



DECRETO:

DECRETO:

Considerando el informe propuesta de la Coordinación General de fecha 13/04/2021, en el cual se indica:

"En los últimos años se ha podido comprobar desde la Dirección General de Licencias un aumento de la tramitación de intervenciones relacionadas con adaptación de locales para su destino a vivienda, motivado ello por alteraciones en la actividad terciaria y en el mercado inmobiliario de nuestra Ciudad.

El análisis de las numerosas licencias solicitadas a tal efecto ha suscitado debate en alguna ocasión acerca de ciertos aspectos que anteriormente no resultaban relevantes, por ser entonces actuaciones esporádicas y circunstanciales. Por tanto, con la finalidad de aclarar dichos términos y fomentar una aplicación homogénea de la normativa vigente, se hace necesario el establecimiento de unos criterios de interpretación que, sin alterar en modo alguno el texto literal del planeamiento vigente, puntualicen la aplicación de éste en los siguientes apartados:

- Dimensiones mínimas de las piezas vivideras.
- Condiciones de acceso a las viviendas en edificios plurifamiliares.
- Viviendas diáfanas o lofts.
- Situaciones particulares de ocupación en planta baja.
- Casos particulares de rehabilitación de viviendas existentes.

Indicar que los presentes criterios han sido objeto de consenso con la Subdirección de Planeamiento de conformidad con el Art. 8 de la Ordenanza Municipal de Autorizaciones Urbanísticas y Actividades del Ayuntamiento de Granada que indica:

"En caso de discrepancias de interpretación entre los distintos servicios municipales acerca del régimen aplicable a los actos y actividades reguladas en la presente ordenanza, que excedan de la mera labor de interpretación jurídica, al amparo de lo previsto en las reglas de aplicación de





las normas jurídicas y la interpretación de las normas urbanísticas, sectoriales y/o medioambientales, se podrá instar de oficio la elaboración de un criterio interpretativo que solucione la discrepancia".

Con el presente informe se pretende proporcionar la seguridad jurídica necesaria y no solo para la ciudadanía, también para los empleados públicos responsables de informar y proponer resoluciones así como para los órganos municipales competentes para resolver, atendiendo a las siguientes CONSIDERACIONES:

1. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS PIEZAS VIVIDERAS

Respecto de las dimensiones de las estancias vivideras de cada vivienda, la Normativa Urbanística del PGOU establece, en su artículo 6.2.6.7, que «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».

En adición a lo anterior, el artículo 6.2.6.5, dedicado al "Programa funcional mínimo de las viviendas", establece que «Toda vivienda, incluidos los apartamentos, contará en cualquier caso con un espacio destinado a dormitorio principal de dimensión mínima 10 m²», por remisión directa a la superficie establecida para dicha pieza por parte de la normativa VPO vigente en el momento de promulgar nuestro PGOU.

No se dispone de ninguna otra mención en la normativa municipal respecto de las superficies preceptivas del resto de espacios que componen el programa mínimo de vivienda (estancia-comedor, cocina, dormitorios





simples, baño, aseo...), algo que sí ocurría -por ejemplo- en la Normativa del anterior Plan General, cuyo artículo 2.1.1 dedicaba una prolija regulación de cada uno de los espacios de la vivienda, llegando incluso a determinar la dimensión mínima de armarios empotrados, tendederos y vestíbulos.

Es palmaria, por tanto, la voluntad contenida en el Plan General de remitir en bloque la objetivación superficial de las piezas vivideras a la normativa de protección oficial, por su rango superior y carácter más específico y actualizado. De hecho, en la vigencia del PGOU son ya varias las revisiones que ha experimentado la regulación de VPO, frente a ninguna de nuestro Plan.

En concreto, la "Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía" (BOJA 154 - 04/08/08) ya amplió -por ejemplo- la dimensión mínima del dormitorio principal, que pasó de 10 a 12 m², y de los dormitorios simples, que pasaron de 6 a 8 m² como mínimo. Se determinó en aquel momento que la remisión municipal a la normativa de VPO, así como el fomento de la calidad y confort de la vivienda, primaba sobre la mención aislada del artículo 6.2.6.5 sobre la dimensión del dormitorio principal. Es decir, desde 2008, y de manera consuetudinaria y homogénea, se ha exigido una superficie mínima de 12 m² para el dormitorio principal, junto al resto de aspectos exigidos en la citada Orden de 21 de julio.

Más recientemente, se dispone también de la "Orden de 12 de febrero de 2020, por la que se modifica la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad, aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía" (BOJA 35 - 20/02/20), en cuyo articulado se explicita lo siguiente:

«En aquellos municipios que dispongan de Plan General de Ordenación Urbana, normativa urbanística u ordenanzas municipales que establezcan condiciones funcionales y de diseño para viviendas libres y sus anejos





vinculados, no será de aplicación lo regulado en el Capítulo II de la presente orden al efecto de otorgar licencias urbanísticas ni calificaciones de vivienda protegida, cuyo diseño y condiciones funcionales tendrán los mismos requisitos que las viviendas libres. En estas circunstancias, lo regulado en el Capítulo II de la presente orden será aplicable únicamente para aquellos parámetros no dispuestos en la normativa municipal»

La citada sumisión de la normativa VPO a la vivienda libre regulada por plan general debe entenderse desde el prisma de equiparar ambos estándares a nivel municipal, pudiendo incluso ampliar los máximos superficiales de la VPO e "igualar por arriba", haciéndola más atractiva y competitiva en el mercado inmobiliario.

Cabe recordar que nuestro Plan General no establece una regulación expresa de las superficies de piezas vivideras, sino que para todas ellas se remite a la normativa de protección oficial, siendo anecdótica la mención de la superficie del dormitorio principal, para el que coyunturalmente se incluyó su valor vigente en VPO en el momento de redacción del Plan.

Por todo lo anterior, se entiende que continúa vigente la remisión municipal directa a la normativa de VPO respecto de las dimensiones de todas las piezas vivideras (estancia-comedor, cocina y dormitorios), actualmente recogidas en el artículo 8.1 de la Orden de 12 de febrero de 2020 (BOJA 35 - 20/02/20), y sin perjuicio de futuras actualizaciones de dicha regulación autonómica.

Dicha remisión normativa debe entenderse igualmente válida en los distintos planes especiales vigentes en la Ciudad, que carecen de regulación específica al respecto, y en los que debe entenderse como supletoria la aplicación de todo lo recogido en nuestro PGOU.

Criterio de interpretación respecto de las dimensiones de las piezas vivideras:





«En todos los ámbitos de planeamiento municipal, las dimensiones de las piezas de estancia-comedor, cocina, dormitorio principal y resto de dormitorios de las viviendas serán las fijadas por la vigente normativa de viviendas de protección oficial, o de la que en su caso la supliera.»

2. CONDICIONES DE ACCESO A LAS VIVIENDAS EN EDIFICIOS PLURIFAMILIARES

El artículo 6.1.9.2 define la vivienda plurifamiliar como el «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».

En relación con la condición de acceso común, se presentan diversas condiciones particulares respecto de su situación y configuración, que se suman igualmente a las distintas localizaciones en las que se pueden encontrar los locales sobre los que se solicitan cambios de uso a vivienda.

A la vista de los abundantes casos analizados y de la aplicación de la Normativa Urbanística en todos ellos, se explicitan a continuación las distintas opciones posibles.

Criterio de interpretación respecto de las distintas posibilidades de acceso común en edificios plurifamiliares:

«En cumplimiento de la condición de acceso común en edificios plurifamiliares, se deben contemplar las siguientes opciones válidas para su configuración:

- *Acceso a las vivienda a través del propio portal del edificio.*
- *Acceso a las viviendas desde soportales o zonas exteriores privativas del*





edificio, ya sean éstas de acceso público o privado.

- ***Acceso mediante nuevo portal creado en el edificio, con generación de nueva zona común desde la que se accede a más de una vivienda. Dicho portal cumplirá todas las exigencias dimensionales, técnicas y de suministro vigentes para cualquier portal plurifamiliar.***

Cabe recordar que no se considera como opción de acceso a viviendas en edificios plurifamiliares la del único ingreso directo desde vía pública.»

1. VIVIENDAS DIÁFANAS O LOFTS

El artículo 6.2.6.5 de la Normativa urbanística del Plan General vigente, dedicado al "Programa funcional mínimo de las viviendas", establece la posibilidad de introducir «apartamentos compuestos por un solo espacio habitable de estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no podrá ser inferior a los treinta metros cuadrados, dentro de los cuales no podrán computarse las superficies correspondientes a terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios anejos».

Dicha posibilidad se matiza en el artículo inmediatamente posterior advirtiendo que «el número de piezas de tales características será igual o inferior al 25% del número total de viviendas a ejecutar». Dicho porcentaje se reduce también en el ámbito del PEPRI Centro al 20%, según lo contemplado en el artículo 7.1.9 de su Normativa.

Se permite, por tanto, la introducción de piezas residenciales de menor superficie que la mínima de 35m², sin posibilitar que su cantidad sea significativa dentro del total de vivienda de un edificio.

Por otro lado, no se contempla expresamente en el PGOU la posibilidad de disponer de viviendas de la misma configuración funcional de espacio abierto único, diáfano y compartido [tipo loft], cuya superficie sea superior a la





mínima establecido.

Presentándose con mayor frecuencia este tipo de tipologías residenciales, se hace necesario el establecimiento de las condiciones que deban reunir dicho tipo de viviendas, para poder aplicarlas de manera homogénea, y en concordancia con las exigencias funcionales, dimensionales e higiénicas de la Normativa Urbanística del PGOU.

Criterio de interpretación respecto de las distintas condiciones que habrán de cumplir las viviendas diáfanas o lofts:

«Se podrán disponer viviendas cuyos espacios vivideros no se encuentren compartimentados entre sí, siempre que se garantice la posibilidad futura de su transformación en un vivienda compartimentada acorde con todos los requerimientos funcionales y dimensionales preceptivos según PGOU.»

2. SITUACIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN APLICABLE

Como caso particular del cambio de uso de locales a vivienda, hay que mencionar aquellos que se producen en edificios situados en parcelas calificadas como Plurifamiliar en Manzana Cerrada o en Bloques Abiertos fuera de Conjunto Histórico. En la ordenanza que regula dichas tipologías se establece que la ocupación en planta baja puede superar el 80% o el 50%, respectivamente, únicamente cuando no se localicen viviendas en dicho nivel. Por tanto, es necesaria la observancia de dicho parámetro en cualquier cambio de uso a vivienda que se solicite en planta baja.

Del mismo modo, se deben traer a colación otras situaciones particulares que, en aplicación de las condiciones de calificación del planeamiento vigente, obligue a la localización de usos terciarios en planta baja e impida su sustitución por uso residencial. Cabe observar, en tal caso, la





imposibilidad de alterar esos usos, al determinarse como obligatorios en la dotación que el planeamiento establezca.

Criterio de interpretación respecto de las condiciones de ocupación en planta baja:

«No podrán introducirse nuevas viviendas en la planta baja de aquellos inmuebles cuya ocupación sea ya superior a la establecida para ello por la calificación aplicable, ni en locales terciarios que respondan a la dotación mínima obligatoria establecida por el planeamiento para dichos usos.»

3. CASOS PARTICULARES DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS EXISTENTES

En casos de rehabilitación de viviendas, se dispone de ciertas tolerancias en sus condiciones funcionales y dimensionales, según lo contenido tanto en la normativa urbanística vigente, como en la relacionada con viviendas de protección oficial. Todo ello fundamentado en la situación consolidada de las viviendas preexistentes.

No obstante lo anterior, se entiende que la citada flexibilidad normativa no es de aplicación en casos en los que se incremente el número consolidado de viviendas o se generen nuevas por cambios de uso de locales. En tal caso, son de aplicación las exigencias de obra nueva y el cumplimiento de los estándares vigentes.

Criterio de interpretación respecto de casos particulares de rehabilitación de viviendas existentes:

«En cambios de uso de locales a vivienda, así como en cualquier intervención en la que se incremente el número de viviendas de la edificación, no resultan de aplicación las tolerancias funcionales y





dimensionales establecidas por la normativa para los supuestos de rehabilitación.»

En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (BOE nº 236, de 2 de octubre de 2015), así como con lo previsto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno, en aplicación del Art. 8 de la Ordenanza Municipal de Autorizaciones Urbanísticas y Actividades del Ayuntamiento de Granada, y en uso de las facultades que me confiere la delegación de funciones realizada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 04/07/2019 (BOP de Granada nº 132 de fecha 15/07/2019) y el Decreto de Alcaldía de delegación de fecha 05/07/2019, DISPONGO:

PRIMERO.- Aprobar la presente instrucción en relación a los siguientes supuestos:

1º Dimensiones mínimas de las piezas vivideras. **Interpretación respecto de las dimensiones de las piezas vivideras:**

«En todos los ámbitos de planeamiento municipal, las dimensiones de las piezas de estancia-comedor, cocina, dormitorio principal y resto de dormitorios de las viviendas serán las fijadas por la vigente normativa de viviendas de protección oficial, o de la que en su caso la supliera.»

2º Condiciones de acceso a las viviendas en edificios plurifamiliares. **Interpretación respecto de las distintas posibilidades de acceso común en edificios plurifamiliares:**

«En cumplimiento de la condición de acceso común en edificios plurifamiliares, se deben contemplar las siguientes opciones válidas para su configuración:

- *Acceso a las vivienda a través del propio portal del edificio.*
- *Acceso a las viviendas desde soportales o zonas exteriores privativas del*





edificio, ya sean éstas de acceso público o privado.

- *Acceso mediante nuevo portal creado en el edificio, con generación de nueva zona común desde la que se accede a más de una vivienda. Dicho portal cumplirá todas las exigencias dimensionales, técnicas y de suministro vigentes para cualquier portal plurifamiliar.*

Cabe recordar que no se considera como opción de acceso a viviendas en edificios plurifamiliares la del único ingreso directo desde vía pública.»

3º Viviendas diáfanas o *lofts*. **Interpretación respecto de las distintas condiciones que habrán de cumplir las viviendas diáfanas o lofts:**

«Se podrán disponer viviendas cuyos espacios vivideros no se encuentren compartimentados entre sí, siempre que se garantice la posibilidad futura de su transformación en un vivienda compartimentada acorde con todos los requerimientos funcionales y dimensionales preceptivos según PGOU.»

4º Situaciones particulares de ocupación en planta baja. **Interpretación respecto de las condiciones de ocupación en planta baja:**

«No podrán introducirse nuevas viviendas en la planta baja de aquellos inmuebles cuya ocupación sea ya superior a la establecida para ello por la calificación aplicable, ni en locales terciarios que respondan a la dotación mínima obligatoria establecida por el planeamiento para dichos usos.»

5º Casos particulares de rehabilitación de viviendas existentes. **Interpretación respecto de casos particulares de rehabilitación de viviendas existentes:**

«En cambios de uso de locales a vivienda, así como en cualquier





AYUNTAMIENTO
DE
GRANADA

Nº EXPTE.

intervención en la que se incremente el número de viviendas de la edificación, no resultan de aplicación las tolerancias funcionales y dimensionales establecidas por la normativa para los supuestos de rehabilitación.»

SEGUNDO.- La presente Instrucción se publicará en el B.O.P. y se insertará en la página web municipal, al estimarlo conveniente por razón de los destinatarios así como los efectos que puedan producirse, de conformidad con el artículo 6.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (BOE nº 236, de 2 de octubre de 2015), así como con lo previsto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno.

TERCERO.- Dar cuenta de la misma a la Comisión Informativa Municipal de Urbanismo.

Granada, en la fecha de firma electrónica
LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
PD (BOP núm. 132, de 15 de julio de 2019)
EL TENIENTE DE ALCALDE DELEGADO DE
ECONOMÍA, URBANISMO, OBRAS PÚBLICAS
Y EMPRESAS PARTICIPADAS

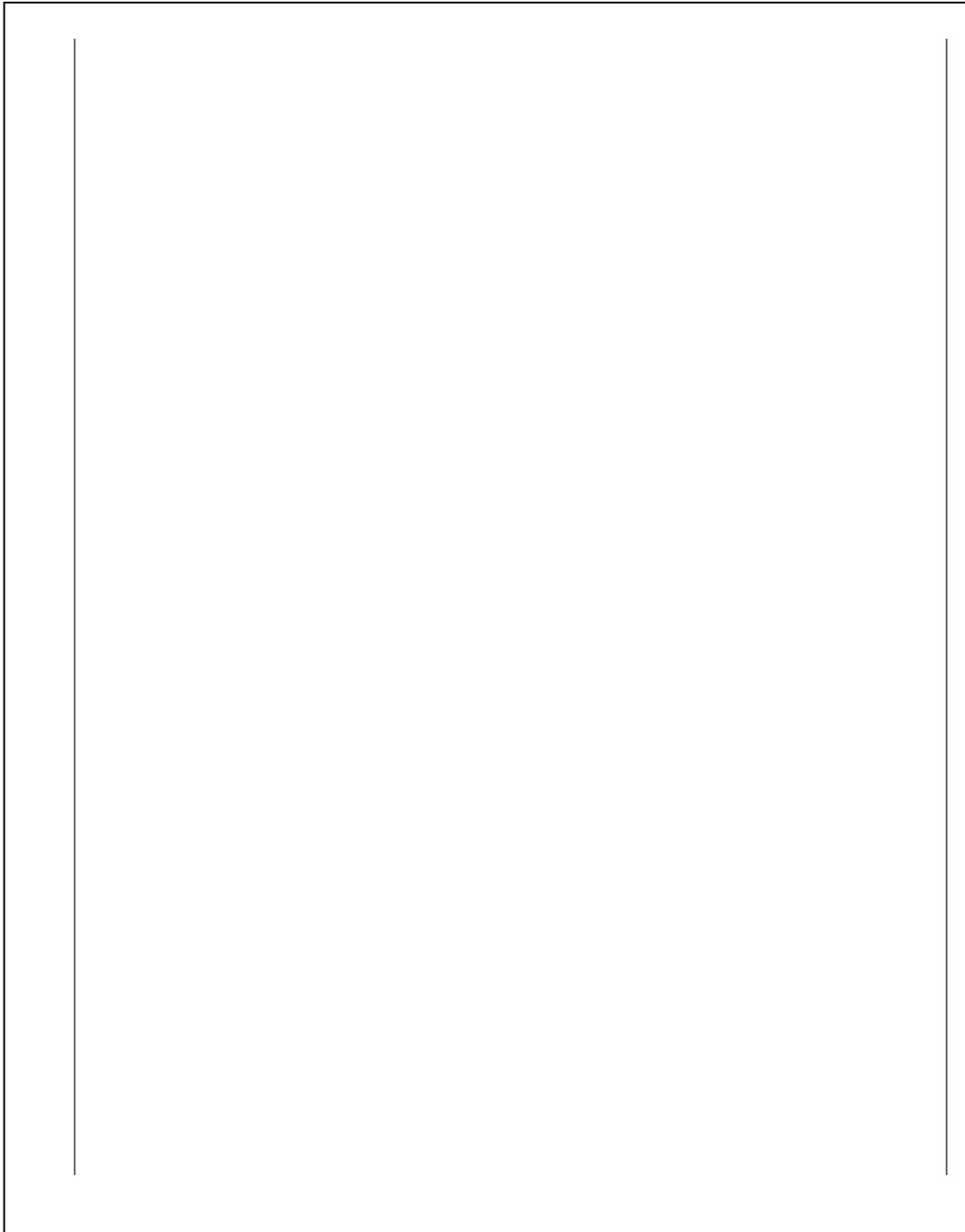
Fdo. Luis González Ruiz





AYUNTAMIENTO
DE
GRANADA

Nº EXPTE.



Código seguro de verificación: **ESCOQ8BQ55R109R1ERE3**

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 dele GONZALES RUIZ LUIS

/TENIENTE ALCALDE

15-04-2021 13:28:29

Conforme de CASTILLO MARTINEZ AGUSTIN

/COORDINADOR GENERAL DE URBANIS 15-04-2021 11:33:30

Contiene 3
firmas digitales

