



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA

Expediente núm. 13901/2020.– URBANISMO

Asunto: Innovación del PGOU respecto a los usos del suelo de equipamiento comunitario. (Expte. 13901/2020). Aprobación definitiva.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión ordinaria de fecha 27 de septiembre de 2024.

EL SECRETARIO GENERAL
Ildefonso Cobo Navarrete
(Firmado electrónicamente)

Código seguro de verificación: CSC3R6EQ02R606QJ8S80

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

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

07-10-2024 09:26:16

Contiene 1 firma
digital



Pag. 1 de 84





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO Y OBRA PÚBLICA
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

Índice

1. Objeto de la modificación del PGOU	2
2. Antecedentes y situación actual	3
3. Justificación de la modificación del PGOU	6
4. Nuevas condiciones de ordenación	9
5. Memoria de sostenibilidad económica	9
6. Resumen ejecutivo	10
Anexo: Documento modificado del PGOU	

MODIFICACIÓN NORMATIVA DEL PGOU USO EQUIPAMIENTOS

pág. 1 de 11

Código seguro de verificación: GSGEPM5Q51R7O2R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	ARJONA RUIZ JOSE LUIS	/RESPONSABEL DEL PLANEAMIENTO Y ORDE 10-09-2024 11:37:48
Contiene 1 firma digital	 Pag. 1 de 11 	

Código seguro de verificación: CSC3R6EQ02R606QJ8SBO		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL 07-10-2024 09:26:16
Contiene 1 firma digital	 Pag. 2 de 84 	



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO Y OBRA PÚBLICA
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

1. Objeto de la modificación del PGOU

Se redacta la presente innovación puntual de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) con los siguientes objetivos:

- Modificar aquellos artículos del Plan General que con su redacción vigente posibilitan el cambio directo del uso pormenorizado del suelo de equipamiento comunitario a uso residencial singular, de forma que se garantice la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente y no permitiendo, en ningún caso, su empeoramiento;
- Ahondar en la definición pormenorizada de los equipamientos comunitarios con el objeto de converger con lo dispuesto en los planes generales de otras grandes ciudades andaluzas, teniendo además en cuenta las necesidades dotacionales actuales de la población granadina;
- Propiciar una regulación flexible del uso pormenorizado en las parcelas de sistemas locales, buscando un uso inteligente y polivalente de éstas.
- Adaptar los artículos del PGOU que hacen referencia a las infraestructuras comunes de telecomunicaciones a lo dispuesto en su normativa sectorial.

Con ello se pretende recuperar para la ciudad y poner en valor, manteniendo su uso dotacional, edificios actualmente abandonados, como es el caso de edificios calificados por el PGOU como equipamiento comunitario S.I.P.S. de carácter religioso destinados a alojamientos de tipo residencial en los que ha cesado dicha actividad (algunos con un alto grado de catalogación), así como aquellas parcelas dotacionales, tanto públicas como privadas, que han quedado sin edificar y, por tanto, sin ser destinadas al uso previsto por el planeamiento, quedando hasta la actualidad como solares en situación de abandono y, en algunos casos, incluso insalubres.

Por otro lado, con esta modificación de la Normativa del PGOU también se busca que sobre una parcela calificada como equipamiento comunitario puedan implantarse otros equipamientos como usos complementarios, de forma que el 60% de la parcela sea destinada al uso pormenorizado específico establecido según la calificación del instrumento de planeamiento correspondiente, y el otro 40% pueda ser destinado a otro equipamiento que sea demandado por la ciudadanía en la zona. Así se daría mucha mayor flexibilidad a las parcelas dotacionales buscando que cumplan con su fin social y no terminen como solares abandonados sin llegar a prestar el servicio público a la población para el que fueron planificadas.

MODIFICACIÓN NORMATIVA DEL PGOU USO EQUIPAMIENTOS

pág. 2 de 11

Código seguro de verificación: GSGEPM5Q51R7O2R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	ARJONA RUIZ JOSE LUIS	/RESPONSABEL DEL PLANEAMIENTO Y ORDE 10-09-2024 11:37:48
Contiene 1 firma digital	 Pag. 2 de 11 	

Código seguro de verificación: CSC3R6EQ02R606QJ8SBO		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL 07-10-2024 09:26:16
Contiene 1 firma digital	 Pag. 3 de 84 	



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO Y OBRA PÚBLICA
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

Durante la tramitación de la presente modificación del PGOU, se han aprobado la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), así como el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, en los cuales se aboga por el uso inteligente y polivalente de los equipamientos que eviten la infrautilización de los mismos, fomentando que el instrumento de ordenación urbanística correspondiente establezca una regulación flexible del uso pormenorizado en las parcelas de sistemas locales, el cual debe realizarse conforme a las directrices del instrumento de ordenación y previo acuerdo municipal. Por esta razón se han modificado los artículos 6.1.6, 6.1.7.2, 6.1.7.3, 6.1.7.4, 6.1.9, 6.1.17, 6.2.8.1, 6.2.19.1, 6.1.19.2, 6.2.19.3 y 6.2.19.4 del Título Sexto “Regulación de los Usos” y los artículos 7.5.8, 7.5.9 y 7.20.2 del Título Séptimo “Regulación de la Edificación” de la Normativa del PGOU, pues con la actual redacción de dichos artículos convierten al cambio de uso entre equipamientos comunitarios en una tramitación bastante rígida que conlleva en la mayoría de los casos a una modificación del PGOU, lo que va en sentido totalmente contrario a lo que persigue la nueva Ley. La modificación de dichos artículos, con el objeto de buscar una mayor flexibilidad del uso pormenorizado en las parcelas de sistemas locales, no implica efectos significativos sobre el medio ambiente ni tampoco sobre la salud de la población.

La modificación de la Normativa del PGOU propuesta se hace extensiva a los suelos urbanos en transición en lo que respecta a las parcelas calificadas como equipamientos comunitarios y transportes e infraestructuras.

2. Antecedentes y situación actual

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

En los siguientes párrafos se realiza una breve descripción de los artículos que serán modificados por la presente innovación de la normativa del PGOU, así como de algunos artículos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) que la justificarían.

MODIFICACIÓN NORMATIVA DEL PGOU USO EQUIPAMIENTOS

pág. 3 de 11

Código seguro de verificación: GSGEPM5Q51R7O2R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	ARJONA RUIZ JOSE LUIS	/RESPONSABLE DEL PLANEAMIENTO Y ORDE 10-09-2024 11:37:48
Contiene 1 firma digital	 Pag. 3 de 11 	

Código seguro de verificación: CSC3R6EQ02R606QJ8SBO		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL 07-10-2024 09:26:16
Contiene 1 firma digital	 Pag. 4 de 84 	



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO Y OBRA PÚBLICA
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

Respecto a los cambios del uso pormenorizado del suelo, el PGOU establece en su articulado las siguientes condiciones:

- En el caso de uso pormenorizado de equipamiento comunitario S.I.P.S., de carácter religioso, destinado en la actualidad a alojamientos de tipo residencial, donde quede justificado el cese de dicha actividad, se permitirá su cambio a uso pormenorizado residencial singular (punto 4 del artículo 6.1.7.2).
- En el caso de uso pormenorizado de equipamiento comunitario universitario, destinado a alojamiento residencial, se permitirá su transformación a uso pormenorizado residencial singular (punto 2 del artículo 6.1.7.3).
- Las condiciones para la implantación y cambios de los usos del suelo se establecen en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 6.1.7, definiéndose también los usos pormenorizados del suelo obligatorios.

El uso pormenorizado residencial singular queda definido en la Normativa del PGOU (punto 3 del artículo 6.1.9) como el correspondiente al alojamiento de personas, en general no vinculadas familiarmente, con carácter permanente y en régimen de comunidad (residencias universitarias, residencias de matrimonios, internados...), 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). Si embargo, los colegios mayores y residencias universitarias propiedad de la Universidad de Granada o vinculados a la misma quedan excluidos de lo que se entiende como uso exclusivo de residencia comunitaria, quedando adscritos al uso de la edificación de equipamiento comunitario -tipo universitario- (punto 1 del artículo 6.2.8.1).

Los distintos usos pormenorizados de equipamiento comunitario se detallan en el artículo 6.1.17 de la Normativa del PGOU, calificándolos como: uso pormenorizado equipamiento comunitario universitario (aquel que abarca el conjunto de actividades relacionadas con el funcionamiento de la Universidad de Granada, tanto del 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); uso pormenorizado equipamiento comunitario docente (aquel que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado); uso pormenorizado equipamiento comunitario deportivo (aquel que comprende las actividades relacionadas con la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física); uso

Código seguro de verificación: GSGEPM5Q51R7O2R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	ARJONA RUIZ JOSE LUIS	/RESPONSABLE DEL PLANEAMIENTO Y ORDE 10-09-2024 11:37:48
Contiene 1 firma digital		



Código seguro de verificación: CSC3R6EQ02R606QJ8SB0		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL 07-10-2024 09:26:16
Contiene 1 firma digital		





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO Y OBRA PÚBLICA
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

pormenorizado equipamiento comunitario servicios de interés público y social (aquel que incluye el conjunto de actividades relacionadas con los aspectos sanitario, asistencial, social-cultural, servicios de las administraciones públicas, servicios de defensa e interior, mercados municipales y religioso); y uso pormenorizado de equipamiento comunitario Cementerio (aquel que incluye el conjunto de actividades que facilitan la inhumación o incineración de los restos humanos). Sus condiciones de implantación así como la altura libre de techos y dotación obligatoria de ascensores, aseos y aparcamientos quedan definidas en el artículo 6.2.19.

Con fecha 17 de diciembre de 2002 se aprobó la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), entrando en vigor el 20 de enero de 2003, en la que se dispone que:

- La ordenación urbanística establecida en los instrumentos de planeamiento, en el marco de la ordenación del territorio, tiene por objeto, en todo caso, la determinación, reserva, afectación y protección del suelo dotacional, entendiéndose por éste el que deba servir de soporte a los servicios públicos y usos colectivos; es decir, las infraestructuras, parques, jardines, espacios públicos, dotaciones y equipamientos públicos, cualquiera que sea su uso (punto 2 del artículo 3).
- Los Planes Generales de Ordenación Urbanística deben garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola (punto D del artículo 9).
- En la interpretación y aplicación de los Planes Generales de Ordenación Urbana vigentes a la fecha de entrada en vigor de la LOUA se estará a las siguientes reglas (punto 1 de la Disposición Transitoria Segunda):
 - 1.ª Las que fueren contradictorias con los preceptos de esta Ley de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.
 - 2.ª Todas las restantes se interpretarán de conformidad con esta Ley.

Por otro lado debe destacarse que la gran mayoría de las parcelas cuyas edificaciones están siendo actualmente destinadas a residencias de estudiantes están calificadas por el presente PGOU como equipamientos universitarios o docentes (Colegios Mayores Santa Cruz la Real, Santo Domingo, Cardenal Cisneros, Albaycín, Isabel la Católica, San Bartolomé y Santiago, Santa María, Montaigne, Alsajara, Jesús-María y San Ignacio de Loyola, Residencias Universitarias Emperador Calos V, San Ildelfonso, Cristo Rey y Madre Riquelme y Residencia de Estudiantes

Código seguro de verificación: GSGEPM5Q51R7O2R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	ARJONA RUIZ JOSE LUIS	/RESPONSABLE DEL PLANEAMIENTO Y ORDE 10-09-2024 11:37:48
Contiene 1 firma digital		



Código seguro de verificación: CSC3R6EQ02R606QJ8SBO		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL 07-10-2024 09:26:16
Contiene 1 firma digital		





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO Y OBRA PÚBLICA
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

Fernando de los Ríos,...), reconociéndose de esta forma el servicio público que presta a la población dicha actividad.

También debe señalarse que gran parte de las edificaciones de titularidad privada destinadas a la prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos, tales como residencias de ancianos, residencias y/o centros para colectivos con discapacidades físicas y/o psíquicas, comunidades terapéuticas..., están situadas sobre parcelas calificadas por el vigente PGOU como equipamientos S.I.P.S. o se les concedió licencia urbanística para la realización de dichas actividades como usos complementarios o sustituyendo a los de otras calificaciones pormenorizadas, puesto que los equipamientos S.I.P.S. son complementarios de la mayoría de los usos de la edificación y compatibles con todos ellos.

Por último resaltar que, durante la tramitación de la presente modificación del PGOU, se ha aprobado la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en la cual se aboga por el uso inteligente y polivalente de los equipamientos que eviten la infrautilización de los mismos, fomentando que el instrumento de ordenación urbanística correspondiente establezca una regulación flexible del uso pormenorizado en las parcelas de sistemas locales, el cual debe realizarse conforme a las directrices del instrumento de ordenación y previo acuerdo municipal.

3. Justificación de la modificación del PGOU

Como se ha descrito en el apartado anterior, el PGOU posee dos artículos que permiten el cambio directo de uso pormenorizado de equipamiento comunitario (S.I.P.S. de carácter religioso y Universitario) a uso pormenorizado residencial singular, transformando de esta forma un suelo dotacional en uno lucrativo, en contra de lo dispuesto por la LOUA. En caso del equipamiento comunitario S.I.P.S. religioso serían aquellos que en la actualidad estuviesen destinados a alojamiento de tipo residencial donde quede justificado el cese de dicha actividad, y en el caso del equipamiento universitario serían los destinados a alojamiento residencial.

Así pues, la justificación se encuentra en, por un lado, evitar que determinados equipamientos dejen de ser dotaciones y pasen directamente a ser usos lucrativos (por ejemplo hoteles) a través de licencia de obras y, por otro lado, redefinir los equipamientos para adaptarnos a las nuevas demandas dotacionales de la sociedad.

Código seguro de verificación: GSGEPM5Q51R7O2R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	ARJONA RUIZ JOSE LUIS	/RESPONSABLE DEL PLANEAMIENTO Y ORDE 10-09-2024 11:37:48
Contiene 1 firma digital	 Pag. 6 de 11 	

Código seguro de verificación: CSC3R6EQ02R606QJ8SBO		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL 07-10-2024 09:26:16
Contiene 1 firma digital	 Pag. 7 de 84 	



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO Y OBRA PÚBLICA
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

Entre estas demandas se encuentran las residencias para estudiantes en equipamientos comunitarios universitarios; las residencias para estudiantes y/o docentes en equipamientos comunitarios docentes; las residencias para deportistas y/o personas vinculadas al deporte en equipamientos comunitarios deportivos. En los equipamientos comunitarios asistenciales: los centros de servicios sociales comunitarios, las unidades de estancia diurna para mayores y menores, las 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,...), los hogares y clubs para mayores (centros gerontológicos abiertos) y las residencias de alojamiento estable (residencias de ancianos, residencias infantiles, albergues públicos, red de paradores públicos u otras similares...). Resaltar que para que dichas residencias y/o alojamientos posean la calificación de equipamiento deberán quedar tuteladas por cualquier Administración Pública o vinculadas por el organismo municipal competente en su materia.

También con esta modificación se persigue dar mucha mayor flexibilidad a las parcelas dotacionales, buscando que cumplan con su fin social y no terminen como solares abandonados sin llegar a prestar el servicio público a la población para el que fueron planificadas. Para ello se pretende que sobre una parcela calificada como equipamiento comunitario puedan implantarse otros equipamientos como usos complementarios, de forma que el 60% de la parcela sea destinada al uso pormenorizado específico establecido según la calificación del instrumento de planeamiento correspondiente, y el otro 40% pueda ser destinado a otro equipamiento que sea demandado por la ciudadanía en la zona.

Por otro lado, la nueva Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), busca que los equipamientos comunitarios prioricen su acercamiento a las necesidades cotidianas de la población, procurando su uso inteligente y polivalente, adaptándose a las necesidades de la población para evitar la infrautilización de los mismos. Para ello dispone que los instrumentos de ordenación urbanística correspondientes establezcan una regulación flexible del uso pormenorizado en las parcelas de sistemas locales, que es justo lo que se pretende con la presente modificación de la Normativa del PGOU.

MODIFICACIÓN NORMATIVA DEL PGOU USO EQUIPAMIENTOS

pág. 7 de 11

Código seguro de verificación: GSGEPM5Q51R7O2R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	ARJONA RUIZ JOSE LUIS	/RESPONSABEL DEL PLANEAMIENTO Y ORDE 10-09-2024 11:37:48
Contiene 1 firma digital	 Pag. 7 de 11 	

Código seguro de verificación: CSC3R6EQ02R606QJ8SBO		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL 07-10-2024 09:26:16
Contiene 1 firma digital	 Pag. 8 de 84 	



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO Y OBRA PÚBLICA
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

Por otra parte y como se ha relatado anteriormente, la gran mayoría de las parcelas cuyas edificaciones están siendo actualmente destinadas a residencias de estudiantes ya están calificadas por el presente PGOU como equipamientos universitarios o docentes. También gran parte de las edificaciones de titularidad privada destinadas a la prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos están situadas sobre parcelas calificadas por el vigente PGOU como equipamientos S.I.P.S. o se les concedió licencia urbanística para la realización de dichas actividades como usos complementarios o sustituyendo a los de otras calificaciones pormenorizadas, puesto que los equipamientos S.I.P.S. son complementarios de la mayoría de los usos de la edificación y compatibles con todos ellos. De esta forma se reconoce el servicio público prestado a la población por dichas actividades. La propia LISTA establece que los alojamientos de promoción pública, alojamientos protegidos, viviendas sometidas a algún régimen de protección con destino exclusivo al alquiler que se ubiquen sobre suelos de equipamientos públicos, tienen la calificación de equipamientos.

La presente modificación de la Normativa del PGOU no modifica el uso dotacional del suelo, tampoco modifica su aprovechamiento urbanístico y no tiene afección alguna sobre el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) ni sobre el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (POTAUGr).

La presente innovación no produce afecciones demográficas, pues no influye en la dimensión, estructura, evolución y características generales de la población. No produce afección alguna sobre los estilos de vida ni tampoco produce afecciones negativas socioeconómicas. No genera ninguna modificación significativa del entorno urbano de las parcelas a las cuales pudiese afectar y no posee afecciones significativas ambientales, de hecho en el Informe Ambiental Estratégico suscrito por la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible de Granada (expediente número 2246/2021) se ha determinado que no posee efectos significativos sobre el medio ambiente. También se descarta la aparición de impactos significativos sobre la salud de la población, según lo dispuesto en el informe emitido por la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica (expediente número 13901/2020), no debiendo someterse la presente modificación de la Normativa del PGOU a evaluación de impacto en la salud.

Por tanto, y en relación a lo establecido en el artículo 36.2.a).1ª de la LOUA, la modificación propuesta supondrá mejoras para el bienestar de la población en el sentido de que, con ella, se

Código seguro de verificación: GSGEPM5Q51R7O2R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	ARJONA RUIZ JOSE LUIS	/RESPONSABLE DEL PLANEAMIENTO Y ORDE 10-09-2024 11:37:48
Contiene 1 firma digital	 Pag. 8 de 11 	

Código seguro de verificación: CSC3R6EQ02R606QJ8SBO		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL 07-10-2024 09:26:16
Contiene 1 firma digital	 Pag. 9 de 84 	



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO Y OBRA PÚBLICA
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

estará protegiendo el suelo dotacional (artículo 3 de la LOUA), garantizando la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente (artículo 9 de la LOUA), dando cumplimiento a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA.

4. Nuevas condiciones de ordenación

Se adjunta documento con los artículos de los Títulos Sexto -Regulación de los Usos- y Séptimo -Regulación de la Edificación- del PGOU que se modifican con la presente innovación (**en color verde la nueva redacción**).

5. Memoria de sostenibilidad económica

La Modificación de la normativa del PGOU propuesta no tiene influencia alguna en agentes inversores ni en la existencia de suelo para usos productivos, pues únicamente afectaría a parcelas de sistemas locales (equipamientos comunitarios y transporte e infraestructuras).

Respecto al impacto en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de su implantación, del mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios, destacar que la presente modificación del PGOU está impulsada por el propio Ayuntamiento de Granada para poder recuperar para la ciudad y poner en valor, manteniendo su uso dotacional, edificios actualmente abandonados, así como como aquellas parcelas dotacionales, tanto públicas como privadas, que han quedado sin edificar y, por tanto, sin ser destinadas al uso previsto por el planeamiento. Para conseguir dicho objetivo se pretende dar mucha mayor flexibilidad a las parcelas dotacionales, buscando por un lado que los distintos equipamientos comunitarios puedan implantarse en ellas en función de las necesidades de la población y, por otro lado, que sobre dichas parcelas puedan implantarse como usos complementarios otros equipamientos, de forma que se puedan concentrar más servicios públicos sobre una misma parcela y no tener que generar nuevas edificaciones en otras, lo que podría suponer un menor gasto y mayor eficiencia energética, además de conllevar también la reducción del número de desplazamientos de las personas que hiciesen uso de ellos, lo que generaría un menor consumo de energía, menor ruido y una disminución de las emisiones de contaminantes, junto con el ahorro de tiempo y dinero.

MODIFICACIÓN NORMATIVA DEL PGOU USO EQUIPAMIENTOS

pág. 9 de 11

Código seguro de verificación: GSGEPM5Q51R7O2R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	ARJONA RUIZ JOSE LUIS	/RESPONSABLE DEL PLANEAMIENTO Y ORDE 10-09-2024 11:37:48
Contiene 1 firma digital	 Pag. 9 de 11 	

Código seguro de verificación: CSC3R6EQ02R606QJ8SB0		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL 07-10-2024 09:26:16
Contiene 1 firma digital	 Pag. 10 de 84 	



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO Y OBRA PÚBLICA
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

Por todo ello se considera innecesario la realización del estudio económico-financiero y el informe de sostenibilidad económica dispuesto en el artículo 19.1.a).3ª de la LOUA.

6. Resumen Ejecutivo

El objeto de la presente modificación de la Normativa del PGOU es, por una parte, modificar aquellos artículos del Plan General que posibilitan el cambio directo del uso pormenorizado del suelo de equipamiento comunitario a uso residencial singular, por otra parte, ahondar en la definición pormenorizada de los equipamientos comunitarios con el objeto de converger con lo dispuesto en los planes generales de otras grandes ciudades andaluzas, teniendo además en cuenta las necesidades dotacionales actuales de la población granadina y, por último, propiciar una regulación flexible del uso pormenorizado en las parcelas dotacionales, buscando su uso inteligente y polivalente, priorizando su acercamiento a las necesidades cotidianas de la población con el fin de evitar la infrautilización de las mismas.

Con ello se pretende recuperar para la ciudad y poner en valor, manteniendo su uso dotacional, edificios actualmente abandonados, como es el caso de edificios calificados por el PGOU como equipamiento comunitario S.I.P.S. de carácter religioso destinados a alojamientos de tipo residencial en los que ha cesado dicha actividad (algunos con un alto grado de catalogación), así como aquellas parcelas dotacionales, tanto públicas como privadas, que han quedado sin edificar y, por tanto, sin ser destinadas al uso previsto por el planeamiento, quedando hasta la actualidad como solares en situación de abandono y, en algunos casos, incluso insalubres.

Por otro lado, con esta modificación de la Normativa del PGOU también se busca que sobre una parcela calificada como equipamiento comunitario puedan implantarse otros equipamientos como usos complementarios, de forma que el 60% de la parcela sea destinada al uso pormenorizado específico establecido según la calificación del instrumento de planeamiento correspondiente, y el otro 40% pueda ser destinado a otro equipamiento que sea demandado por la ciudadanía en la zona. De esta forma se daría mucha mayor flexibilidad a las parcelas dotacionales, buscando que cumplan con su fin social y no terminen como solares abandonados sin llegar a prestar el servicio público a la población para el que fueron planificadas, pudiendo concentrar más servicios públicos sobre una misma parcela y no teniendo que generar nuevas edificaciones en otras parcelas dotacionales, lo que podría suponer un menor gasto y mayor

MODIFICACIÓN NORMATIVA DEL PGOU USO EQUIPAMIENTOS

pág. 10 de 11

Código seguro de verificación: GSGEPM5Q51R7O2R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	ARJONA RUIZ JOSE LUIS	/RESPONSABLE DEL PLANEAMIENTO Y ORDE 10-09-2024 11:37:48
Contiene 1 firma digital	 Pag. 10 de 11 	

Código seguro de verificación: CSC3R6EQ02R606QJ8SBO		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL 07-10-2024 09:26:16
Contiene 1 firma digital	 Pag. 11 de 84 	



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO Y OBRA PÚBLICA
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

eficiencia energética además de conllevar también una reducción del número de desplazamientos de las personas que hiciesen uso de ellos, generando así un menor consumo de energía, un menor ruido y una disminución de las emisiones de contaminantes además del ahorro de tiempo y dinero.

El ámbito de actuación de la Modificación de la Normativa del PGOU propuesta abarca todo el término municipal de Granada, pues afectaría a las parcelas calificadas por el PGOU como equipamiento comunitario universitario, equipamiento comunitario docente, equipamiento comunitario deportivo y equipamiento comunitario de servicios de interés público y social (S.I.P.S.).

La cartografía para la localización de estos equipamientos comunitarios viene expuesta en la página web del Ayuntamiento, pudiéndose consultar en el siguiente enlace: <https://www.granada.org/inet/wpgo.nsf/xcalificacion>.

Con el acuerdo de aprobación inicial del presente instrumento de planeamiento se determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las parcelas calificadas como equipamiento comunitario universitario, equipamiento comunitario docente, equipamiento comunitario deportivo y equipamiento comunitario de servicios de interés público y social (S.I.P.S.), en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

Subdirección de Planeamiento
Dirección General de Urbanismo

MODIFICACIÓN NORMATIVA DEL PGOU USO EQUIPAMIENTOS

pág. 11 de 11

Código seguro de verificación: GSGEPM5Q51R7O2R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	ARJONA RUIZ JOSE LUIS	/RESPONSABEL DEL PLANEAMIENTO Y ORDE 10-09-2024 11:37:48
Contiene 1 firma digital	 Pag. 11 de 11	



Código seguro de verificación: CSC3R6EQ02R606QJ8SBO		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL 07-10-2024 09:26:16
Contiene 1 firma digital	 Pag. 12 de 84	



TÍTULO SEXTO

REGULACIÓN
DE LOS USOS

Código seguro de verificación: ERGQ57Q8ER204R22RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/production/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	ARJONA RUIZ JOSE LUIS	/RESPONSABLE DEL PLANEAMIENTO Y ORDEN 10-09-2024 11:38:12	
Contiene 1 firma digital		Pag. 1 de 27	



Código seguro de verificación: CSC3R6EQ02R606QJ85B0				La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/production/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL		07-10-2024 09:26:16	
Contiene 1 firma digital				Pag. 13 de 84	



Código seguro de verificación: CSC3R6EQ02R606QJ85B0

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

Firmado por

COBO MARCELO ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

07-10-2024 09:26:16

Contiene 1 firma digital





Código seguro de verificación: ERCG057Q8ER204R22RF6

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

Firmado por

ARJONA RITA JOSE LUIS

/RESPONSABLE DEL PLANEAMIENTO Y ORDEN

10-09-2024 11:38:12

Contiene 1 firma digital





Pag. 15 de 84

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.

- 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

- 1.1. Residencial vivienda unifamiliar.
 - 1.1.1. En régimen libre.
 - 1.1.2. En régimen de protección pública.

1.2. Residencial vivienda plurifamiliar.

- 1.2.1. En régimen libre.
- 1.2.2. En régimen de protección pública.

1.3. Residencial singular.

2. INDUSTRIAL

- 2.1. Industrial gran industria.
- 2.2. Industrial pequeña o mediana industria.
- 2.3. Industrial taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.
- 2.4. Industrial almacén.
- 3. Terciario
 - 3.1. Terciario comercial.
 - 3.2. Terciario de oficinas.
 - 3.3. Terciario espectáculos o centros de reunión.
 - 3.4. Terciario de garajes.
 - 3.5. Terciario en instalaciones singulares.
- 4. INSTITUCIONAL

4.1. Institucional privado.

5. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

- 5.1. Equipamiento comunitario universitario.
- 5.2. Equipamiento comunitario docente.
- 5.3. Equipamiento comunitario deportivo.
- 5.4. Equipamiento comunitario S.I.P.S.
- 5.5. Equipamiento comunitario cementerio.
- 6. ESPACIOS LIBRES.

- 6.1. Espacios libres: plazas, jardines y zonas verdes.
- 6.2. Espacios libres: parques urbanos.

7. TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

- 7.1. Transportes e infraestructuras básicas: red viaria.
- 7.2. Transportes e infraestructuras básicas: red ferroviaria.
- 7.3. Transportes e infraestructuras básicas: estaciones de suministro de combustible.
- 7.4. Transportes e infraestructuras básicas: transportes y comunicaciones.
- 7.5. Transportes e infraestructuras básicas: infraestructuras urbanas.

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 las condiciones particulares de calificación del presente PGOU de Granada.

3.- Los usos pormenorizados incluidos en la anterior relación quedan definidos en las siguientes Secciones del presente Capítulo.

4.- Los usos pormenorizados de equipamiento comunitario se clasifican en básicos, que son los que dan un servicio directo a los ciudadanos (universitario, docente, deportivo, sanitario, asistencial, socio-cultural, mercados municipales, religioso y cementerio), y de gestión (servicios de las Administraciones Públicas y servicios de Defensa e Interior).

5.- 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.

Artículo 6.1.7.

Condiciones generales de implantación y cambios de los usos del Suelo.

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

TÍTULO SEXTO. REGULACIÓN DE LOS USOS.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA, 2000



La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.ayunada.com/ai-bio/produccion/simol.exe?verifica_sinolprot

Pag. 5 de 27

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 pomenorizado 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:

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.

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 comunitario.

Artículo 6.1.10.

Use global industrial.

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.

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 serios 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. Así mismo se incluyen las funciones básicas de carácter terciario ligadas a las anteriores, tales como oficina o despacho al público.





La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.aranada.org/ai-bio/produccion/simonei-exe/verifica-simonei>

Código seguro de verificación: ERGG57Q8ER204R22RF6

Firmado por ARJONA RUIZ JOSE LUIS /RESPONSABLE

Contiene 1 firma
digital

Pag. 7 de 27

Código seguro de verificación: CSC3R6EQ02R606QJ8SB0

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

Firmado por

COBO MAURPPEE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

07-10-2024 09:26:16

Contiene 1 firma
digital

Pag. 19 de 84

5.- El uso pormenorizado de equipamiento comunitario, Cementerio, incluye el conjunto de actividades que facilitan la inhumación o incineración de los restos humanos.

Código seguro de verificación: CSC3R6EQ02R606QJ85B0

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

Firmado por

COBO MARCELO ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

07-10-2024 09:26:16

Contiene 1 firma digital



Pag. 23 de 84

Código seguro de verificación: ERCC057Q8ER204R22RF6

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

Firmado por

ARJONA RITA JOSE LUIS

/RESPONSABLE DEL PLANEAMIENTO Y ORDEN

10-09-2024 11:38:12

Contiene 1 firma digital



Pag. 11 de 27

Código seguro de verificación: CSC3R6EQ02R606QJ85B0

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

Firmado por

COBO MARCELO ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

07-10-2024 09:26:16

Contiene 1 firma digital



Pag. 23 de 84

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 hipogeas.

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.

También se admitirán bajo rasante aquellas obras de ampliación de instalaciones legalmente establecidas a la entrada en vigor del presente PGOU, que tengan como único y exclusivo objetivo atender a las determinaciones derivadas de las normativas de obligado cumplimiento y, específicamente, a las provenientes de la aplicación de las Normas Técnicas sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía, y a la Normativa Básica de la Edificación de Protección contra Incendios, siempre que se justifique adecuadamente que dicha ampliación es la única solución posible para dar cumplimiento a dichos extremos.

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 –zambas, 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.

- 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.

Sección 2ª. Usos residenciales de la edificación.

Artículo 6.2.6.

Uso de vivienda.

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 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 (*).

TÍTULO SEXTO. REGULACIÓN DE LOS USOS.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA, 2000

Código seguro de verificación: CSC3R6EQ02R606QJ85B0

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

Firmado por

COBO MARCELO ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

07-10-2024 09:26:16

Contiene 1 firma digital

Código seguro de verificación: ERCC0Q57Q8ER204R22RF6

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

Firmado por

ARJONA RITA JOSE LUIS

/RESPONSABLE DEL PLANEAMIENTO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

11-08-2024 11:38:12

Contiene 1 firma digital

Pag. 25 de 84

Pag. 13 de 27

6.2.6.6. Superficies mínimas de las viviendas.

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

Viviendas de 1 dormitorio: 35 m².

Viviendas de 2 dormitorios: 45 m².

Viviendas de 3 dormitorios: 60 m².

Viviendas de 4 o más dormitorios: 70 m².

Se admitirán superficies útiles mínimas distintas a las anteriormente reguladas, para programas funcionales propios de nuevos tipos de viviendas que respondan a nuevas demandas sociales, siempre que se justifique adecuadamente tales circunstancias y exista consentimiento expreso de los usuarios de dichas viviendas, debiendo en todo caso atenderse a las determinaciones derivadas de las legislaciones vigentes de obligado cumplimiento de aplicación.

Podrán disponerse apartamentos con superficie útil mínima de treinta (30) metros cuadrados, siempre que se trate de promociones de viviendas donde el número de piezas de tales características sea igual o inferior al veinticinco por ciento (25%) del número total de viviendas a ejecutar.

2.- Para viviendas promovidas en régimen de protección oficial, en relación con las superficies mínima de las viviendas, se estará a lo señalado en la vigente normativa de viviendas de protección oficial, o de la que en su caso la supliera, siempre y cuando las viviendas no estuviesen acogidas a otro tipo de régimen de promoción que fijase unas condiciones dimensionales más restrictivas.

6.2.6.7. Dimensiones mínimas de las distintas piezas.

1.- Para cualquier clase de vivienda, se cumplirán las dimensiones superficiales mínimas para las distintas piezas vivideras expresadas en la vigente normativa de viviendas de protección oficial, o de la que en su caso la supliera, siempre y cuando las viviendas no estuviesen acogidas a otro tipo de régimen de promoción que determinase unas condiciones dimensionales más restrictivas.

2.- Se admitirán programas funcionales propios de nuevos tipos de viviendas que respondan a nuevas demandas sociales, siempre que se justifique adecuadamente tales circunstancias y exista consentimiento expreso de los usuarios de dichas viviendas, debiendo en todo caso atenderse a las determinaciones derivadas de las legislaciones vigentes de obligado cumplimiento de

aplicación.

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.

1.- La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabados de cualquier vivienda será de doscientos sesenta (260) centímetros al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie útil de la misma, pudiendo reducirse a doscientos veinte (220) centímetros en el resto de la misma.

2.- Quedan exceptuados del cumplimiento de la condición señalada en el punto anterior los edificios catalogados destinados a uso de vivienda, cuando las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o de reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado de 260 centímetros, o al porcentaje mínimo establecido para la superficie útil vinculada a dicha altura, aunque se fija en todo caso como altura libre mínima para estancia vividera el valor de doscientos veinte (220) centímetros.

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.

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 vivienda.

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 ubicados sobre parcelas de superficie inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados, los de uso dominante de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada situados sobre 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.

TÍTULO SEXTO. REGULACIÓN DE LOS USOS.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA, 2000

Pag. 14 de 27

2.- En todo caso, los aseos públicos deberán atender las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones vigentes de afección.

Pag. 18 de 27

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA, 2000

Pag. 20 de 27

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.

Código seguro de verificación: ERCC057Q8ER204R22RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/production/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	ARTONA RITA JOSE LUIS	/RESPONSABIL DEL PLANEAMIENTO Y ORDEN 10-09-2024 11:38:12
Contiene 1 firma digital		Pag. 27 de 27
Código seguro de verificación: CSC3R6EQ02R606QJ85B0		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/production/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO MARCELO ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL 07-10-2024 09:26:16
Contiene 1 firma digital		Pag. 39 de 84

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 comunitarios.*

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 comunitarios.*

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.

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.

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 SEXTO. REGULACIÓN DE LOS USOS.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA, 2000

TÍTULO SÉPTIMO

REGULACIÓN
DE LA EDIFICACIÓN

Código seguro de verificación: 85B2Q0PLDR407QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/production/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	ARJONA RUIZ JOSE LUIS	/RESPONSABLE DEL PLANEAMIENTO Y ORDEN 10-09-2024 11:38:31
Contiene 1 firma digital	Pag. 1 de 45	



Código seguro de verificación: CSC3R6EQ02R606QJ85B0			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/production/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	07-10-2024 09:26:16
Contiene 1 firma digital	Pag. 40 de 84		



Código seguro de verificación: 85B2Q00PLDR407QMGSE1

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

firmado por

ARJONA ROTA JOSE LUIS

/RESPONSABLE DEL PLANEAMIENTO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Contiene la firma digital

Pag. 2 de 45

Código seguro de verificación: CSC3R6EQ2R606QJ85B0

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

firmado por

COBO MARCELO ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

Contiene la firma digital

Pag. 41 de 84

CAPÍTULO PRIMERO

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

Artículo 7.1.1.

Ámbito de aplicación.

1.- Las normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a la edificación 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 establecidas 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.

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.

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.

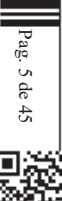
Son aquellas obras de reforma menor, que afectan exclusivamente a los elementos privativos de locales y/o parte de viviendas con el fin exclusivo de mejorar sus condiciones funcionales y/o de uso.

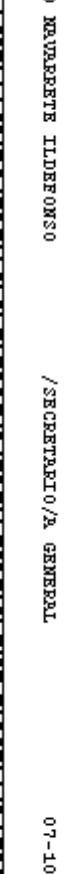
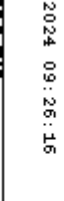
Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las promovidas individualizadamente para mejorar las condiciones de habitabilidad de pisos, partes de viviendas unifamiliares, locales, y que pueden afectar a la redistribución interior de tales dependencias, así como las propias de acondicionamiento 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.

TÍTULO SÉPTIMO. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA, 2000

Código seguro de verificación: 85B2Q00PLDR407QMGE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simgi.exe/verifica.slm/foot
Firmado por	AAJOMA EULS JOSE LUIS	/ESPOMSAEBL DEL PLANEAMIENTO Y ORDE 10-09-2024 11:38:31
Contiene 1 firma digital	 Pag. 5 de 45	
		

Código seguro de verificación: CSC3R6EQ0ZR606QJ8SBO			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simgi.exe/verifica.slm/foot
Firmado por	COBO MARCELO ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	07-10-2024 09:26:16
Contiene 1 firma digital	 Pag. 44 de 84		
			

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

Línea de edificación.

Artículo 7.3.4.

1.- La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, o de los instrumentos que desarrollen al mismo, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

2.- Fondo máximo edificable es la línea marcada, en su caso, en la documentación gráfica del presente documento del PGOU de Granada, o la fijada en las condiciones particulares de calificación, que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre interior de la propia parcela.

Artículo 7.3.5.

1.- Plano de fachada o fachada es el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

2.- Plano de medianera o fachada medianera, es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 7.3.6.

1.- Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente, medida sobre una recta perpendicular a este último.

2.- En aquellos casos en los que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación y los linderos laterales y/o trasero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil determinar cuál es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de edificación de la parcela.

3.- Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero y a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de edificación, y/o en los instrumentos de desarrollo del presente PGOU de Granada.

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

Artículo 7.3.7.

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:

- Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.

3.- El retranqueo se medirá en la misma forma determinada para la separación a linderos.

Artículo 7.3.8.

1.- Rasante es la línea que fija el presente planeamiento, o las figuras que lo desarrollen, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, será considerada como tal el perfil existente.

Se entenderá por rasante de la acera la cota de acabado de la misma utilizada para medir la altura de la edificación.

2.- Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora sobre el mismo.

La modificación de la rasante natural del terreno debe llevar aparejada el correspondiente proyecto de movimiento de tierras o de urbanización.

3.- Cota de referencia es la altitud que sirve como cota 0 o nivel de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura de la edificación.

Código seguro de verificación: CSC3R6EQ02R606QJ85B0

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

Firmado por

COBO MARCELO ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

07-10-2024 09:26:16

Contiene 1 firma digital





Código seguro de verificación: 85B2Q00PLDR407QMGSE1

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

Firmado por

ARJONA RITA JOSE LUIS

/RESPONSABLE DEL PLANEAMIENTO Y ORDEN

10-09-2024 11:38:31

Contiene 1 firma digital





Pag. 51 de 84

Pag. 12 de 45

Sección 3. Condiciones de seguridad en los edificios.

Artículo 7.4.8.

Prevención de incendios.

- 1.- Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la legislación sectorial vigente de aplicación.
- 2.- Igualmente serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para aumentar la seguridad preventiva ante el riesgo de incendios de los edificios y personas.
- 3.- Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 7.4.9.

Prevención de las caídas.

- 1.- Los huecos de los edificios abiertos directamente al exterior estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros de altura mínima. Con igual sistema y bajo las mismas condiciones se protegerán las terrazas accesibles a personas.
- 2.- La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior en ningún caso inferior a noventa y cinco (95) centímetros.

Artículo 7.4.10.

Normas de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte.

El presente Plan General, sus figuras de planeamiento de desarrollo y los proyectos de obras, urbanización y edificación que se ejecuten en el término de Granada atenderán a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente de aplicación en materia de eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte.

CAPÍTULO QUINTO

CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 7.5.1.

Definición.

Dentro del presente PGOU de Granada, se considerarán condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y maquinarias al servicio de la edificación, así como al conjunto de los espacios que ocupen, que permitan asegurar el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Artículo 7.5.2.

Ámbito de aplicación.

- 1.- Las condiciones que se señalan para las instalaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y de reforma.
- 2.- En todo caso las instalaciones y servicios de la edificación cumplirán las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, sin perjuicio del cumplimiento la normativa de ámbito municipal que en este sentido pudiera promulgarse y tuviese carácter más restrictivo que aquéllas.

Artículo 7.5.3.

Condiciones estéticas de las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación.

- 1.- Todas las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación procurarán situar sus trazados, maquinaria y elementos auxiliares en el interior de la edificación, evitándose, siempre que sea posible, su manifestación externa directa.
- 2.- Para aquellos elementos que ineludiblemente deban aparecer al exterior, se requerirá su integración en el diseño del edificio, y la previsión de las medidas oportunas correctoras de impacto visual, especialmente en aquellas áreas o zonas de especial valor histórico, artístico y/o paisajísticos a preservar. El no cumplimiento de este extremo podrá suponer la denegación de la licencia para las correspondientes obras de

ejecución.

3.- Las nuevas edificaciones primarán el empleo de redes e instalaciones que discurran enterradas y/o empotradas, respecto a aquellas dotaciones que requieran el empleo de elementos externos para su correcto funcionamiento.

Artículo 7.5.4.

Dotación de agua.

- 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.

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.

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

TÍTULO SÉPTIMO. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA, 2000

Código seguro de verificación: 85B2Q00PLDR407QMGSE1

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

Firmado por

ARJONA RITA JOSE LUIS

/RESPONSABIL DEL PLANEAMIENTO Y ORDEN

10-09-2024 11:38:31

Contiene 1 firma digital

Pag. 14 de 45

Código seguro de verificación: CSC3R6EQ02R606QJ85B0

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

Firmado por

COBO MARCELO ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

07-10-2024 09:26:16

Contiene 1 firma digital

Pag. 53 de 84

2.- Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

3.- Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores ni por patios de manzana y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta.

4.- Los conductos de evacuación de humos discurrirán predominantemente por el interior de los edificios, a través de las correspondientes cajas o registros practicados para darles albergue.

En caso de que discurran a través de patios de luces y/o ventilación, deberán asegurar una distancia mínima de tres (3) metros hasta cualquiera de los huecos vinculados a los mismos.

5.- Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier autoridad supramunicipal.

Artículo 7.5.15.

Evacuación de residuos sólidos.

1.- Quedan expresamente prohibida la utilización de trituradoras de basuras y de residuos que viertan a la red municipal de alcantarillado.

2.- Todo inmueble, local o dependencia que conlleve una determinada actividad, contará con contenedores adecuados para la recogida de residuos sólidos, que responderán al modelo aprobado por la administración municipal, siendo obligación de los usuarios la disposición -y retirada posterior- de dichos elementos en la vía pública para su recogida por el servicio municipal de limpieza atendiendo al horario fijado a tal efecto.

Todo edificio de nueva planta, o afectado por una obra de rehabilitación o reestructuración, deberá prever un espacio en el interior del mismo con dimensiones suficientes para el almacenamiento de contenedores homologados requeridos para la recogida de los deshechos y residuos que produzcan. Dicha dependencia asegurará su perfecta independencia de otros usos contenidos en la edificación.

3.- Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por su naturaleza y características, no pudieran ser recogidos por el servicio municipal de recogida domiciliaria de basuras, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad, bajo supervisión de los servicios municipales

correspondientes.

4.- En todo caso, se estará a lo dispuesto en las legislaciones sectoriales vigentes de afección, así como en las normativas y/u ordenanzas municipales dictadas al efecto en cuanto a la clasificación, depósito y recogida de las basuras o residuos sólidos generados por las actividades desarrolladas en los inmuebles.

CAPÍTULO SEXTO

CONDICIONES AMBIENTALES DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 7.6.1.

Definición.

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.

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.

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.

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

TÍTULO SÉPTIMO. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA, 2000

Pag. 16 de 45

Pag. 55 de 84

Pag. 17 de 45

Los bajantes vistos deberán quedar embutidos en el paramento de fachada, y/o protegidos hasta una altura de ciento cincuenta (150) centímetros desde la rasante de la acera terminada.

Pag. 22 de 45

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.



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

Pag. 23 de 45

Artículo 7.10.4.

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.

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).

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.

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.

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.

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 comunicaciones, el acceso a las azoteas transitables, así como las instalaciones necesarias, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13. de la presente normativa.

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.

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: $1,20 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}$.

b) para edificios de tres plantas: $1,80 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.

2.- En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

3.- En los supuestos de obras de conservación, restauración, rehabilitación y acondicionamiento de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos u cobertizos añadidos al mismo.

Artículo 7.10.10.

Patios.

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

Código seguro de verificación: 85B2Q00PLDR407QMGE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simgi.exe/verifica.slm/foot
Firmado por	AAJOMA EULS JOSE LUIS	/ESPOMSAEBL DEL PLANEAMIENTO Y ORDE 10-09-2024 11:38:31
Contiene 1 firma digital	 	
Pág. 26 de 45		
Código seguro de verificación: CSC3R6EQ0ZR606QJ8SBO		
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simgi.exe/verifica.slm/foot		
Firmado por	COBO MARCELO ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL
Contiene 1 firma digital	 	
Pág. 65 de 84		

Artículo 7.11.6.

Altura y número de plantas.

- 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.

- 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 comunicaciones, el acceso a las azoteas transitables, así como las instalaciones necesarias, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13. de la presente normativa.
- 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.

- 1.- La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:
- a) para edificios de una planta: $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
 - 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.

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.

- 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.

- 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



La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.aranada.org/cv-bio/produccion/simcai.exe/verifica-sim/froot>

07-10-2024 09:26:16

Pag. 71 de 84



Artículo 7.13.9.

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 comunicaciones, el acceso a las azoteas transitables, así como las instalaciones necesarias, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13. de la presente normativa.

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.

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

- para edificios de dos plantas: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- para edificios de tres plantas: $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- para edificios de cuatro plantas: $2 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- para edificios de cinco plantas: $2,50 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- para edificios de seis plantas: $3,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- para edificios de siete plantas: $3,40 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- para edificios de ocho plantas: $3,80 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

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.

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 total.

Artículo 7.13.12.

Dimensiones máximas de las edificaciones.

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.

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 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.

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 oseen 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).

Pag. 41 de 45

Pag. 80 de 84

determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

Artículo 7.21.3.

Condiciones de intervenciones para la implantación de tipologías mixtas.

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.

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.

Código seguro de verificación: 85B2Q00PLDR407QMGSE1

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

Firmado por ARJONA RUIZ JOSE LUIS

/RESPONSABLE DEL PLANEAMIENTO Y ORDEN 10-09-2024 11:38:31

Contiene 1 firma digital

Pag. 45 de 45

Código seguro de verificación: CSC3R6EQ02R606QJ85B0

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

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL 07-10-2024 09:26:16

Contiene 1 firma digital

Pag. 84 de 84