RESIDENCIAL DONDE SE INCLUYA																DEPORTIVO	DEPORTIVO	
	DEPORTIVO DESCUBIERTO	LAS MISMAS QUE LAS DE LA UNIDAD MORFOLOGICA SUPERIOR (MANZANA) DE CARÁCTER RESIDENCIAL DONDE SE INCLUYA																DEPORTIVO	DEPORTIVO	
	SIPS RELIGIOSO (IGLESIAS)	LAS MISMAS QUE LAS DE LA UNIDAD MORFOLOGICA SUPERIOR (MANZANA) DE CARÁCTER RESIDENCIAL DONDE SE INCLUYA																SIPS SANITARIO	SIPS SANITARIO	
	SIPS DEFENSA E INTERIOR	LAS MISMAS QUE LAS DE LA UNIDAD MORFOLOGICA SUPERIOR (MANZANA) DE CARÁCTER RESIDENCIAL DONDE SE INCLUYA																SIPS ASISTENCIAL	SIPS ASISTENCIAL	
	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SIPS)	LAS MISMAS QUE LAS DE LA UNIDAD MORFOLOGICA SUPERIOR (MANZANA) DE CARÁCTER RESIDENCIAL DONDE SE INCLUYA																SIPS SOCIAL-CULTURAL	SIPS SERVICIOS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	
	UNIVERSITARIO CAMPUS	LAS MISMAS QUE LAS DE LA UNIDAD MORFOLOGICA SUPERIOR (MANZANA) DE CARÁCTER RESIDENCIAL DONDE SE INCLUYA																SIPS DEFENSA E INTERIOR	SIPS DEFENSA E INTERIOR	
	UNIVERSITARIO	LAS MISMAS QUE LAS DE LA UNIDAD MORFOLOGICA SUPERIOR (MANZANA) DE CARÁCTER RESIDENCIAL DONDE SE INCLUYA																MERCADOS MUNICIPALES	MERCADOS MUNICIPALES	
	DOCENTE	LAS MISMAS QUE LAS DE LA UNIDAD MORFOLOGICA SUPERIOR (MANZANA) DE CARÁCTER RESIDENCIAL DONDE SE INCLUYA																SIPS RELIGIOSO	SIPS RELIGIOSO	
TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	LAS MISMAS QUE LAS DE LA UNIDAD MORFOLOGICA SUPERIOR (MANZANA) DE CARÁCTER RESIDENCIAL DONDE SE INCLUYA CUANDO NO SE INCLUYA EN UNA UNIDAD MORFOLOGIA (MANZANA) SUPERIOR O ÉSTA NO SEA RESIDENCIAL, LAS DEL RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO																TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS	TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS		
(1) RES/REH: obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado. (2) Con carácter general el 50% de ocupación. En caso de que el usos de la planta baja sea terciario se puede alcanzar el 75% en planta baja. En el caso de tipologías mixtas las ocupación del 75% puede alcanzar las dos primeras plantas (3) Se prodrá ocupar al 100% en caso de no destinarse a uso residencial (4) Se entiende que el equipamiento comunitario siempre es un uso compatible																				



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES,
ARQUITECTOS TÉCNICOS E
INGENIEROS DE EDIFICACIÓN
DE GRANADA
