



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Urbanismo Obras Públicas y Licencias

NÚMERO 2024056441

Publicación acuerdo de aprobación definitiva de la modificación de la normativa del PGOU-01 de Granada, establecida en sus Títulos Sexto y Séptimo, para la regulación de los usos de equipamiento comunitario,

Aprobación definitiva de la modificación de la Normativa del PGOU-01 para la regulación de los usos de equipamiento comunitario (Expte. nº.- 13901/2020)

LA ALCALDESA PRESIDENTA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA, HACE SABER:

Que el Pleno Municipal en sesión celebrada el pasado día veintisiete de septiembre de dos mil veinticuatro, adoptó acuerdo por el que se aprueba definitivamente la Innovación-modificación de la Normativa del PGOU-01 de Granada, cuyo tenor literal es el que sigue:

"Se presenta a Pleno expediente núm. 13901/2020 de la Concejalía Delegada de Urbanismo, Obras Públicas y Licencias relativo a innovación del PGOU respecto a los usos del suelo de equipamiento comunitario.

En el expediente obra informe propuesta del Subdirector General de Planeamiento, de fecha 11 de septiembre de 2024, visado por el Director General de Urbanismo, emitido de conformidad con la normativa urbanística vigente, el documento técnico, así como los informes técnicos, jurídicos y sectoriales que obran en el expediente, en el que se hace constar:

Elaborada, por los Servicios Técnicos Municipales, la pertinente documentación técnica y realizados los trámites oportunos, la Administración autonómica competente en materia de medio ambiente emite, con fecha 24 de febrero de 2022, informe ambiental estratégico, donde determina:

"Que la Innovación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada en los usos de equipamiento no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico.

(...)

El informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del instrumento de planeamiento urbanístico."

Realizada consulta previa y cribado en relación con la evaluación del impacto en la salud; mediante oficio, fechado el día 28 de abril de 2022, del Director General de salud pública y ordenación farmacéutica, se determina:

"Consecuentemente, puede descartarse la aparición de impactos significativos sobre la salud de la población como consecuencia de esa innovación, por lo que ese instrumento de planeamiento urbanístico no se ha de someter a evaluación de impacto en la salud."

Emitido informe jurídico por el Jefe de Sección administrativa de Planeamiento, el día 20 de mayo de 2022, y elevado informe-

propuesta de la Subdirección de Planeamiento, la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 20 de mayo de 2022, aprobó el proyecto de innovación y, en concordancia, el Pleno municipal, en sesión celebrada el día 27 de mayo de 2022, acordó, entre otros: "Aprobar inicialmente la innovación puntual de la normativa del PGOU de Granada establecida en sus Títulos Sexto y Séptimo, para la regulación de los usos de equipamiento comunitario."

Sometido el documento al trámite de información pública mediante la publicación de anuncios en el Boletín oficial de la provincia nº 132, de 13 de julio de 2022, Diario Granada Hoy de 1 de julio de 2022, en el Tablón de edictos de la Sede electrónica, web municipal y Portal de transparencia, desde el día 24 de junio al 16 de agosto de 2022, consta en el expediente administrativo la presentación de alegaciones por D. Juan Bautista Barcelona Sánchez y Comunidad Dominicas Santa Catalina de Siena, con fechas de registro de entrada 11 y 12 de agosto de 2022.

En cuanto a los informes sectoriales solicitados en esta fase, se explica en la propuesta para aprobación provisional:

- La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, con fecha 31 de agosto de 2022, señala que no procede emitir informe; no obstante, relaciona determinados aspectos que se deberán tener en cuenta en futuras actuaciones.
- La Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Granada, en su sesión ordinaria del día 22 de diciembre de 2022, acordó informar favorablemente.
- Con fecha 1 de febrero de 2023, se informa favorablemente la Innovación puntual propuesta, por la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea, en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, con las condiciones impuestas en el informe.
- En materia de telecomunicaciones, a la vista de los cambios incluidos en el documento de innovación en el Título 7 de la Normativa del PGOU, según el informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital de fecha 30 de septiembre de 2022, se ha emitido informe favorable por la Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual con fecha 11 de noviembre de 2022.

Así pues, los cambios propuestos por el Ministerio, que se refunden en un solo artículo 7.5.8, los artículos 7.5.8 y 7.5.9. de la normativa del PGOU, fueron incorporados por los Servicios Técnicos Municipales al documento de innovación; por lo tanto, emitido informe jurídico sobre las alegaciones presentadas por el Jefe de Sección administrativa de Planeamiento el día 11 de abril de 2023, y elevada la consiguiente propuesta de la Subdirección de Planeamiento, el Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de abril de 2023, acuerda, entre otros, "Desestimar las alegaciones presentadas..." y "Aprobar provisionalmente la innovación puntual de la normativa del PGOU de Granada establecida en sus Títulos Sexto y Séptimo, para la regulación de los usos de equipamiento comunitario".

El documento se remite a las Juntas municipales de Distrito, a los efectos oportunos.

Solicitada la correspondiente ratificación de informes vinculantes con ocasión del documento de innovación aprobado provisionalmente, resulta:

- Mediante oficio, fechado el 29 de junio de 2023, el Subdirector General de operadores de telecomunicaciones e infraestructuras digitales comunica que el informe emitido con fecha 11 de noviembre de 2022 mantiene su plena validez.
- La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, a través de informe firmado el día 28 de junio de 2023, mantiene la no procedencia de informe y los aspectos indicados que deben tenerse en cuenta.

- El Subdirector General de aeropuertos y navegación aérea, mediante oficio de 14 de septiembre de 2023, manifiesta que siguen considerándose válidas las conclusiones del informe evacuado por la Dirección General el 1 de febrero de 2023 y reitera su carácter favorable.

- Por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Granada, en sesión ordinaria del día 21 de septiembre de 2023, se informa favorablemente el documento de innovación aprobado provisionalmente; decisión que asume la Dirección General de patrimonio histórico y, por tanto, ratifica también el informe sobre aprobación inicial, según su oficio de 29 de septiembre de 2023.

Por la Administración autonómica competente en materia de urbanismo se emite informe preceptivo, fechado el día 29 de noviembre de 2023, con la siguiente conclusión:

"Teniendo en cuenta todo lo expuesto, la "Innovación puntual de la normativa del PGOU Granada respecto a los usos del suelo de equipamiento comunitario" no es acorde en todo su objeto y contenido con la legislación urbanística, y por tanto:

- Se informa FAVORABLEMENTE la modificación de los artículos 6.1.7.2 y 6.1.7.3, relativos a las condiciones de los cambios de usos pormenorizados del suelo dentro del uso global de equipamiento comunitario, CONDICIONADO a que se atiendan a las observaciones señaladas en el presente informe.

- Se informa DESFAVORABLEMENTE el resto de las modificaciones propuestas, relativas a la redefinición de los usos de equipamiento comunitario, al no adecuarse a los artículos 36.2.a)10 y 3 de la LOUA.

Se deberá tener en cuenta que la definición del uso global turístico en la innovación para cumplir con la Disposición Adicional Novena de la LOUA es una determinación de la ordenación estructural, por lo que, según la tramitación conforme a la LOUA y en concreto su artículo 31.2.B.a), la aprobación definitiva de la innovación corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo."

Las observaciones planteadas en el indicado informe autonómico son analizadas en el informe conjunto emitido, con fecha 23 de enero de 2024, por el Jefe de Servicio de Planeamiento no protegido y por el Técnico de Administración General.

En consecuencia, se modifica el texto de la innovación en los términos que se estiman procedentes tras los trámites efectuados y se genera, por tanto, un documento apto para aprobación definitiva (septiembre 2024), con informe técnico, al respecto, emitido por el Responsable de planeamiento y ordenación, con fecha 10 de septiembre de 2024, donde, con las explicaciones detalladas pertinentes, concluye:

"El presente documento de innovación 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). No produce afecciones demográficas, 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, descartándose la aparición de impactos significativos sobre la salud de la población.

El presente documento de innovación, modificado como resultado de considerar las observaciones establecidas en los informes sectoriales, posee el contenido documental establecido en el artículo 19 de la LOUA y es el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance.

Así pues y teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, considero que no existe inconveniente en informar favorablemente el presente documento de modificación del PGOU para su aprobación definitiva.'

Respecto a lo establecido en el art. 36.2.c.2a de la LOUA, se considera que la innovación no tiene por objeto generar una "diferente zonificación o uso urbanístico" al pormenorizado atribuido a las respectivas parcelas de equipamiento comunitario (públicas y privadas). Lo que pretende la innovación -en este aspecto- es ampliar el régimen de compatibilidad y complementariedad entre usos pormenorizados de equipamiento comunitario (en aras a una función social más eficaz), pero sin alterar el uso pormenorizado de la parcela atribuido por el planeamiento (universitario, docente, deportivo o SIPS). Además, la vigente redacción del apartado e) del art. 17.10 de la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía (LCCA), restringe la consulta preceptiva a este órgano al siguiente caso: "La modificación de los instrumentos de ordenación urbanística que afecten a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes".

Según la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.

El art. 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía (LAULA), enumera las competencias propias en materia de ordenación urbanística reconocidas a los municipios andaluces, entre ellas, la elaboración, tramitación y aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, así como de las innovaciones de la ordenación urbanística que no afecten a la ordenación estructural. El art. 31.1 de la LOUA reconoce la competencia de los municipios para la aprobación definitiva de las innovaciones de los planes generales de ordenación urbanística que no afecten a la ordenación estructural.

El Pleno Municipal tiene atribuida la competencia para los acuerdos que pongan fin a la tramitación municipal (art. 123.1.i de la LBRL y art. 16.1.i del ROM), previo dictamen de la Comisión Informativa Delegada que corresponda (art. 122.4 de la LBRL y arts. 46 y 55 del ROM), y, dada la obligación de su aprobación por mayoría absoluta (artículo 123.2 in fine LBRL), es necesario informe previo de la Secretaría General del Pleno conforme al artículo 122.5.e).3º de la LBRL.

El R. D. 128/2018, de 16 de marzo, que regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración local con habilitación de carácter nacional (RRJFALHN), su art. 3.3.d).7º contempla la emisión de informe previo de Secretaría, en ejercicio de la función de asesoramiento legal preceptivo, para la aprobación, modificación o derogación de instrumentos de planeamiento; que podrá consistir en una nota de conformidad en relación con los informes que hayan sido emitidos por los servicios del propio Ayuntamiento y que figuren como informes jurídicos en el expediente (art. 3.4 del RRJFALHN).

Sometido a votación el expediente, se obtiene el siguiente resultado:

- 17 votos a favor emitidos por los/las 15 Concejales/Concejales del Grupo Municipal del Partido Popular, Sres./Sras.: Dña. María Francisca Carazo Villalonga, D. Jorge Saavedra Requena, Dña. Ana Isabel Agudo Martínez, D. Enrique Manuel Catalina Carmona, D. Vito Rafael Episcopo Solís, Dña. María Rosario Pallares Rodríguez, D. Juan Ramón Ferreira Siles, D. Jorge Iglesias Puerta, Dña. Amparo Arrabal Martín, Dña. Ana Belén Sánchez Requena, D. Francisco José Almohalla Noguero, Dña. Encarnación González Fernández, Dña. Carolina Amate Villanueva, D. Fernando Parra Moreno y Dña. Elisa Campoy Soler y las 2 Concejales del Grupo Municipal VOX, Sras.: Dña. Beatriz Sánchez Agustino y Dña. Mónica del Carmen Rodríguez Gallego.
- 10 abstenciones emitidas por los/las 10 Concejales/Concejales del Grupo Municipal Socialista, Sres./Sras.: D. Francisco Cuenca Rodríguez, Dña. Ana María Muñoz Arquelladas, D. Jacobo Calvo Ramos, Dña. María Raquel Ruz Peis, D. Eduardo José Castillo Jiménez, Dña. María Eva Fernández Romero, Dña. María de Leyva Campaña, D. Francisco Herrera Triguero, Dña. Nuria Gutiérrez Medina y D. Juan José Ibáñez Martínez.

En consecuencia, aceptando dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo, Limpieza Viaria, Mantenimiento y Participación Ciudadana, de fecha 16 de septiembre de 2024, visto informe de Secretaría General, de fecha 26 de septiembre de 2024, a tenor de lo establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA); arts. 31, 32, 33, 36 y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); y en ejercicio de las competencias atribuidas en el vigente artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y en idénticos términos el artículo 16.1.i) del Reglamento Orgánico Municipal (B.O.P. no. 185 de 29/09/2014), el Ayuntamiento Pleno, en base a informe propuesta del Subdirector General de Planeamiento, de fecha 11 de septiembre de 2024, visado por el Director General de Urbanismo, acuerda por mayoría (17 votos a favor y 10 abstenciones) y por tanto con el quorúm de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación:

PRIMERO: Aprobar definitivamente la innovación puntual (documento septiembre 2024) de la normativa del PGOU de Granada establecida en sus Títulos Sexto y Séptimo, para la regulación de los usos de equipamiento comunitario, promovida de oficio por este Ayuntamiento.

SEGUNDO: Declarar extinguida la suspensión, determinada por el acuerdo de aprobación inicial, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el ámbito objeto de esta innovación.

TERCERO: Una vez depositado y registrado el documento de innovación en los Registros Municipal y Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, según lo previsto en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y Decreto 2/2004, de 7 de enero, se procederá a la publicación del presente acuerdo y normativa en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, al que remite el artículo 41.1, inciso final, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía.

Por lo que una vez se ha procedido a su depósito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el número 407, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 40.3, 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (BOJA nº 154 de 31/12/02), vigentes por Disposición Transitoria tercera de la Ley 7/21, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía –LISTA-, se hace público para general conocimiento, indicando que, contra el anterior acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer Recurso Contencioso-Administrativo, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo con sede en Granada, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente Edicto en el B.O.P.

En Granada, el Concejal Delegado de Urbanismo, Obras Públicas y Licencias.

Fdo. Enrique M. Catalina Carmona

NORMATIVA QUE SE MODIFICA:

TÍTULO SEXTO REGULACIÓN DE LOS USOS

CAPÍTULO PRIMERO

CLASES Y TIPOS DE USOS. USOS DEL SUELO.

Sección 1ª. Aplicación, definiciones y clasificaciones de carácter general de los usos. Condiciones comunes a los usos del Suelo.

Condiciones de cambio de los usos del Suelo.

Artículo 6.1.1.

Ámbito de aplicación.

1.- Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán tanto en suelo urbano como urbanizable, debiendo ajustarse a las mismas los instrumentos de planeamiento que desarrollen y/o complementen el presente PGOU de Granada.

2.- Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones específicas contenidas en el Título Tercero de estas Normas, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas contenidas en el presente Título.

Artículo 6.1.2.

Clases de usos del suelo atendiendo a su grado de determinación. Uso global y uso pormenorizado.

1.- Atendiendo a su grado de determinación en los distintos instrumentos y/o figuras de planeamiento, los usos pueden ser globales y pormenorizados.

2.- Uso global es aquél que el presente PGOU de Granada, o las figuras de desarrollo señaladas por la legislación vigente para los suelos urbanizables no incluidos en programación, asignan con carácter dominante a una zona o sector, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, bien por las determinaciones del propio PGOU de Granada, bien por algún otro instrumento y/o figura de planeamiento de desarrollo.

La asignación por parte del PGOU de Granada de usos globales en una zona o sector, permite la implantación de otros usos distintos al dominante, siempre que los mismos se admitan como compatibles en las presentes Normas.

3.- Uso pormenorizado es aquél que el presente PGOU de Granada, o los instrumentos y/o figuras de planeamiento que lo desarrollan asigna a un área o sector de suelo, y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

Por tanto, el sector de suelo mínimo al que se asignará el uso pormenorizado es la parcela.

Artículo 6.1.3.

Clases de usos del suelo atendiendo a su grado de implantación.

En el presente PGOU de Granada, y atendiendo a su grado de implantación, los usos pueden ser:

1.- Usos dominantes o característicos.

Aquellos que componen el uso predominante del suelo y que se derivan de la propia calificación asignada por el PGOU de Granada.

Cuando suponen la única actividad desarrollada sobre un ámbito determinado, se consideran usos exclusivos.

En el caso de sectores de Suelo urbanizable, el uso global se considera como uso dominante. Al menos el sesenta por ciento (60%) de los usos pormenorizados del sector corresponderán a dicho uso dominante, con el reparto porcentual que, en su caso, se fije como vinculante en la correspondiente ficha de planeamiento del sector.

En Suelo urbano, el uso dominante o característico de los terrenos se deriva de la calificación asignada a los mismos.

También se entiende como uso dominante el de la edificación o instalación que suponga cuando menos el sesenta por ciento (60%) de la superficie útil total del inmueble, conforme a la regulación de usos de la edificación establecida en el Capítulo Segundo del presente Título.

2.- Usos compatibles o permitidos.

Son aquellos usos del suelo que pueden sustituir al uso dominante o característico en un determinado ámbito de implantación, respetando en todo caso los parámetros previstos en la ordenación para el uso sustituido en ese ámbito en las condiciones reguladas por la normativa del presente PGOU de Granada o de los instrumentos o figuras de planeamiento que lo desarrollen.

Por lo tanto, en ningún caso, la sustitución de un uso dominante del suelo por un uso compatible o permitido supondrá aumento de aprovechamiento, ni de la edificabilidad máxima asignada por el presente PGOU, ni modificación de las condiciones de ocupación y altura establecidas por la normativa del presente PGOU en las condiciones de calificación del uso sustituido.

3.- Usos complementarios.

Son los usos de la edificación que coexisten con los dominantes o característicos de la misma, implantándose con un menor grado de intensidad que aquéllos, y respetando siempre la condición predominante de los mismos.

Los usos complementarios de la edificación en relación con los usos dominantes de la misma quedan regulados en el Capítulo Segundo del presente Título.

4.- Usos Prohibidos.

Son aquellos usos cuya implantación sobre el suelo y/o la edificación está expresamente impedida por la normativa del presente PGOU, o por la de los instrumentos y/o figuras de planeamiento que lo desarrollen, pues se entiende que la misma imposibilita la consecución de los objetivos perseguidos en la ordenación urbanística de un ámbito o sector concreto.

Se considerarán igualmente usos prohibidos todos aquéllos cuya implantación queda expresamente imposibilitada por las determinaciones de aplicación de las normativas vigentes en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente urbano o natural, o cualquier otra legislación sectorial vigente de aplicación.

Artículo 6.1.4.

Clases de usos del Suelo atendiendo a su regulación y/o su adecuación a las Normas del PGOU de Granada.

Atendiendo a su regulación y/o adecuación a las Normas del presente PGOU de Granada, los usos pueden clasificarse en:

1.- Usos regulares.

Son aquellos usos característicos, complementarios y/o compatibles, que en cumplimiento de las normas y determinaciones del PGOU de Granada se implantan efectivamente sobre el territorio.

2.- Usos obligatorios.

Son aquellos que, por constituir reservas dotacionales de carácter estratégico, es necesario preservar. La autorización de un uso distinto del obligado estará sometida al procedimiento específico establecido en las Normas del presente PGOU de Granada.

3.- Usos provisionales o temporales.

Se entiende por tales aquellos usos que, no estando prohibidos, se establecen legalmente de manera temporal, para lo cual será requisito indispensable que no requieran obras o instalaciones permanentes y no dificulten la ejecución del Plan General o sus instrumentos y/o figuras de desarrollo. Para su autorización se atenderán los requisitos y condiciones previstos en el artículo 136 de la Ley del Suelo.

4.- Usos tolerados (fuera de ordenación).

Tendrán dicha consideración aquellos usos que se vienen desarrollando legalmente con anterioridad a la aprobación del presente documento del PGOU de Granada, y que son prohibidos por el mismo. Quedarán sometidos al régimen establecido en el artículo 137 de la Ley del Suelo.

5.- Usos adaptables (fuera de ordenanza).

Son aquellos usos que desarrollados legalmente con anterioridad a la aprobación del presente documento del PGOU de Granada, y no estando considerados como usos prohibidos por el mismo, incumplen algunos de los parámetros regulados en las presentes Normas. Se deberán adaptar a las determinaciones del presente documento cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o les sea exigible por aplicación de cualquiera de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

Artículo 6.1.5.

Clases de usos del suelo atendiendo a su régimen.

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 el objeto de las mismas.

No obstante, el presente documento del PGOU de Granada atiende a las situaciones de usos tolerados y usos adaptables existentes, conforme a las definiciones realizadas para los mismos en el presente Capítulo.

5.- En todo caso, sólo podrán implantarse aquellos usos que, por su propia naturaleza o por aplicación de las preceptivas medidas, se atengan a las condiciones impuestas por las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.

6.1.7.2. Condiciones de los cambios de los usos pormenorizados del suelo.

1.- Todo uso pormenorizado del suelo no obligatorio podrá cambiarse a un uso de espacios libres de dominio y uso público.

2.- Todo uso pormenorizado del suelo no obligatorio podrá cambiarse a uso de equipamiento comunitario de titularidad pública.

3.- Todo uso pormenorizado de equipamiento comunitario básico, a excepción del uso cementerio, podrá intercambiarse por cualquier otro uso pormenorizado de equipamiento comunitario básico, a excepción del uso cementerio.

4.- Todo uso pormenorizado de equipamiento comunitario de gestión podrá cambiarse a cualquier otro uso pormenorizado de equipamiento comunitario, a excepción del uso cementerio.

5.- Todo uso pormenorizado de transportes e infraestructuras no obligatorio podrá cambiarse a cualquiera de los diversos usos pormenorizados del suelo definidos en la presente normativa dentro de las categorías de equipamientos comunitarios y transportes e infraestructuras.

6.- Los cambios de uso previstos en los puntos anteriores se tramitarán conjuntamente con la licencia de obras, autorización municipal o cualquier otro título urbanístico habilitante correspondiente. Los cambios de uso pormenorizado del suelo correspondientes a equipamientos comunitarios y transportes e infraestructuras requerirán previamente del pronunciamiento expreso de las administraciones competentes sobre la no necesidad de estos servicios y de la posibilidad de prescindir de dichos usos urbanísticos pormenorizados.

7.- Para los usos obligatorios se atenderá lo establecido en el artículo 6.1.7.3.

8.- Para el resto de los usos pormenorizados se atenderá a las condiciones de compatibilidad, en su caso, expresadas en la normativa del presente PGOU.

9.- Para los cambios de uso no previstos en los puntos anteriores se atenderá a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

10.- Lo establecido en este artículo respecto a los usos pormenorizados de equipamiento comunitario y transporte e infraestructuras será también de aplicación a los incluidos en suelo urbano en transición.

6.1.7.3. Usos pormenorizados del suelo obligatorios.

1.- En el ámbito del presente PGOU de Granada, se consideran como usos obligatorios los siguientes usos pormenorizados de suelo:

Equipamientos comunitarios básicos.

Espacios libres (parques urbanos, plazas, jardines y zonas verdes).

Transportes e infraestructuras básicas que tengan la consideración de sistemas generales.

2.- Los usos obligatorios antes señalados sólo podrán transformarse según lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

Sección 2ª. Uso del Suelo residencial.

Artículo 6.1.8.

Uso global residencial.

1.- El uso global residencial corresponde al alojamiento, con carácter permanente o no, de personas no vinculadas institucionalmente.

2.- Para sectores de suelo urbanizable con asignación de uso global residencial, el planeamiento de desarrollo contemplará un mínimo de un sesenta por ciento (60%) de sus suelos destinados a usos pormenorizados residenciales, con un mínimo de un diez por ciento (10%) de ellos destinados a usos pormenorizados terciarios, siempre que éstos no sean usos pormenorizados terciarios en instalaciones singulares. Junto a estos usos pormenorizados en instalaciones singulares queda prohibida la implantación de usos pormenorizados industriales en dichos sectores.

En todo caso se atenderá a lo señalado en las correspondientes fichas de planeamiento, donde para determinados sectores de suelo urbanizable, podrá fijarse un porcentaje vinculante mínimo atribuible a ciertos usos pormenorizados residenciales.

Artículo 6.1.9.

Usos pormenorizados residenciales.

1.- Se entiende por uso pormenorizado residencial vivienda unifamiliar, al alojamiento de personas vinculadas familiarmente que se ubique en alguno de los tres casos siguientes:

- a. En una vivienda situada en parcela independiente, en edificio exclusivo destinado a dicho uso.
- b. En una vivienda agrupada horizontalmente a otro edificio de vivienda, o de distinto uso, con acceso exclusivo e independiente para la misma.

Dentro del uso pormenorizado residencial vivienda unifamiliar, y atendiendo al régimen de promoción de las edificaciones, se distinguen dos subtipos de usos:

1.1.- En régimen de promoción libre.

Corresponde al uso de las viviendas unifamiliares que se promueven, desde la iniciativa privada, sin acogerse a ninguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

1.2.- En régimen de protección pública.

Corresponde al uso de las viviendas unifamiliares que se promueven, desde la iniciativa privada y/o pública, acogiéndose a alguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

2.- Se entiende por uso pormenorizado residencial vivienda plurifamiliar, al alojamiento de personas vinculadas familiarmente en una vivienda agrupada, horizontal o verticalmente, con otras viviendas en un único edificio, con accesos y elementos comunes a todas ellas.

Dentro del uso pormenorizado residencial vivienda plurifamiliar, y atendiendo al régimen de promoción de las edificaciones, se distinguen dos subtipos de usos:

2.1.- En régimen de promoción libre.

Corresponde al uso de las viviendas plurifamiliares que se promueven, desde la iniciativa privada, sin acogerse a ninguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

2.2.- En régimen de protección pública.

Corresponde al uso de las viviendas plurifamiliares que se promueven, desde la iniciativa privada y/o pública, acogiéndose a alguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

3.- Se entiende por uso pormenorizado residencial singular, el correspondiente al alojamiento de personas, en general no vinculadas familiarmente, con carácter permanente y en régimen de comunidad, cuya admisión no quede restringida por razones de pertenencia a una determinada institución, o al relacionado con el alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes con carácter de servicio público (establecimientos de hostelería y turismo). Se exceptúan las residencias calificadas como equipamiento comunitario.

Sección 3ª. Uso del Suelo industrial.

Artículo 6.1.10.

Uso 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 seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.
3. El uso pormenorizado de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, comprende aquellas actividades relacionadas con la guarda de cualquier clase de vehículos para su reparación, entretenimiento y/o mantenimiento.
4. El uso pormenorizado de almacén, comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio. Así mismo se incluyen las funciones básicas de carácter terciario ligadas a las anteriores, tales como oficina o despacho al público.

Sección 4ª. Uso del suelo terciario.

Artículo 6.1.12.

Uso global terciario.

- 1.- El uso global terciario engloba al conjunto de aquellas actividades, desarrolladas en centros y/o servicios terciarios, que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, tales como los correspondientes al comercio, la administración, la gestión, las actividades intermedias, los seguros, etc.
- 2.- Para sectores de suelo urbanizable con asignación de uso global terciario, el planeamiento de desarrollo contemplará un mínimo de un sesenta por ciento (60%) de sus suelos destinados a usos pormenorizados terciarios que no sean usos pormenorizados terciarios en instalaciones singulares. Se admiten usos pormenorizados residenciales singulares, y un máximo de un veinte por ciento (20%) de suelos destinados a usos pormenorizados residenciales distintos a los residenciales singulares (suelos destinados a usos residenciales de vivienda). Queda prohibida la implantación de usos pormenorizados industriales.

En todo caso, se atenderá a lo dispuesto en las correspondientes fichas de planeamiento

Artículo 6.1.13.

Usos pormenorizados terciarios.

- 1.- El uso pormenorizado terciario comercial comprende aquellas actividades destinadas a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares. Quedan exceptuadas las actividades propias de la hostelería, que se encuadran dentro del uso pormenorizado terciario de espectáculos o centros de reunión.
- 2.- El uso pormenorizado terciario de oficinas corresponde a aquellas actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otra naturaleza, realizados a partir del manejo y transmisión de información y conocimientos, bien dirigidos a las empresas y/o los particulares. Se incluyen actividades puras de oficina, funciones auxiliares de oficina vinculadas a otros usos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias, agencias de información turística, despachos profesionales y actividades análogas a las anteriores.
- 3.- Se entiende por uso pormenorizado terciario de espectáculos o centros de reunión el correspondiente a aquellas actividades relacionadas con el recreo, el espectáculo o la reunión, con carácter lucrativo, incluso las destinadas a la venta de comidas y

bebidas para consumo. Se incluyen en este epígrafe actividades tales como salas de espectáculos, salas de teatro, cines, discotecas, etc., así como las destinadas a establecimientos de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes, “pubs”, etc.).

4.- Se entiende por uso pormenorizado terciario de garajes a la actividad terciaria destinada al servicio de estacionamiento y/o guarda de vehículos.

5.- Dentro del uso pormenorizado terciario en instalaciones singulares se encuadran aquellas actividades terciarias que, por su naturaleza, dimensión, tipo de funciones, tipologías edilicias, etc., suponen un cierto grado de complejidad, desarrollándose por ello sobre parcelas con superficies de dimensión superior a una (1) hectárea, y que responden fundamentalmente a una única categoría: uso pormenorizado terciario en instalaciones singulares. Destinadas a albergar grandes superficies en donde el uso dominante debe ser comercial, uso dominante lúdico, recreativo o cultural.

Dicha categoría se implantará sobre suelos expresamente grafiados como uso Terciario en instalación singular comercial y Terciario en instalación singular de ocio por el presente PGOU o por sus instrumentos de desarrollo y sus posibles innovaciones.

Sección 5ª. Uso del suelo institucional.

Artículo 6.1.14.

Uso global institucional.

El uso global institucional incluye las actividades propias de determinadas entidades privadas (colegios profesionales, asociaciones políticas y sindicales, asociaciones cívicas, entidades culturales, fundaciones...) reservadas al uso de la propia institución.

Artículo 6.1.15.

Usos pormenorizados institucionales.

El uso pormenorizado institucional privado hace referencia a las implantaciones propias de entidades privadas (colegios profesionales, asociaciones políticas y sindicales, asociaciones cívicas, entidades culturales, fundaciones...), donde se desarrollan las actividades propias de dichas instituciones.

Sección 6ª. Uso del suelo de equipamiento comunitario.

Artículo 6.1.16.

Uso global de equipamiento comunitario.

El uso global de equipamiento comunitario incluye todas aquellas actividades que sirven para proveer a los ciudadanos de los equipamientos de carácter comunitario que hagan posible su formación, educación, enriquecimiento cultural, su salud y bienestar social, así como para proporcionar los servicios propios de la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento. Lo constituyen, por tanto, el conjunto de actividades que satisfacen necesidades básicas de la población, con independencia de su titularidad, pública o privada.

Artículo 6.1.17.

Usos pormenorizados de equipamiento comunitario.

1.- El uso pormenorizado equipamiento comunitario universitario abarca el conjunto de actividades relacionadas con el funcionamiento de la/s Universidad/es con implantación en Granada, tanto desde el punto de vista de la formación académica como de los trabajos de investigación y desarrollo, así como el conjunto de actividades anejas a estas funciones. Dentro de las actividades anejas quedarán incluidas las residencias de estudiantes universitarias, siempre y cuando queden tuteladas por cualquier Administración Pública o vinculadas por el organismo municipal competente en materia de educación (a estos efectos se articularán las condiciones jurídicas que garanticen dicha vinculación y sus condiciones, las cuales se harán constar en la correspondiente licencia urbanística y se inscribirán en el Registro de la Propiedad).

2.- El uso pormenorizado equipamiento comunitario docente abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, así como el conjunto de sus actividades anejas. Dentro de estas actividades anejas quedarán incluidas las residencias de estudiantes y docentes, siempre y cuando queden tuteladas por cualquier Administración Pública o vinculadas por el organismo municipal competente en materia de educación (a estos efectos se articularán las condiciones jurídicas que garanticen dicha vinculación y sus condiciones, las cuales se harán constar en la correspondiente licencia urbanística y se inscribirán en el Registro de la Propiedad).

3.- El uso pormenorizado equipamiento comunitario deportivo comprende las actividades relacionadas con la práctica de

actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física, incluidas las residencias para deportistas y personal vinculado al deporte, siempre y cuando queden tuteladas por cualquier Administración Pública o vinculadas por el organismo municipal competente en materia de deportes (a estos efectos se articularán las condiciones jurídicas que garanticen dicha vinculación y sus condiciones, las cuales se harán constar en la correspondiente licencia urbanística y se inscribirán en el Registro de la Propiedad).

4.- El uso pormenorizado de equipamiento comunitario servicios de interés público y social (S.I.P.S.), incluye el conjunto de actividades de equipamiento comunitario relacionadas con los aspectos que a continuación se señalan, y que corresponden a su vez, a los siguientes subtipos de uso pormenorizado:

Sanitario.

Comprende las actividades relacionadas con la prestación de asistencia médica y/o servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio de hospitalización, excluyendo los prestados en despachos profesionales.

Asistencial.

Comprende la prestación de asistencia especializada, no específicamente sanitaria, a las personas a través de los denominados servicios sociales, tales como Centros de servicios sociales comunitarios, Unidades de estancia diurna para mayores y menores, Residencias de alojamiento temporal para colectivos específicos (casas de acogida de mujeres, emigrantes, albergues para transeúntes y marginados sin hogar, viviendas vinculadas al realojamiento temporal de afectados por ruinas o por actuaciones de rehabilitación pública,...), Hogares y clubs para mayores (centros gerontológicos abiertos), Residencias de alojamiento estable (residencias de ancianos, residencias infantiles,...), y Albergues y redes de paradores públicos o similares. Dentro de la categoría de residencias de alojamiento estable se admitirán sólo y cuando queden tuteladas por cualquier Administración Pública o vinculadas por el organismo municipal competente en materia de bienestar social (a estos efectos se articularán las condiciones jurídicas que garanticen dicha vinculación y sus condiciones, las cuales se harán constar en la correspondiente licencia urbanística y se inscribirán en el Registro de la Propiedad).

Social-cultural.

Comprende los equipamientos comunitarios donde se desarrollan actividades relacionadas con la asociación de personas, su reunión, recreación, transmisión de conocimientos y estética, intercambio de ideas, etc., tales como bibliotecas, museos, galerías de exposiciones, centros cívicos, etc.

Servicios de las administraciones públicas.

Incluye las actividades de gestión de los asuntos públicos y atención al ciudadano en todos sus niveles, así como los servicios urbanos de salvaguarda de las personas (bomberos y protección civil), de mantenimiento de espacios públicos (servicios de limpieza), y de satisfacción de las necesidades de carácter público causadas por la convivencia en el medio urbano.

Servicios de Defensa e Interior.

Incluye las actividades relacionadas con los institutos de las fuerzas armadas y cuerpos de seguridad del Estado, incluidas las instituciones penitenciarias.

Mercados municipales.

Comprende las actividades relacionadas con el comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de mercancías para el abastecimiento de la población, desarrollado en ámbitos de titularidad pública.

Religioso.

Comprende el conjunto de actividades relacionadas con la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de las comunidades religiosas.

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

Sección 7ª. Uso del suelo de espacios libres.

Artículo 6.1.18.

Uso global de espacios libres.

El uso global de espacios libres se refiere a la dotación de terrenos, arbolados o no, destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, con carácter público, sin restricciones de libre acceso a toda la población, que tienen como objetivo la mejora del medio ambiente urbano, la protección y acondicionamiento del sistema viario, y la mejora de las condiciones estéticas

de la ciudad.

Artículo 6.1.19.

Usos pormenorizados de espacios libres.

1.- El uso pormenorizado de espacios libres, plazas, jardines y zonas verdes, comprende la dotación de terrenos con uso de espacios libres enclavados en áreas de usos globales residenciales, industriales, terciarios, institucionales y/o de equipamientos comunitarios, destinados al disfrute de la población con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

2.- El uso pormenorizado de espacios libres, parque urbano, corresponde al uso de espacios libres ajardinados y/o forestados con incidencia importante en la estructura general urbana, y que afectan a las condiciones generales de calidad ambiental y salubridad de la ciudad, que se destinan básicamente, aunque no exclusivamente, al ocio y reposo de la población.

Para el caso de uso pormenorizado de parque, se admitirán sobre dicho suelo usos de equipamiento comunitario deportivos o de servicios de interés público y social, en instalaciones cubiertas o descubiertas, o usos terciarios comerciales de apoyo, en régimen de concesión administrativa, hasta una ocupación máxima del dos por ciento (2%) de la superficie total del parque. En este caso, las edificaciones no podrán superar las dos (2) plantas de altura.

Igualmente, y exclusivamente en las localizaciones reflejadas en la documentación gráfica del presente PGOU correspondientes a sistemas generales de espacios libres, se admitirá la implantación de puntos de recogida selectiva de residuos inertes -ecoparques-, que deberán, en cualquier caso, asegurar su total independencia del resto de las actividades ubicadas en suelos con este uso pormenorizado, así como la adopción de las necesarias medidas correctoras para su integración paisajística y ambiental. Del mismo modo quedará garantizada la sistemática retirada de los materiales o enseres allí depositados, así como las necesarias labores de mantenimiento y limpieza de dichos puntos que eliminen los efectos negativos que pudieran originarse sobre el resto de actividades implantadas en dichos suelos.

3.- En todo caso, los espacios libres que se identifican en la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, se adecuarán básicamente para estancia de las personas, mediante la plantación de arbolado que asegure zonas suficientes de sombra, y la disposición de mobiliario urbano cuyo diseño se adecuará a la función urbana que deba cumplir.

Artículo 6.1.20.

Aparcamientos públicos bajo espacios libres de uso y dominio público.

1.- Se admitirá el uso de garajes bajo rasante de espacios libres de uso público, aparcamientos públicos de carácter rotatorio, en régimen de concesión administrativa sobre un dominio público, atendiendo a las previsiones y determinaciones del presente PGOU de Granada.

El Ayuntamiento, atendiendo a políticas de mejora de déficits o de apoyo a la progresiva peatonalización de determinadas áreas, podrá determinar en cada caso el porcentaje asignable a plazas de aparcamiento para residentes.

La revisión o ampliación de las determinaciones de este tipo de aparcamientos públicos establecidos en el presente PGOU, exigirá la redacción de un Plan Especial de Carácter Integral donde se plantee la nueva estrategia a seguir en la disposición de aparcamientos públicos de carácter rotatorio.

2.- La disposición de aparcamientos de carácter público bajo rasante destinados exclusivamente a residentes en zonas incluidas dentro del perímetro del conjunto histórico de Granada, destinados a resolver los déficits existentes y/o como apoyo de políticas de progresiva peatonalización de dichas áreas, deberán contemplarse en los correspondientes Planes Especiales de Protección y Reforma Interior que les sean en cada caso de aplicación.

3.- En cualquier caso, todo uso de aparcamientos públicos bajo espacios libres de uso y dominio público deberá atender al cumplimiento de las determinaciones establecidas para el uso de la edificación de garajes en la normativa del presente PGOU, así como las derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección.

4.- La ejecución de cualquier tipo de aparcamiento público bajo espacios libres de uso y dominio público, deberá contemplar obligatoriamente las necesarias soluciones técnicas que aseguren y permitan la plantación de arbolado en dichos espacios libres.

Sección 8ª. Uso del suelo de transportes e infraestructuras básicas.

Artículo 6.1.21.

Uso global transportes e infraestructuras básicas.

El uso global transportes e infraestructuras básicas comprende las actividades vinculadas a suelos destinados a redes e

inmuebles al servicio del movimiento de las personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y pasajeros, y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como el suministro del agua, el de combustibles, las redes de saneamiento, las de energía, las de telecomunicaciones, etc.

Artículo 6.1.22.

Usos pormenorizados de transportes e infraestructuras básicas.

1.- El uso pormenorizado transportes e infraestructuras básicas, red viaria, comprende los usos del suelo destinados a resolver el movimiento de las personas, tanto de manera exclusiva como en sección compartida, de los vehículos automóviles, públicos y/o privados, de las bicicletas, y del transporte colectivo en plataformas reservadas, así como el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red viaria.

Las secciones mínimas de los viarios y las características de los materiales a emplear en la ejecución de los mismos vendrán determinadas por las condiciones particulares de los Proyectos y obras de Urbanización, contenidas en el presente documento del PGOU de Granada.

Los márgenes de las vías, cuando discurran por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determine la legislación sectorial vigente de aplicación. Cuando discurran en suelo urbano, estarán sometidos a las condiciones del presente PGOU de Granada.

Se admitirá la implantación de unidades de suministro de combustible en la red viaria pública, exclusivamente en los casos señalados en la documentación gráfica del presente PGOU, y atendiendo a la sustitución de instalaciones análogas existentes a la entrada en vigor del presente PGOU que han de ser trasladadas atendiendo a lo inadecuado de su actual ubicación y a estrategias de mejora de políticas de tráfico.

2.- El uso pormenorizado transportes e infraestructuras básicas, red ferroviaria, comprende los suelos destinados al movimiento del ferrocarril, junto con las instalaciones correspondientes a zonas de guarda, talleres de reparación, zona de almacenaje, así como los edificios e instalaciones destinadas al intercambio de pasajeros y/o mercancías.

Previamente a la actuación sobre cualquier terreno de uso ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales, necesarias y urgentes, que sean interiores y no afecten al entorno de dichas zonas, que podrán desarrollarse mediante proyecto de urbanización o edificación.

Las aperturas y modificaciones de tendido, la construcción de pasos a nivel, la construcción de instalaciones anexas, y en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutarán en los terrenos de uso ferroviario, se regirá por la normativa sectorial específica de aplicación en la materia y sometidas al régimen específico de autorizaciones que les sea de aplicación.

3.- El uso pormenorizado transportes e infraestructuras básicas, estaciones de suministro de combustible (estaciones de servicio), comprende los servicios del automóvil vinculados a la red viaria destinados al almacenamiento y venta de combustibles, junto con los servicios auxiliares y/o complementarios de dichas funciones.

Sólo podrán implantarse estaciones de servicio sobre parcelas con superficie igual o mayor a mil (1.000) metros cuadrados, y en las siguientes localizaciones:

- Sobre los suelos calificados para uso pormenorizado de transportes e infraestructuras básicas, estaciones de suministro de combustible, en el presente PGOU de Granada.

- En las parcelas destinadas a dicho uso pormenorizado en los planeamientos de desarrollo de suelos urbanizables del presente PGOU.

- Como usos en régimen de concesión administrativa sobre suelos públicos vinculados a los sistemas generales, conforme a las determinaciones gráficas del presente PGOU, o sobre las parcelas de titularidad municipal correspondientes al aprovechamiento lucrativo, de cesión obligatoria y gratuita, a favor del Ayuntamiento en los desarrollos de suelos urbanizables con uso global industrial.

Las nuevas implantaciones de estaciones de servicio deberán realizarse sobre parcelas aisladas de otros usos, rodeadas por viales en todo su perímetro, que facultarán, mediante la ejecución de los correspondientes acerados, el tránsito peatonal.

Se deberá en todo caso cumplir con las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

4.- El uso pormenorizado transportes e infraestructuras básicas, transportes y comunicación, comprende el conjunto de actividades relacionadas con la parada, intercambio, contratación, transbordo, etc., de los servicios de transporte viario de

pasajeros y mercancías, y las actividades relacionadas con los mismos, así como los suelos destinados al intercambio entre los diversos modos de transporte. Se exceptúan las actividades de este tipo relacionadas con el transporte ferroviario, incluidas en el uso pormenorizado transportes e infraestructuras básicas, red ferroviaria.

5.- El uso pormenorizado transportes e infraestructuras básicas, infraestructuras urbanas, está integrado por los suelos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como al suministro de agua, saneamiento, red eléctrica, gas, telecomunicaciones, etc.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística de aplicación. A estos efectos, las determinaciones del presente PGOU de Granada llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes. Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen, en su caso, a sus correspondientes servidumbres.

Sección 9ª. Subsuelo bajo dominio público.

Artículo 6.1.23.

Condiciones particulares de uso.

1.- Todas las calles, viario, jardines y espacios de uso público en general previstos por el planeamiento (general y de desarrollo) se consideran de uso público y tendrá el carácter de dominio público. La condición de uso público de estos espacios se mantendrá, aunque su conservación y mantenimiento estuviera a cargo de los particulares en las formas previstas por el Plan General y la legislación urbanística.

2.- Es compatible, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, la existencia de subsuelo de carácter patrimonial en los espacios señalados de uso público de suelo destinado a calles, viario, jardines y espacios libres que no formen parte de la ordenación estructural, que serán los establecidos en el Plano "Sistemas Generales" de la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, según señala el artículo 2.1.6 de la Normativa del PGOU ajustada a la LOUA.

3.- Los usos a implantar en el subsuelo se limitan a los establecidos por el planeamiento vigente como compatibles, y que son exclusivamente el de aparcamiento y anejos no habitables complementarios propios de estas instalaciones.

4.- El uso del subsuelo no impedirá en ningún caso el adecuado uso público del suelo, con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.

5.- En el caso de optar por la posibilidad de desafectación del subsuelo, el Ayuntamiento mediante un Plan Especial concretará en cada caso la ubicación del ámbito en cuyo subsuelo se vaya a implantar el uso al que se refiere el presente artículo, realizará el deslinde, la segregación y desafectación necesaria para la constitución de dos fincas superpuestas, constituyendo una la rasante y el suelo, y otra el subsuelo desde una determinada cota de conformidad con el deslinde que se realice, como fincas especiales de atribución privativa, y así mismo fijará las condiciones urbanísticas procedentes en función de las condiciones más aconsejables para su ordenación, gestión o edificación.

6.- Una vez desafectado el subsuelo, se podrá integrar en el Patrimonio Municipal de Suelo, previo acuerdo del órgano municipal competente, en los términos señalados en la legislación urbanística vigente.

Las fincas segregadas resultantes podrán constituirse en complejo inmobiliario con el carácter de fincas especiales de atribución privativa. Debiendo utilizarse los mecanismos previstos en la legislación de bienes de las Entidades Locales de Andalucía, respecto del uso común especial del dominio público a que pudiera dar lugar la coexistencia de propiedad privada y pública.

7.- La integración del subsuelo declarado de carácter patrimonial en el Patrimonio Municipal de Suelo implicará que en el Plan Especial que fije las condiciones urbanísticas, se establezca que el uso de aparcamiento y anejos no habitables complementarios propios de estas instalaciones, se declare de interés público, pudiendo disponerse del bien en la forma prevista en la legislación urbanística vigente.

8.- La consideración del subsuelo como bien patrimonial permitirá que sea ofrecido como pago en especie de la expropiación del suelo de uso público a su propietario, si ésta concluye en avenencia, en los términos previstos en la legislación urbanística vigente.

CAPÍTULO SEGUNDO

USOS DE LA EDIFICACIÓN.

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

Artículo 6.2.1.

Definición.

En el ámbito del presente PGOU de Granada se consideran usos de la edificación al conjunto de actividades desarrolladas en las edificaciones y/o instalaciones construidas sobre los suelos considerados aptos para la edificación.

Artículo 6.2.2.

Ámbito de aplicación.

Las condiciones que se señalan para los usos de la edificación en el presente capítulo serán de aplicación sobre todas las obras de nueva edificación, sobre las de reforma (restauración, rehabilitación, reestructuración y/o acondicionamiento) en las partes y condiciones que les afecten, y sobre las de conservación cuando su aplicación no suponga una desviación importante de los objetivos de las mismas.

Artículo 6.2.3.

Condiciones comunes a los usos de la edificación.

1.- Todos los usos a implantar en las edificaciones cumplirán con las determinaciones contempladas en el presente Título, así como con las condiciones generales de la edificación y las determinaciones correspondientes a las diversas calificaciones establecidas en el presente documento del PGOU de Granada.

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

3.- Todos los usos de la edificación, y las actividades que conllevan aparejados, contemplados en el ámbito del presente PGOU de Granada, así como los no específicamente contemplados y asimilables a ellos, atenderán al estricto cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación, en cada caso, de la legislación sectorial específica vigente de afección, y específicamente, a las Ordenanzas municipales recogidas en el Anexo I del presente documento del PGOU de Granada, que limitarán, en su caso, la posibilidad de implantación o la intensidad de los mismos.

Artículo 6.2.4.

Usos posibles de la edificación bajo rasante. Usos en construcciones 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 – zambras, 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 (*).

Local comercial (*).

Local de oficinas.

Local de espectáculos o centro de reunión.

Uso no exclusivo de garajes.

Los usos complementarios señalados con (*) sólo podrán implantarse con uso dominante de vivienda unifamiliar, en parcelas calificadas como unifamiliar manzana cerrada, o en aquellas parcelas pertenecientes a otra calificación que implanten la vivienda unifamiliar como uso compatible o permitido.

4.- Para el caso de uso dominante de la edificación de vivienda plurifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, se permiten los siguientes usos de la edificación complementarios:

Uso no exclusivo de alojamiento hotelero

Uso no exclusivo de residencia comunitaria.

Local de taller artesanal.

Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.

Local de almacén.

Local comercial.

Local de oficinas.

Local de espectáculos o centro de reunión.

Uso no exclusivo de garajes.

Local institucional privado.

Local de equipamiento comunitario.

6.2.6.2. Condición de vivienda exterior.

1.- Las viviendas, para tener consideración de exteriores, deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación -estancias, dormitorios, despachos y cocinas- tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en la normativa del presente PGOU de Granada.

b) Al menos dos (2) de las piezas habitables recaerán sobre calle o espacio libre de dominio y uso público. En caso de apartamentos bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

2.- Todas las viviendas de nueva edificación deberán disponer su superficie habitable a un nivel superior al del terreno en contacto con las mismas, previendo la disposición de un forjado antihumedad que cuando menos deje una cámara de aire de 25 cm.

No obstante, en calles en pendiente, se permitirá disponer hasta un 50% de la superficie del forjado de las viviendas de planta baja por debajo del nivel del acerado, siempre que se asegure la disposición de un forjado antihumedad y cámara de aire con dimensiones mínimas de 25 cm en el contacto con el terreno inferior, y se garantice el correcto aislamiento de la vivienda ante la humedad exterior.

6.2.6.3. Condición de vivienda interior.

1.- Salvo que las condiciones particulares de calificación lo prohibiesen expresamente, se permitirán viviendas interiores que, en todo caso, deberán reunir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación -estancias, dormitorios, despachos y cocinas- tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en la normativa del presente PGOU de Granada.

b) Al menos dos (2) piezas habitables tendrán huecos que abran sobre patios de manzana, que cumplirán con las determinaciones establecidas para los mismos en la normativa del presente PGOU de Granada. En caso de apartamentos, bastará con un (1) hueco, ubicado en la pieza principal.

2.- Todas las viviendas de nueva edificación deberán disponer su superficie habitable a un nivel superior al del terreno en contacto con las mismas, previendo la disposición de un forjado antihumedad que cuando menos deje una cámara de aire de 25 cm.

6.2.6.4. Condición de vivienda hipogea.

1.- Se entiende por vivienda hipogea aquélla que cuenta con alguna de sus dependencias habitables excavada en cueva.

2.- El presente documento del PGOU de Granada, reconoce las viviendas hipogeas existentes en el ámbito del Barrio del Sacromonte, siempre que se encuentren situadas sobre suelos cuya calificación permita el uso pormenorizado de vivienda unifamiliar.

Dichas viviendas podrán ser objeto de obras tendentes a su buena conservación, así como obras de rehabilitación y/o acondicionamiento, conforme a las definiciones que para las mismas se establecen en la normativa del presente PGOU de Granada, no teniendo que cumplir estrictamente las condiciones de salubridad referentes a ventilación e iluminación que se establecen en este PGOU de Granada.

3.- En todo caso las obras de reforma de las viviendas hipogeas tenderán a la mejora de las condiciones de habitabilidad de las mismas, y en especial en lo referente a condiciones de ventilación e iluminación, utilizando para ello métodos tanto naturales como artificiales, siempre que ello no suponga menoscabo de los invariantes tipológicos que dotan de interés a dicho tipo de viviendas.

4.- Queda prohibida la implantación de nuevas viviendas hipogeas en el término municipal.

6.2.6.5. Programa funcional mínimo de las viviendas.

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

No obstante, podrán disponerse 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 (30) metros

cuadrados, dentro de los cuales no podrán computarse las superficies correspondientes a terrazas, balcones, miradores, tendedores, ni espacios anejos.

Toda vivienda, incluidos los apartamentos, contará en cualquier caso con un espacio destinado a dormitorio principal de dimensión mínima diez (10) metros cuadrados.

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.

6.2.6.6. 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.

Artículo 6.2.7.

Uso de alojamiento hotelero.

6.2.7.1. Tipos de usos de alojamiento hotelero: definiciones y condiciones de implantación.

- 1.- Se entiende por uso exclusivo de alojamiento hotelero (edificio hotelero), el uso de la edificación correspondiente al alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes, con carácter de servicio público, integrado por todos aquellos establecimientos que se incluyen en la legislación específica en materia de hostelería y turismo, y que se desarrolla como actividad única y exclusiva sobre la totalidad del inmueble.

Este tipo de uso de la edificación podrá implantarse sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado residencial singular, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones.

- 2.- Se entiende por uso no exclusivo de alojamiento hotelero, al uso de la edificación correspondiente al alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes, con carácter de servicio público, integrado por todos aquellos establecimientos de esta naturaleza que se incluyen en la legislación específica en materia de hostelería y turismo, que se desarrolla junto a otras actividades sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante podrá implantarse sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado residencial singular, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones. En todo caso, deberá asegurarse la independencia del acceso al uso de alojamiento hotelero en relación con el acceso al resto de los usos implantados sobre el mismo inmueble.

También podrá implantarse como uso complementario de otro dominante sobre un mismo inmueble, siempre que cuente con

acceso independiente del resto de usos implantados sobre dicho inmueble, y lo permitan las condiciones de usos del presente PGOU de Granada, así como las condiciones de implantación derivadas de la aplicación de las correspondientes legislaciones sectoriales de afección.

3.- Como uso dominante, permite los siguientes usos complementarios sobre la misma edificación:

- Uso no exclusivo de residencia comunitaria.
- Local de taller artesanal.
- Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.
- Local de almacén.
- Local comercial.
- Local de oficinas.
- Local de espectáculos o centro de reunión.
- Uso no exclusivo de garajes.
- Local institucional privado.
- Local de equipamiento comunitario.

4.- En todo caso, cualquier uso de alojamiento hotelero implantado sobre la edificación cumplirá con las determinaciones derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afección.

6.2.7.2. Dimensiones de las distintas piezas para el uso de alojamiento hotelero.

1.- Las dependencias de los alojamientos hoteleros responderán a las dimensiones mínimas señaladas para las mismas en la legislación sectorial vigente de afección, siendo en su defecto de aplicación los valores mínimos expresados en el presente PGOU para las estancias asimilables a las del uso de vivienda.

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

6.2.7.3. Altura libre de plantas destinadas a uso de alojamiento hotelero.

1.- La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabados de cualquier dependencia destinada a la estancia habitual de personas en inmuebles destinados a actividades de alojamiento hotelero, será de doscientos sesenta (260) centímetros al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie útil de dichas dependencias, pudiendo reducirse dicha altura libre a doscientos veinte (220) centímetros en el resto de las mismas.

No estarán obligados al cumplimiento de los parámetros dimensionales señalados anteriormente, las dependencias auxiliares a la actividad específica de alojamiento hotelero, tales como zonas de almacenaje y cuartos de instalaciones, que podrán reducir la altura libre hasta doscientos veinte (220) centímetros.

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

6.2.7.4. Dimensiones de los accesos. Elementos comunes.

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

6.2.7.5. Dotación de ascensores en edificios con uso de alojamiento hotelero.

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de alojamiento hotelero, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros, disponiéndose un (1) ascensor por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida o fracción situados por encima de dicha altura límite.

2.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

6.2.7.6. Dotación de aseos en edificios con uso de alojamiento hotelero.

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los aseos a prever, todo alojamiento hotelero deberá disponer de aseos públicos, a razón de al menos un lavabo y un retrete, para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil destinada a la citada actividad.

La dotación de inodoros deberá ampliarse en una unidad, para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil adicionales o fracción. La dotación de lavabos deberá ampliarse en una unidad, para cada sexo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie útil adicionales o fracción.

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

6.2.7.7. Dotación obligatoria de aparcamientos para edificios de alojamiento hotelero.

1.- Se satisfará el mayor de los dos siguientes valores posibles: una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados o fracción de superficie construida de nueva edificación, o una plaza por cada cuatro unidades de alojamiento o habitación.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de alojamiento hotelero.

2.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

3.- Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios de uso dominante alojamiento hotelero ubicados sobre parcelas de superficie inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados, y los destinados a dicho uso ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

Artículo 6.2.8.

Uso de residencia comunitaria.

6.2.8.1. Tipos de usos de residencia comunitaria: definiciones y condiciones de implantación.

1.- Se entiende por uso exclusivo de residencia comunitaria, al uso de la edificación destinado al alojamiento de personas, no vinculadas familiarmente, con carácter permanente y/o estacionario, y en régimen de comunidad, o al uso propio de las unidades de vivienda en residencia colectiva (unidades habitacionales con servicios comunes), estando dicho uso desarrollado con carácter exclusivo en la totalidad del inmueble. Quedan excluidas las residencias calificadas como equipamiento comunitario.

Este tipo de uso de la edificación podrá implantarse sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado residencial singular, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU de Granada.

2.- Se entiende por uso no exclusivo de residencia comunitaria, al uso de la edificación destinado al alojamiento de personas, no vinculadas familiarmente, con carácter permanente y/o estacionario, y en régimen de comunidad, o al uso propio de las unidades de vivienda en residencia colectiva (unidades habitacionales con servicios comunes), desarrollado junto a otras actividades sobre un mismo inmueble. Quedan excluidas las residencias calificadas como equipamiento comunitario.

Como uso dominante podrá ubicarse sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado residencial singular, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones del presente PGOU de Granada. En todo caso, deberá asegurarse la independencia del acceso al uso de residencia comunitaria en relación con el acceso al resto de los usos implantados sobre el mismo inmueble.

También podrá implantarse como uso complementario de otro dominante sobre un mismo inmueble, siempre que cuente con acceso independiente del resto de usos implantados sobre dicho inmueble, y lo permitan las condiciones de usos del presente PGOU de Granada.

3.- Como uso dominante, admite los siguientes usos complementarios dentro de la misma edificación:

- Uso no exclusivo de vivienda de carácter plurifamiliar.
- Uso no exclusivo de alojamiento hotelero.
- Local de taller artesanal.
- Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.

- Local de almacén.
- Local comercial.
- Local de oficinas.
- Local de espectáculos o centro de reunión.
- Uso no exclusivo de garajes.
- Local institucional privado.
- Local de equipamiento comunitario.

6.2.8.2. Dimensiones de las distintas piezas para el uso de residencia comunitaria.

Será de aplicación lo señalado para el uso de la edificación de alojamiento hotelero en el artículo 6.2.7.2. de la presente normativa.

6.2.8.3. Altura libre de plantas destinadas a uso de residencia comunitaria.

Será de aplicación lo señalado para el uso de la edificación de alojamiento hotelero en el artículo 6.2.7.3. de la presente normativa.

6.2.8.4. Dimensiones de los accesos. Elementos comunes.

Será de aplicación lo señalado para el uso de la edificación de alojamiento hotelero en el artículo 6.2.7.4. de la presente normativa.

6.2.8.5. Dotación de ascensores en edificios con uso de residencia comunitaria.

Será de aplicación lo señalado para el uso de la edificación de alojamiento hotelero en el artículo 6.2.7.5. de la presente normativa.

6.2.8.6. Dotación de aseos en edificios con uso de residencia comunitaria.

Para la disposición de aseos públicos se atenderá a lo señalado para el uso de la edificación de alojamiento hotelero en el artículo 6.2.7.6. de la presente normativa.

6.2.8.7. Dotación obligatoria de aparcamientos para edificios con uso de residencia comunitaria.

1.- Se satisfará el mayor de los siguientes valores: una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de nueva edificación; una plaza por cada unidad de vivienda en proyectos de viviendas en residencia colectiva; o una plaza por cada cuatro unidades de alojamiento o habitación en el resto de residencias comunitarias.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de residencia comunitaria.

2.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

3.- Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios con uso dominante de residencia comunitaria ubicados sobre parcelas de superficie inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados, y los ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

Sección 3ª. Usos industriales de la edificación.

Artículo 6.2.9.

Uso de gran industria.

6.2.9.1. Definición de uso de gran industria y condiciones para su implantación.

1.- Se entiende por uso de gran industria a aquel uso de la edificación destinado a la explotación eminentemente industrial, o destinado al conjunto de operaciones encaminadas a la obtención y transformación de materias primas, su preparación para posteriores transformaciones, e incluso el envasado, transporte, almacenaje y distribución de dichos productos. Dicho uso puede estar soportado por un sólo inmueble o por un conjunto de inmuebles implantados sobre una misma parcela de superficie mayor a tres (3) hectáreas.

No obstante, se admite que coexistan sobre el mismo inmueble o instalaciones usos terciarios auxiliares al de gran industria, tales como oficinas o zonas de exposición, siempre que dichos usos tengan vinculación directa con las funciones de la gran industria, y

la superficie útil de los mismos no supere un 25% de la superficie útil total de la instalación. También se admite incluida dentro de dicho tanto por ciento la disposición de una vivienda de guarda de la industria, cuya superficie útil no excederá de cien (100) metros cuadrados.

Este uso sólo podrá implantarse como uso exclusivo, y siempre que sobre el suelo esté permitido el uso pormenorizado industrial gran industria, conforme a las determinaciones de las calificaciones contenidas en el presente documento del PGOU de Granada.

2.- Para los edificios destinados al uso de gran industria serán de obligado cumplimiento las ordenanzas y/o regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre tales actividades, protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma, como para las ya edificadas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en las mismas se fijen.

En todo caso, cualquier actividad de naturaleza industrial regulada por la presente normativa, deberá atender a las disposiciones emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.

6.2.9.2. Condiciones particulares de seguridad y salubridad del uso de gran industria.

1.- Los edificios destinados al uso de gran industria deberán en todo caso garantizar la integridad de los inmuebles colindantes ante la previsión de posibles siniestros generalizados por propagación del fuego, cumplimentando para ello los requerimientos exigidos en este sentido por las diversas legislaciones vigentes de aplicación.

Para ello, las edificaciones destinadas al uso de gran industria dispondrán, cuando menos, salvo determinaciones más restrictivas de las legislaciones sectoriales vigentes de aplicación, de un espacio de separación con los inmuebles colindantes de dimensión mínima cinco (5) centímetros, y media de quince (15) centímetros, no teniendo contacto con tales inmuebles colindantes salvo en las fachadas, que deberán en todo caso tratarse con materiales aislantes adecuados. Estas determinaciones técnicas podrán suplirse por sistemas que aseguren una respuesta equivalente para la protección contra el fuego.

2.- Los vertidos generados por las actividades propias del uso de gran industria, deberán atender a las determinaciones de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, en lo que se refiere a su conducción, transporte, almacenamiento y/o depuración.

6.2.9.3. Altura libre de las plantas destinadas a uso de gran industria.

En los inmuebles destinados a actividades de naturaleza industrial, no podrán autorizarse dependencias destinadas a la estancia de personal o trabajadores con altura libre entre suelo y techo acabado inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros.

No obstante, en las zonas de circulaciones, aseos, almacenaje, instalaciones y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos veinte (220) centímetros.

6.2.9.4. Dotación de aseos en edificios destinados a uso de gran industria.

En ausencia de determinaciones derivadas de la aplicación de legislaciones sectoriales de afección, los edificios destinados a uso de gran industria, deberán disponer aseos atendiendo al mayor de los siguientes valores: un aseo completo para cada sexo, compuesto de inodoro, lavabo y ducha, por cada veinte (20) trabajadores o fracción; o un aseo completo para cada sexo por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil o fracción destinada al uso industrial.

6.2.9.5. Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios destinados a uso de gran industria.

1.- En los edificios destinados al uso de gran industria, deberán disponerse obligatoriamente plazas de aparcamiento atendiendo al mayor de los siguientes valores: una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción, y una (1) plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) trabajadores o fracción.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de gran industria.

2.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

Artículo 6.2.10.

Uso de pequeña o mediana industria.

6.2.10.1. Tipos de uso de taller o pequeña industria y condiciones de implantación.

1.- Se entiende por uso exclusivo de pequeña o mediana industria, al uso de la edificación correspondiente a las actividades propias de las industrias destinadas a la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios. Este uso sólo podrá implantarse sobre un inmueble con carácter exclusivo, y siempre que sobre el suelo esté permitido el uso pormenorizado industrial de pequeñas o medianas industrias, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU de Granada.

No obstante, se admite que coexistan sobre el mismo inmueble usos terciarios auxiliares al de pequeña o mediana industria, tales como oficinas o zonas de exposición y venta, siempre que dichos usos tengan vinculación directa con las funciones de la industria, y la superficie útil de los mismos no supere un 25% de la superficie útil total de la instalación.

2.- Se entiende por uso de local de taller artesanal al uso de la edificación correspondiente a las actividades propias de las artes y oficios, o de escasa entidad industrial, que se desarrolla junto con otros usos sobre un mismo inmueble.

Dicho uso se entenderá siempre como un uso complementario permitido por el uso dominante de la edificación, conforme a las determinaciones establecidas por las condiciones de usos del presente PGOU, y deberá establecerse de manera obligatoria en la planta baja de la edificación.

3.- Tanto para los usos de pequeñas o medianas industrias como para los locales de taller artesanal serán de obligado cumplimiento las ordenanzas y/o regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre tales actividades, protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma, como para las ya edificadas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en las mismas se fijen.

Cualquier edificio con el uso de pequeña o mediana industria, o que albergue el uso de local de taller artesanal, deberá atender en todo caso a las disposiciones emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.

6.2.10.2. Condiciones particulares de seguridad y salubridad para los usos de pequeña o mediana industria y local de taller artesanales.

1.- Los edificios destinados al uso de pequeña o mediana industria, o que alberguen uso de local de taller artesanal, deberán asegurar, en función de la naturaleza de la actividad implantada, la salvaguarda de los inmuebles colindantes y sus ocupantes ante previsibles siniestros de propagación de fuego, atendiendo para ello a las disposiciones vigentes de aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales.

2.- Los vertidos generados, en su caso, por las diversas actividades propias de dichos usos deberán atender a las determinaciones de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, en lo que se refiere a su conducción, transporte, almacenamiento y/o depuración.

6.2.10.3. Altura libre de las plantas destinadas a uso de pequeña o mediana industria, o que alberguen uso de local de taller artesanal.

1.- En los edificios destinados al uso de pequeña o mediana industria, o que alberguen uso de local de taller artesanal, no podrán autorizarse dependencias destinadas a la estancia de personal o trabajadores con altura libre entre suelo y techo acabados inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros.

No obstante, en las zonas de circulaciones, aseos y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos veinte (220) centímetros.

2.- Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite de doscientos cuarenta (240) centímetros los edificios catalogados que en su caso se destinen a uso de pequeña o mediana industria, o que alberguen el uso de local de taller artesanal, cuando las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendientes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo.

En cualquier caso, no se admitirán dependencias para las estancias de las personas cuya altura libre sea inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

6.2.10.4. Dotación de aseos en edificios con uso de pequeña o mediana industria, o que alberguen uso de local de taller artesanal.

En ausencia de determinaciones derivadas de la aplicación de legislaciones sectoriales de afección, los edificios destinados a uso de pequeña o mediana industria, deberán disponer un aseo completo para cada sexo, compuesto de inodoro y lavabo por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil o fracción destinada a dicha actividad.

6.2.10.5. Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de pequeña o mediana industria, o que alberguen uso de local de taller artesanal.

1.- Los edificios o instalaciones destinadas al uso de pequeña o mediana industria, o que alberguen uso de local de taller artesanal, deberán disponer obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción destinados a dichas actividades.

Dichas plazas de aparcamiento deberán disponerse en el interior de la parcela donde se desarrollen las actividades de pequeña o mediana industria, o en su caso, taller artesanal.

2.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

Artículo 6.2.11.

Uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.

6.2.11.1. Definición del uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, y condiciones de su implantación.

1.- Se entiende por uso exclusivo de taller de mantenimiento, entretenimiento y/o reparación de vehículos, al uso de la edificación correspondiente a las actividades propias de las operaciones de mantenimiento, entretenimiento y/o reparación de automóviles, que se desarrollan en un edificio con carácter exclusivo.

Este uso podrá implantarse sobre un inmueble con carácter exclusivo, y siempre que sobre el suelo esté permitido el uso pormenorizado industrial taller de mantenimiento, entretenimiento y/o reparación de vehículos, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

2.- Se entiende por uso no exclusivo de taller de mantenimiento, entretenimiento y/o reparación del automóvil, al uso de la edificación correspondiente a las actividades propias de las operaciones de mantenimiento, entretenimiento artes y oficios, o de escasa entidad industrial, que se desarrollan junto a otras actividades en un mismo inmueble.

Como uso dominante sólo podrá implantarse en la planta baja de los inmuebles, siempre que esté permitido el uso pormenorizado industrial de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos en las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones. En todo caso dicho uso contará con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble.

Como uso complementario de la edificación, local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, sólo podrá ubicarse en planta baja de inmuebles con otro uso dominante de la edificación. En todo caso dicho uso contará con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble.

3.- Como uso dominante, admitirá los siguientes usos complementarios de la edificación:

- Local de taller artesanal.
- Local de almacén.
- Local comercial.
- Local de oficinas.
- Local de espectáculos o centro de reunión.
- Uso no exclusivo de garajes.

4.- Para los edificios que alberguen usos de talleres de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, serán de obligado cumplimiento las ordenanzas y/o regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre tales actividades, protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma, como para las ya edificadas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en las mismas se fijen.

En todo caso, cualquier edificio destinado a taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos regulado por la presente normativa, deberá atender a las disposiciones emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.

6.2.11.2. Condiciones particulares de seguridad y salubridad del uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.

1.- Los edificios destinados a uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, deberán asegurar, en función de la naturaleza de dicha actividad, la salvaguarda de los inmuebles colindantes y sus ocupantes ante previsibles siniestros de propagación de fuego, atendiendo para ello a las disposiciones vigentes de aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales.

2.- Los vertidos generados, en su caso, por las diversas actividades propias de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, deberán atender a las determinaciones de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, en lo que se refiere a su conducción, transporte, almacenamiento y/o depuración.

6.2.11.3. Altura libre de edificios con uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.

En los inmuebles con uso de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos rodados, no podrán autorizarse dependencias destinadas a la estancia de personal o trabajadores con altura libre entre suelo y techo acabados inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros.

No obstante, en las zonas de circulaciones, aseos y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos veinte (220) centímetros.

6.2.11.4. Dotación de aseos en edificios con uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.

Los edificios con uso taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, en ausencia de determinaciones legislativas más restrictivas, deberán disponer, cuando menos, de un aseo completo para cada sexo, compuesto de inodoro y lavabo, por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil o fracción.

6.2.11.5. Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.

1.- Para los edificios con uso de taller de reparación, entretenimiento y mantenimiento de vehículos, deberá disponerse obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción destinados a dicha actividad.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de taller de reparación, entretenimiento y mantenimiento de vehículos rodados.

2.- En todo caso, se asegurará el espacio suficiente para el depósito de los vehículos objeto de esta actividad, quedando terminantemente prohibido su estacionamiento y/o depósito en viario o espacios públicos.

3.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

Artículo 6.2.12.

Uso de almacén.

6.2.12.1. Definición de uso de almacén.

1.- Se entiende por uso exclusivo de almacén al uso de la edificación destinado a la guarda, conservación y almacenamiento de materias y/o productos, que se desarrolla con carácter exclusivo en un inmueble.

Este uso podrá implantarse con carácter exclusivo sobre un inmueble sobre suelos en que esté permitido el uso pormenorizado industrial almacén, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones.

2.- Se entiende por uso no exclusivo de almacén al uso de la edificación destinado a la guarda, conservación y almacenamiento de materias y/o productos que se desarrolla junto a otras actividades en un mismo inmueble.

Como uso dominante sólo podrá implantarse en la planta baja de los inmuebles ubicados sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado industrial almacén, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones del presente PGOU. En todo caso deberá contar con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble.

Como uso complementario, local de almacén, podrá ubicarse en la planta baja o en las situadas bajo rasante de un inmueble con otro uso dominante de la edificación, siempre que así lo permitan las condiciones de usos del presente PGOU, contando con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre dicho inmueble. No obstante, para usos complementarios de almacén situados en sótano vinculados funcionalmente a otro uso sobre rasante, se admitirá la existencia de accesos comunes para ambos usos.

3.- Como uso dominante de la edificación, admite los siguientes usos complementarios sobre el mismo edificio:

- Local de taller artesanal.
- Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.
- Local comercial.
- Local de oficinas.
- Local de espectáculos o centro de reunión.
- Uso no exclusivo de garajes.

4.- En todo caso, cualquier edificio destinado a almacén deberá atender a las disposiciones emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección que le sean de aplicación en razón de su destino funcional.

6.2.12.2. Condiciones particulares de seguridad del uso de almacén.

Los edificios destinados a uso de almacén, deberán asegurar, en función de la naturaleza de dicha actividad, la salvaguarda de los inmuebles colindantes y sus ocupantes ante previsibles siniestros de propagación de fuego, atendiendo para ello a las disposiciones vigentes de aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales.

6.2.12.3.- Altura libre de edificios con uso de almacén.

En los inmuebles con uso de almacén, no podrán autorizarse dependencias destinadas a la estancia de personal o trabajadores con altura libre entre suelo y techo acabados inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

6.2.12.4. Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de almacén.

1.- Para los edificios con uso de almacén de almacén deberá disponerse obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de taller de reparación, entretenimiento y mantenimiento de vehículos rodados.

2.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

Sección 4ª. Usos terciarios de la edificación.

Artículo 6.2.13.

Uso comercial.

6.2.13.1. Definición de uso comercial y condiciones para su implantación.

1.- Se entiende por uso exclusivo terciario comercial (edificio comercial), el uso de la edificación destinado a la exposición y venta de productos al público, en régimen al por menor, que se desarrolla sobre la totalidad de un inmueble. Quedan exceptuadas las actividades propias de la hostelería, encuadradas en el uso terciario de espectáculos o centros de reunión, así como las instalaciones de grandes superficies comerciales, las cuales quedan reguladas en el uso terciario de instalación singular.

Este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado de industria, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU de Granada.

2.- Se entiende por uso no exclusivo de terciario comercial al uso de la edificación correspondiente a la exposición y venta de productos al público, en régimen al por menor, desarrollados junto a otros usos sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante, este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado terciario comercial, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones de este PGOU. Se deberá asegurar en todo caso el acceso independiente para dicho uso del resto de los implantados sobre el mismo inmueble.

Como uso complementario, local comercial, sólo podrá ubicarse en la planta baja de los inmuebles con otro uso dominante, siempre que así lo permitan las condiciones de usos y del presente PGOU de Granada. El local comercial deberá asegurar la independencia de su acceso respecto al resto de los usos implantados sobre el mismo inmueble. No obstante, se permitirá contar con acceso único en el caso de local comercial y vivienda unifamiliar pertenecientes al mismo propietario (casa tienda), siempre que exista vinculación registral entre el comercio y la citada vivienda, que deberán constituir finca única e indivisible, y no existan disposiciones contrarias de afección contenidas en las diversas legislaciones y ordenanzas municipales de aplicación.

3.- Como uso dominante de la edificación, podrán implantarse los siguientes usos complementarios sobre un mismo inmueble:

- Uso no exclusivo de alojamiento hotelero.

- Local e taller artesanal.
- Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.
- Local de almacén.
- Local de oficinas.
- Local de espectáculos o centro de reunión.
- Uso no exclusivo de garajes.
- Local institucional privado.
- Local de equipamiento comunitario.

4.- En todo caso, toda actividad comercial a implantar deberá atender al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección u ordenanzas municipales dictadas al efecto.

6.2.13.2. Cómputo de la superficie útil de venta en establecimientos comerciales.

A los efectos de cómputo de la superficie útil relacionada con la venta, se deberán considerar las superficies de todas las dependencias relacionadas con el intercambio comercial a las que el público tiene acceso, excluyéndose las superficies destinadas a acceso restringido, inaccesibles para el público, tales como despachos privados, zonas de almacenaje, zonas de carga y descarga, aparcamientos de vehículos, etc.

En ningún caso, la superficie de venta será inferior a seis (6) metros cuadrados de superficie útil, no pudiendo servir de paso ni tener comunicación directa con ningún otro uso de la edificación. Sólo se permitirá la comunicación directa de la actividad comercial con la propia vivienda del propietario de la actividad comercial, siempre que ésta sea de carácter unifamiliar, y exista vinculación registral entre el comercio y la citada vivienda, que deberán constituir finca única e indivisible.

6.2.13.3. Altura libre de plantas en edificios con uso comercial.

1.- En edificios destinados a usos de comercio con carácter exclusivo, la altura libre mínima entre suelo y techo acabados para cada planta será, como mínimo, de doscientos cuarenta (240) centímetros.

En las zonas de aseos, almacenes y anejos al uso comercial, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos veinte (220) centímetros.

2.- Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite señalado, doscientos cuarenta (240) centímetros, los edificios catalogados destinados a uso comercial, cuando las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo, que en cualquier caso no podrá ser nunca inferior a los doscientos veinte (220) centímetros.

6.2.13.4. Dotación de ascensores en edificios con uso comercial.

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante comercial, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros, disponiéndose cuando menos un (1) ascensor por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida o fracción situados por encima de dicha altura límite.

2.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

6.2.13.5. Dotación de dársenas de carga y descarga en edificios con uso comercial.

Para edificios o locales comerciales con superficie de venta superior a los mil (1.000) metros cuadrados, el edificio o local deberá contar al menos con un espacio propio destinado a la carga y descarga de mercancías -dársena-, de longitud mínima siete (7) metros, y latitud mínima cuatro (4) metros.

El número de dársenas deberá aumentarse en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de venta o fracción adicionales.

6.2.13.6. Dotación de aseos en edificios de uso comercial.

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de

afección, se deberá atender al cumplimiento de los siguientes parámetros:

- Todo edificio destinado a uso comercial o con uso de locales comerciales, deberá disponer, cuando menos, de un aseo compuesto por inodoro y lavabo para el servicio del personal del comercio, cuando su superficie construida total no supere los cien (100) metros cuadrados.

- Para superficies construidas mayores destinadas a tales usos, deberá disponerse un aseo público para cada sexo compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados o fracción.

2.- Los aseos de uso público deberán siempre estar independizados del resto de las dependencias destinadas a la actividad comercial, mediante la disposición del correspondiente vestíbulo de independencia, cumpliéndose además las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes u ordenanzas municipales de afección.

3.- En el caso de agrupaciones de varios comercios, tipo galerías comerciales, podrán también agruparse los aseos, considerándose no obstante para su previsión, los mismos parámetros dimensionales antes dichos.

6.2.13.7. Dotación obligatoria de aparcamientos para edificios de uso comercial.

1.- Para los edificios con usos comerciales, deberán disponerse obligatoriamente plazas de aparcamiento atendiendo al mayor de los siguientes valores: una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción, y una (1) plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) trabajadores o fracción.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso pormenorizado de comercio.

2.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

3.- Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios de uso dominante comercial ubicados sobre parcelas de superficie inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados, y los destinados a dichos usos ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

Artículo 6.2.14.

Uso de oficinas.

6.2.14.1. Definición de uso de oficinas y condiciones para su implantación.

1.- Se entiende por uso exclusivo de oficinas al uso de la edificación consistente en el desempeño de las actividades administrativas y/o burocráticas de carácter privado, desarrollados en la totalidad de un inmueble.

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

2.- Se entiende por uso no exclusivo de oficinas al uso de la edificación consistente en el desempeño de las actividades administrativas y/o burocráticas de carácter privado, que se desarrolla junto con otras actividades o usos en el mismo inmueble.

Como uso dominante, este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado terciario de oficinas, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del PGOU de Granada. En todo caso deberá asegurarse el acceso independiente para este uso en relación con el resto de actividades implantadas sobre el inmueble, salvo en el caso de usos institucionales privados, con los que se admite la existencia de acceso común.

Como uso complementario, locales de oficinas, podrá ubicarse sólo en la planta baja y/o primera de los inmuebles con otros usos dominantes, siempre que así lo permitan las condiciones de uso del presente PGOU. En todo caso se asegurará el acceso independiente para esta actividad en relación con el resto de usos implantados en el inmueble, salvo en el caso de usos institucionales privados, con los que se admite el acceso común.

Para el caso de usos complementario de oficinas con uso dominante de la edificación institucional privado, los locales de oficinas podrán situarse en cualquier planta del edificio.

Además, para el caso de locales de oficinas destinados a despachos profesionales, se permitirá su implantación en cualquier planta del edificio situada sobre rasante, no necesiéndose en este caso asegurar el acceso independiente respecto del resto de usos del inmueble. Además, los despachos profesionales quedan exceptuados del cumplimiento de cualquier normativa

dimensional que no sea la que regula las condiciones propias del uso dominante del edificio donde se implanten.

3.- Como uso dominante de la edificación, admitirá los siguientes usos complementarios sobre el mismo inmueble:

- Uso no exclusivo de vivienda, de carácter plurifamiliar.
- Uso no exclusivo de alojamiento hotelero.
- Uso no exclusivo de residencia comunitaria.
- Local de taller artesanal.
- Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.
- Local de almacén.
- Local comercial.
- Local de espectáculos o centro de reunión.
- Uso no exclusivo de garajes.
- Local institucional privado.
- Local de equipamiento comunitario.

6.2.14.2. Altura libre de plantas en edificios con uso de oficinas.

1.- Las dependencias destinadas a usos de oficinas, deberán contar con una altura libre entre el suelo y techo acabados de doscientos sesenta (260) centímetros para cada una de sus plantas.

En las zonas de aseos, almacenes y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos veinte (220) centímetros.

2.- Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite de altura libre establecido anteriormente, doscientos sesenta (260) centímetros, los edificios catalogados destinados a uso de oficinas, siempre que las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo. En todo caso no se admitirán estancias destinadas a uso de oficinas con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

6.2.14.3. Dotación de ascensores de edificios con uso de oficinas.

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de oficinas, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros, disponiéndose cuando menos un (1) ascensor por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida o fracción situados por encima de dicha altura límite.

2.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

6.2.14.4. Dotación de aseos en edificios con uso de oficinas.

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

- Los locales destinados al uso de oficinas deberán disponer, cuando menos, de un aseo compuesto por inodoro y lavabo, para el servicio del personal de la misma, cuando su superficie construida no supere los cien (100) metros cuadrados.
- Para superficies mayores, deberán disponerse un aseo para cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados o fracción.

2.- En el caso de oficinas con acceso de público, deberá disponerse un aseo público para cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados o fracción.

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a uso de oficinas, por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

3.- En edificios exclusivos de oficinas, o asociaciones de varias firmas, podrán agruparse los aseos, considerándose no obstante para su previsión, los mismos parámetros dimensionales antes dichos.

6.2.14.5. Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de oficinas.

1.- Para edificios con uso de oficinas, deberán disponerse obligatoriamente plazas de aparcamiento atendiendo al mayor de los siguientes valores: una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción, y una (1) plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) trabajadores o fracción.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso pormenorizado de oficinas.

2.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

3.- Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios de uso dominante de oficinas ubicados sobre parcelas de superficie inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados, y los destinados a dichos usos ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

Artículo 6.2.15.

Uso de espectáculos o centros de reunión.

Artículo 6.2.15.1. Definición del uso de espectáculos o centros de reunión, y condiciones de implantación.

1.- Se entiende por uso exclusivo de espectáculos o centros de reunión, aquel uso de la edificación correspondiente a actividades de carácter lucrativo destinados a la celebración de espectáculos de concurrencia pública, o correspondiente a actividades propias de la hostelería (restauración, bares, cafeterías, restaurantes, etc.), desarrollado con carácter exclusivo en un inmueble.

Este uso podrá implantarse con carácter exclusivo en un edificio sobre un suelo en que esté permitido el uso pormenorizado terciario espectáculos o centros de reunión, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

2.- Se entiende por uso no exclusivo de espectáculos o centros de reunión, local de espectáculos o centro de reunión, aquel uso de la edificación correspondiente a actividades de carácter lucrativo destinadas a la celebración de espectáculos de concurrencia pública, o a las propias de la hostelería (restauración, bares, cafeterías, restaurantes, etc.), que se desarrolla junto a otros usos sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante podrá implantarse en la planta baja de los inmuebles, siempre que esté permitido el uso pormenorizado terciario espectáculos o centros de reunión por las condiciones de calificación del presente PGOU de Granada. Este uso deberá contar con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble.

Como uso complementario de la edificación, sólo podrá implantarse en la planta baja de un inmueble con otro uso dominante, siempre que así lo permitan las condiciones de usos establecidas en el presente PGOU. Deberá asegurarse el acceso independiente para el local de espectáculo o centro de reunión en relación con el resto de usos implantados en la edificación.

3.- Como uso dominante de la edificación, podrá admitir los siguientes usos complementarios en el mismo edificio:

- Local de taller artesanal.
- Local de almacén.
- Local comercial.
- Local de oficinas.
- Uso no exclusivo de garajes.
- Local institucional privado.
- Local de equipamiento comunitario.

4.- En todo caso, las actividades de espectáculos o centros de reunión a implantar sobre un inmueble deberán cumplir con las determinaciones propias de las legislaciones y normativas específicas de afección que les sean de aplicación en función de su propia naturaleza.

6.2.15.2. Altura libre de plantas en edificios con uso de espectáculos o centros de reunión.

1.- Los edificios con uso de espectáculos o centros de reunión, deberán contar con una altura libre entre el suelo y el techo acabados de doscientos cuarenta (240) centímetros para cada una de sus plantas.

No obstante, en los espacios destinados a aseos, almacenes y/o anejos del uso de espectáculos o reunión, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte (220) centímetros.

2.- Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite señalado, doscientos cuarenta (240) centímetros, los edificios

catalogados destinados al uso de espectáculos o centros de reunión, siempre que las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo. En cualquier caso, no se admitirá ninguna dependencia destinada a este uso con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

6.2.15.3. Dotación de ascensores en edificios con uso de espectáculos o centros de reunión.

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de espectáculos o centros de reunión, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros, disponiéndose cuando menos un (1) ascensor por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida o fracción situados por encima de dicha altura límite.

2.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

6.2.15.4. Dotación de aseos en edificios con uso de espectáculos o centros de reunión.

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones o normativas específicas de aplicación, todo edificio destinado al uso de espectáculos o reunión deberá atender al cumplimiento de los siguientes parámetros:

- Disponer, cuando menos, de un aseo público para cada sexo compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie construida o fracción.
- Los edificios o locales que se destinen al uso hostelero (propio de labores de restauración como bares, cafeterías, restaurantes o similares), dispondrán siempre como mínimo, cualquiera que sea su superficie construida, de dos unidades de aseo, una para cada sexo, con la dotación de aparatos sanitarios mínima antes señalada, ateniéndose además para la regulación del número de los mismos, a los parámetros expresados en el párrafo anterior.

2.- Los aseos públicos deberán siempre estar independizados del resto del local por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplir las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

3.- En aquellos edificios de asociaciones comerciales -galerías comerciales o centros comerciales -, que cuenten con locales de espectáculos o centros de reunión, éstos deberán contar con dotación de aseos independiente al resto de los dispuestos para la asociación comercial, atendiendo a los parámetros antes señalados.

6.2.15.5. Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de espectáculos o centros de reunión.

1.- Para los edificios con usos de espectáculos o centros de reunión, deberá disponerse obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso pormenorizado de local de espectáculo o reunión.

2.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

3.- Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios con uso dominante de espectáculos o centros de reunión ubicados sobre parcelas de superficie inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados, y los destinados a dichos usos ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

Artículo 6.2.16.

Uso de garajes.

6.2.16.1. Definición de uso de garajes y condiciones de implantación.

1.- Se entiende por uso exclusivo de garajes, al uso de la edificación relacionado con el estacionamiento y/o guarda de vehículos que se desarrolla con exclusividad en un inmueble.

Este uso podrá implantarse en un inmueble sobre un suelo que permita el uso pormenorizado terciario de garajes, conforme a las

determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

2.- Se entiende por uso no exclusivo de garajes, al uso de la edificación destinado al estacionamiento y/o guarda de vehículos que se desarrolla junto a otras actividades sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante, este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado terciario de garajes, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

Como uso complementario, podrá ubicarse en la planta baja y sótano de inmuebles con otro uso dominante de la edificación, siempre que así se permita por las condiciones de usos del presente PGOU. Se garantizará el acceso independiente para esta actividad en relación con el resto de los usos implantados sobre el inmueble, salvo en el caso de garajes vinculados a viviendas unifamiliares, que podrán contar con acceso común.

3.- Como uso dominante de un inmueble, podrá admitir los siguientes usos complementarios:

- Local de taller artesanal.
- Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.
- Local de almacén.
- Local comercial.
- Local de oficinas.
- Local de espectáculos o centro de reunión.

4.- En cualquier caso, todo uso de garajes deberá atender al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección.

6.2.16.2. Dimensiones de las plazas de aparcamientos.

1.- La dimensión mínima libre de cualquier plaza de aparcamiento será doscientos veinte (220) centímetros de latitud y cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud. Dicha área así definida deberá quedar absolutamente libre de cualquier obstáculo.

2.- No obstante, no tendrá la consideración de plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobrabilidad suficiente para los vehículos.

3.- Los garajes y sus establecimientos anejos dispondrán, en sus accesos, de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo mínimo, con piso con pendiente máxima de un 5%, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. La puerta del garaje se dispondrá siempre coincidente con la línea de edificación del inmueble y tendrá una altura mínima de doscientos tres (203) centímetros.

4.- En garajes de uso colectivo, las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. En el caso de garajes individuales, las rampas rectas podrán llegar a contar con un veinte por ciento (20%) de pendiente, y las curvas, hasta un dieciséis por ciento (16%), medidas con los mismos criterios expresados anteriormente.

Todas las rampas contarán con una anchura mínima de tres (3) metros, con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será siempre superior a seis (6) metros.

En todo caso, deberá asegurarse el perfecto funcionamiento y capacidad de maniobrabilidad para los vehículos que las utilicen.

5.- Los garajes colectivos contarán con calles interiores para el desplazamiento de vehículos que cuenten en total, es decir para ambos sentidos de circulación, con un ancho mínimo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

6.2.16.3. Altura libre de las plantas en edificios con uso de garajes.

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

6.2.16.4. Dotación de ascensores en edificios con uso de garajes.

1.- El número y características de los ascensores a prever para este uso será el derivado de legislaciones o normativas específicas de aplicación que regulen la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de garajes.

Para el caso de uso de garajes bajo rasante será obligatoria la disposición de ascensor cuando exista más de una planta bajo rasante destinada a dicho uso, atendiéndose a los parámetros de superficie indicados en el párrafo anterior para atender al número mínimo de ascensores a disponer.

2.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y

en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

6.2.16.5. Dotación de aseos en edificios con uso de garajes.

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se deberá disponer un aseo público para cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados o fracción.

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a uso de garajes, por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

2.- Quedan excluidos del cumplimiento de las determinaciones establecidas en el anterior número del presente artículo los garajes vinculados a viviendas unifamiliares.

Artículo 6.2.17.

Uso de instalación singular.

6.2.17.1. Definición del uso de instalación singular y condiciones de implantación.

Se entiende por uso exclusivo de instalación singular aquel uso implantado sobre un inmueble o sobre una instalación relacionado con usos terciarios que responden a un programa funcional, dimensional y/o tipológico complejo, desarrollado con carácter exclusivo.

Se incluyen bajo este epígrafe los usos de la edificación correspondientes a grandes superficies donde se ubican galerías o centros comerciales, así como actividades de ocio, lúdicas o de recreo. Dicho uso podrá implantarse sobre las parcelas grafiadas con uso pormenorizado terciario en instalaciones singulares comercial u ocio en el presente documento de PGOU, así como en los instrumentos de planeamiento de desarrollo y sus posibles innovaciones. La instalación deberá asegurar en todo caso que el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil se destina a usos terciarios comerciales u ocio, en locales comerciales, de espectáculo o centros de reunión, admitiéndose destinar el resto de su superficie útil a otros usos de naturaleza terciaria definidos en la normativa del presente PGOU.

6.2.17.2. Condiciones dimensionales y dotacionales para edificios con uso de instalación singular.

1.- Deberá atenderse al cumplimiento de los condicionantes dimensionales y dotacionales siguientes:

- Altura libre de plantas en edificios con uso de Terciario en instalación singular: Las dependencias destinadas a establecimientos en edificios de terciario en instalación singular, deberán contar con una altura libre entre el suelo y techo acabados de doscientos sesenta (260) centímetros para cada una de sus plantas.

En las zonas de aseos, almacenes y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos veinte (220) centímetros. En las zonas de garaje la altura mínima será de doscientos veinte (220) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie desde el suelo acabado al elemento más bajo, incluidas instalaciones, al nivel de techo.

- Dotación de ascensores en edificios de Terciario en instalación singular: El número y características de los ascensores a prever será el derivado de legislaciones o normativas específicas de aplicación que regulen la obligatoriedad de su disposición en edificios destinados a este uso. En ausencia de dicha legislación o normativa, el número y características de los ascensores a prever será el resultante del cálculo de estudios de tráfico vertical que tomen como criterio el cumplimiento de los niveles de servicio recomendables de acuerdo a parámetros internacionalmente reconocidos.

Para el caso de uso de garajes bajo rasante será obligatoria la disposición de ascensor cuando exista más de una planta bajo rasante y siempre que sea exigible la instalación de ascensor sobre rasante, atendiéndose a lo indicado en el párrafo anterior en cuanto al número y características de los ascensores a disponer.

En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

- Dotación de aseos en edificios con uso de Terciario en instalación singular: En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se deberá disponer un aseo público para cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo, por cada setecientos cincuenta 750 metros cuadrados construidos o fracción.

Además, cada uno de los establecimientos que se destinen a uso de espectáculos o centros de reunión deberá tener un mínimo de un aseo público para cada sexo en el interior de su local.

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local por el correspondiente vestíbulo de independencia.

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

2.- Para la previsión de plazas de aparcamiento en edificios o instalaciones con uso terciario de instalación singular, en ausencia de determinaciones derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, deberán disponerse obligatoriamente 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción destinados a uso de instalación singular, y habrán de situarse dentro de la parcela calificada como tal.

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento, así como la anchura mínima de las calles de circulación de vehículos, de las rampas de vehículos y de los espacios de acceso y espera al garaje será la derivada de la aplicación de la legislación en materia de vivienda protegida, salvo que la legislación o normativa de afección establezca mayores exigencias en cuyo caso se estará al cumplimiento de esta última.

Sección 5ª. Usos institucionales de la edificación.

Artículo 6.2.18.

Uso institucional privado.

6.2.18.1. Definición del uso institucional privado y condiciones de implantación.

1.- Se entiende por uso exclusivo institucional privado, al uso de la edificación destinado a las actividades de representación, reunión y servicio de entidades, instituciones y/o asociaciones privadas, con o sin ánimo de lucro, desarrolladas en un inmueble con carácter exclusivo.

Este uso podrá implantarse en un inmueble sobre suelos en que esté permitido el uso pormenorizado institucional privado, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones.

2.- Se entiende por uso no exclusivo de institucional privado, al uso de la edificación destinado a las actividades de representación, reunión y servicio de entidades, instituciones y/o asociaciones privadas, con o sin ánimo de lucro, desarrolladas junto con otras actividades en un mismo inmueble.

Como uso dominante, este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado institucional privado, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU. En todo caso deberá asegurarse el acceso independiente para este uso en relación con el resto de actividades implantadas sobre el inmueble, salvo en el caso de tratarse de usos de oficinas, con los que se admite el acceso común.

Como uso complementario, local institucional privado, podrá ubicarse sólo en la planta baja y/o primera de inmuebles con otro uso dominante, siempre que así esté permitido en las condiciones de usos del presente PGOU. En todo caso se asegurará el acceso independiente para esta actividad en relación con el resto de usos implantados en el inmueble, excepto para el caso de usos de oficinas, con los que se admite el acceso común.

En el caso de locales institucionales privados sobre un edificio con uso dominante de oficinas, aquéllos podrán situarse en cualquier planta.

3.- Como uso dominante de la edificación, se admitirán los siguientes usos complementarios en el mismo inmueble:

- Uso no exclusivo de alojamiento hotelero.
- Uso no exclusivo de residencia comunitaria.
- Local de taller artesanal.
- Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.
- Local de almacén.
- Local comercial.
- Local de oficinas.
- Local de espectáculos o centro de reunión.
- Uso no exclusivo de garajes.
- Local de equipamiento comunitario.

6.2.18.2. Condiciones dimensionales y dotacionales para edificios con uso institucional privado.

Serán de aplicación los condicionantes y determinaciones dimensionales y dotacionales establecidos para el uso terciario de oficinas en relación con la altura libre mínima de las dependencias a considerar, así como con respecto a las dotaciones obligatorias de ascensores, aseos y plazas de aparcamiento.

Sección 6ª. Usos de equipamiento comunitario de la edificación.

Artículo 6.2.19.

Uso de equipamiento comunitario.

6.2.19.1. Definición del uso equipamiento comunitario y condiciones de implantación.

1.- Se entiende por uso exclusivo de equipamiento comunitario al uso de la edificación correspondiente a edificaciones o instalaciones destinadas a actividades de carácter público, -equipamiento comunitario-, basadas en la prestación, desde las instituciones públicas y/o entidades privadas, de servicios públicos a la población, que se desarrollan con carácter exclusivo sobre dicho inmueble o instalación.

Este uso podrá implantarse con carácter exclusivo sobre un inmueble o instalación que se sitúe sobre suelos en que esté permitido cualquiera de los usos pormenorizados correspondientes a equipamientos comunitarios, conforme a lo establecido en las distintas calificaciones del presente PGOU.

En las parcelas calificadas como equipamiento comunitario básico se implantará como dominante el uso pormenorizado específico establecido según la calificación del instrumento de planeamiento correspondiente, admitiendo como uso complementario de la edificación cualquier otro uso de equipamiento comunitario básico, a excepción del uso cementerio. En este caso, los equipamientos podrán implantarse en edificaciones independientes.

En las parcelas calificadas como equipamiento comunitario de gestión se implantará como dominante el uso pormenorizado específico establecido según la calificación del instrumento de planeamiento correspondiente, admitiendo como uso complementario de la edificación cualquier otro uso de equipamiento comunitario, a excepción del uso cementerio. En este caso, los equipamientos podrán implantarse en edificaciones independientes.

Para el caso de usos de la edificación implantados sobre suelos con uso pormenorizado de equipamiento comunitario deportivo de titularidad pública o privada en instalaciones cubiertas, se admitirá el destino de un treinta por ciento (30%) de la superficie útil de la instalación para usos del tipo terciario comercial y/o terciario de espectáculos y reunión. En cualquier caso, se mantendrá la edificabilidad máxima asignada por la normativa del presente PGOU en su Título Séptimo.

Para el caso de usos de la edificación implantados sobre suelos con uso pormenorizado de equipamiento comunitario deportivo de titularidad pública o privada en instalaciones descubiertas, en la superficie total que pueda construirse en función de la edificabilidad máxima asignada por la normativa del presente PGOU, podrán disponerse, además de las instalaciones auxiliares propias de la actividad propiamente deportiva (vestuarios, almacenes, aseos, oficinas de gestión de la actividad deportiva, etc.), usos del tipo terciario comercial y/o terciario de espectáculos y reunión.

La implantación de las residencias comunitarias descritas en el artículo 6.1.17.3 del vigente PGOU en parcelas calificadas con uso pormenorizado de equipamiento comunitario deportivo en instalaciones cubiertas y descubiertas, ya sean de titularidad pública o privada, sólo se podrá materializar cuando la superficie de dichas parcelas sea superior a 25.000 m² y limitada a un máximo del cuarenta por ciento (40%) de la superficie total de suelo.

2.- Se entiende por uso no exclusivo de equipamiento comunitario, local de equipamiento comunitario, al uso de la edificación correspondiente a las actividades de carácter público -equipamiento comunitario-, basadas en la prestación, desde las instituciones públicas y/o entidades privadas, de servicios públicos a la población, que se desarrollan en un edificio o instalación donde se ubican otras actividades.

El uso no exclusivo de equipamiento comunitario sólo podrá existir como uso complementario, situado en la planta baja de un inmueble con otro uso dominante, siempre que así esté permitido en las condiciones de usos del presente PGOU, asegurándose el acceso independiente para esta actividad en relación con el resto de usos implantados en el inmueble. En el caso de residencias comunitarias universitarias, docentes o asistenciales calificadas como equipamiento comunitario podrán existir como uso complementario en cualquier planta de un inmueble con otro uso dominante, siempre que así esté permitido en las condiciones de usos del presente PGOU.

3.- Cualquier edificio o instalación destinada a equipamiento comunitario deberá atender al cumplimiento de las determinaciones

derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales y ordenanzas municipales de afección, en función de la naturaleza de su actividad.

6.2.19.2. Altura libre de techos.

1.- Los edificios y locales destinados a usos de equipamiento comunitario, deberán contar con una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos sesenta (260) centímetros.

Para edificios de residencias comunitarias calificadas por el presente PGOU como equipamientos comunitarios se atenderá a lo señalado para el uso de la edificación de residencia comunitaria en el artículo 6.2.8.3. de la presente normativa.

No obstante, en los espacios destinados a aseos, almacenes y anejos a los usos de equipamiento comunitario, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte (220) centímetros.

2.- Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite antedicho, doscientos sesenta (260) centímetros, los edificios catalogados con uso de equipamiento comunitario, cuando las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo. En todo caso no se admite ninguna dependencia destinada a uso de equipamiento comunitario con una altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

6.2.19.3. Dotación de ascensores en edificios con uso de equipamiento comunitario.

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de equipamiento comunitario, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros, disponiéndose cuando menos un (1) ascensor por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida o fracción situados por encima de dicha altura límite.

Para edificios de residencias comunitarias calificadas por el presente PGOU como equipamientos comunitarios se atenderá a lo señalado para el uso de la edificación de residencia comunitaria en el artículo 6.2.8.5. de la presente normativa.

Quedan exceptuados del cumplimiento de la dotación antedicha, los edificios catalogados con uso de equipamiento comunitario cuando las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen y, en particular, con las medidas de protección señaladas en su caso para los edificios catalogados en el presente PGOU, imposibilitan la instalación de dicho número de ascensores.

2.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento.

6.2.19.4. Dotación de aseos en edificios con uso de equipamiento comunitario.

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, los edificios destinados a usos de equipamiento comunitario, deberán disponer, cuando menos, de un aseo público para cada sexo compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie construida o fracción.

Para edificios de residencias comunitarias calificadas por el presente PGOU como equipamientos comunitarios se atenderá a lo señalado para el uso de la edificación de residencia comunitaria en el artículo 6.2.8.6. de la presente normativa.

2.- Los aseos públicos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a usos de equipamiento comunitario, por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplir las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

3.- En todo caso, los edificios con uso de equipamiento comunitario atenderán al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales y ordenanzas municipales de afección en función de la naturaleza de su actividad.

6.2.19.5. Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de equipamiento comunitario.

1.- Para los edificios con uso de equipamiento comunitario deberá disponerse obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia de los usos de equipamiento comunitario.

2.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con

las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

3.- Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios con uso dominante de equipamiento comunitario ubicados sobre parcelas de superficie inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados, y los destinados a dicho uso ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

6.2.19.6. Dimensiones de las distintas piezas para las residencias comunitarias calificadas por el presente PGOU como equipamientos 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 afectación, 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 afectación.

TITULO VII. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO PRIMERO

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

Artículo 7.1.1.

Ámbito de aplicación.

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.

b) Obras de demolición.

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

La posibilidad de las obras de demolición, tanto parciales como totales, vendrá supeditada a las determinaciones derivadas de las condiciones de protección contenidas en este documento y las correspondientes, en su caso, a las afecciones derivadas de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico.

c) Obras de nueva edificación.

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

c.1. Obras de reconstrucción.

Son aquellas obras que, con carácter excepcional, tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

c.2. Obras de sustitución.

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

c.3. Obras de nueva planta.

Son aquellas obras de nueva construcción sobre solares vacantes.

2.- Las condiciones de calificación y la normativa de protección del presente PGOU podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar sobre un edificio o parte del mismo.

3.- La documentación técnica exigible para cada uno de los tipos de obras reflejadas en este artículo se atenderá a lo señalado al respecto en el Título Décimo, Capítulo Primero, de esta normativa.

Artículo 7.1.3.

Condiciones de la edificación.

1.- La edificación cumplirá las condiciones generales que se establecen en los capítulos siguientes del presente Título. Igualmente se cumplirán las condiciones es establecidas para cada calificación, así como las condiciones de uso que le sean de aplicación, y

las derivadas, en su caso, de la aplicación de la normativa de protección que les sea de aplicación.

2.- Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a) Condiciones de parcela.
- a) Condiciones de situación y forma de los edificios.
- b) Condiciones de calidad, higiene y seguridad.
- c) Condiciones de dotaciones y servicios.
- d) Condiciones de estética.

CAPITULO SEGUNDO

CONDICIONES DE PARCELA.

Artículo 7.2.1.

Definiciones.

Se entenderá por condiciones de parcela los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vendrán impuestas, de un lado por las condiciones del uso al que se destine la parcela, y por las derivadas de las condiciones particulares de la calificación donde se sitúe.

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

- a) Manzana.

Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitada por alineaciones exteriores contiguas.

- b) Parcela.

Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial.

- c) Superficie de parcela.

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

- d) Linderos.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que de frente y que permite su acceso desde el viario o espacio público. Son linderos laterales los restantes, llamándose testero al opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía o espacio público, tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso principal a la misma.

- e) Solar.

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

Artículo 7.2.2.

Ámbito de aplicación.

Las condiciones de parcela se aplicarán a las actuaciones a realizar sobre nuevas parcelas, fruto de las operaciones de parcelación contempladas en el presente documento, que deberán considerar en todo caso las determinaciones que se establezcan en las condiciones de calificación de la presente normativa.

Artículo 7.2.3.

Segregaciones y agregaciones de parcelas.

1.- No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento, y específicamente, las indicadas en las condiciones de calificación. Las parcelas existentes de dimensión igual o inferior a la mínima serán indivisibles.

2.- No obstante, se podrá autorizar la edificación en aquella parcela en la que, no cumpliéndose alguna de las condiciones dimensionales mínimas establecidas por el presente PGOU de Granada, se verifiquen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) Las parcelas existían previamente a la aprobación del presente documento.
- e) Las parcelas satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar, tal y como se señala en la vigente legislación urbanística.

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

Artículo 7.2.4.

Condiciones para poder edificar una parcela.

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

a) Condiciones de planeamiento:

Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el presente PGOU de Granada, o los instrumentos posteriores, señalen para el desarrollo del área, que deberá estar en todo caso calificada para un uso edificable.

b) Condiciones de urbanización:

b.1. Estar emplazada con frente a una vía que tenga acceso rodado, y disponga de todos y cada uno de los servicios urbanos siguientes: abastecimiento de agua; evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado; y suministro de energía eléctrica. Todos estos servicios deberán tener características adecuadas para servir a la edificación que sobre la parcela se pretenda construir.

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

c) Condiciones de gestión:

Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos establecidos por el presente documento del PGOU de Granada, o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que, en su caso, pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d) Condiciones dimensionales:

Satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el presente PGOU de Granada, o los instrumentos que lo desarrollen en relación con:

d.1. Superficie: que deberá de ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima, e igual o inferior a la que señalase, en su caso, como máxima.

d.2. Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima, e igual o inferior a la que señalase, en su caso, como máxima.

2.- Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán de cumplir las que les sean aplicables en cada caso debido a las condiciones del uso al que se destinen, y a la regulación de la calificación en que se localicen.

CAPITULO TERCERO

CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Sección 1. Definición y aplicaciones.

Artículo 7.3.1.

Definición de las condiciones de situación y forma de los edificios.

Se entiende por condiciones de situación y forma de los edificios a aquéllas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las condiciones de sus usos y las particulares de calificación.

Artículo 7.3.2.

Ámbito de aplicación.

Las condiciones de situación y forma de la edificación se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de tipos de obras tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de calificación o la normativa de protección.

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

Artículo 7.3.3.

Línea de edificación.

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

Artículo 7.3.4.

Alineación exterior, fondo máximo edificable y línea máxima de edificación.

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

La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de calificación.

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

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

Artículo 7.3.5.

Plano de fachada y de medianera.

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

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

Artículo 7.3.6.

Separación a linderos.

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

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

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

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

Artículo 7.3.7.

Retranqueos.

1.- Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo para la edificación.

2.- El retranqueo puede ser:

a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.

a) Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.

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

Artículo 7.3.8.

Rasante, cota natural del terreno y cota de referencia.

1.- Rasante es la línea que fija el 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.

Sección 3. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

Artículo 7.3.9.

Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.

1.- Ocupación o superficie ocupada de parcela es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluyendo los cuerpos salientes al interior de la parcela, y excluidos los cuerpos salientes sobre vía pública y todos los elementos salientes.

2.- Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse, bien indirectamente, como conjunción de referencias o parámetros de posición de la edificación sobre parcela, bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente numérico de ocupación.

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

Artículo 7.3.10.

Ocupación máxima.

1.- La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada será establecida en las condiciones de calificación del presente PGOU, mediante la asignación del correspondiente coeficiente de ocupación.

2.- Si de la conjunción de otros parámetros reguladores de la edificación, resultase una ocupación menor a la establecida como máxima, será de aplicación el valor más restrictivo que resultare.

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

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

Artículo 7.3.11.

Superficie libre de parcela.

1.- Se considera superficie libre de parcela al área o zona libre de cualquier edificación, ubicada dentro de la parcela, resultado de aplicar las condiciones que fijan la ocupación y/o edificabilidad en la misma.

2.- Los terrenos que quedarán libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación.

Sección 4. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Artículo 7.3.12.

Superficie edificada.

1.- Superficie edificada por planta es la superficie construida comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

Se incluirá en dicho cómputo la mitad de la superficie construida de los cuerpos salientes cubiertos, siempre que éstos aparezcan abiertos en alguno de sus lados; para cuerpos salientes cubiertos y cerrados se computará la totalidad de dicha superficie. No se considerará la superficie construida de los cuerpos salientes no cubiertos ni la de los elementos salientes.

2.- Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3.- Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de los paramentos verticales de la edificación, que es de directa utilización para el uso al que se destine.

Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de los paramentos terminados, considerando para cuerpos salientes cubiertos y abiertos en alguno de sus lados la mitad de la superficie útil total vinculada a los mismos, y para cuerpos salientes cubiertos y cerrados, la totalidad de dicha superficie. No computarán los espacios no cubiertos vinculados a la vivienda (patios, balcones, etc.).

4.- Superficie edificable es el valor límite que señala el planeamiento para la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento, bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela (fijando las condiciones de ocupación y altura), bien con el coeficiente de edificabilidad. En cualquier caso, se deberá atender a las condiciones más restrictivas derivadas de la aplicación de ambos criterios.

5.- Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta —es decir con la exclusión de todos los espacios de carácter público— que debe atender la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m²t) por metro cuadrado de la superficie neta de la parcela (m²s).

Artículo 7.3.13.

Cómputo de la superficie edificada.

Salvo que las condiciones particulares de calificación establezcan otros criterios, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán las siguientes directrices:

a) No se computará como superficie edificada:

- La de las construcciones bajo rasante de sótanos y/o semisótanos.
- La superficie correspondiente a los soportales de uso público.
- La superficie de los pasajes de acceso a espacios libres públicos.
- La superficie de los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro.
- La superficie correspondiente a elementos salientes de la edificación, tales como aleros y cornisas, la de balcones o cuerpos salientes no cubiertos, y la de los elementos ornamentales de cubierta.
- La superficie bajo la cubierta si careciera de posibilidades de uso.
- Los huecos destinados a cajas o registros de las diversas instalaciones de la edificación.
- La superficie construida destinada a maquinaria de ascensores, u otras instalaciones, que tengan que situarse inexcusablemente por encima de la altura máxima permitida, siempre que la superficie edificada vinculada a las mismas responda exclusivamente a las dimensiones mínimas establecidas en la normativa de obligado cumplimiento, ordenanzas municipales o normas técnicas de aplicación.
- La superficie correspondiente a entreplantas, salvo que esté expresamente regulado en las condiciones particulares de cada calificación. En todo caso, la superficie destinada a entreplantas sí computará a los efectos de aprovechamiento urbanístico en función del uso al que se destinen.

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

c) Computará al cincuenta por ciento (50%) de su valor total, aquella superficie edificada transitable cubierta cuyo perímetro se encuentre abierto al exterior en al menos uno (1) de sus lados.

d) En soluciones singulares con espacios cubiertos a altura superior a una planta (dobles, triples espacios, o soluciones análogas),

sólo se computará el valor de la superficie edificada correspondiente a la planta donde se encuentre el forjado de piso de dicho espacio.

Artículo 7.3.14.

Coefficiente de edificabilidad.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entenderá, en todo caso, como la fijación de una edificabilidad máxima. Si de la conjunción de los parámetros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultara una superficie total edificable menor, será de aplicación este valor más restrictivo.

Sección 5. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 7.3.15.

Altura de la edificación.

1.- Se entenderá por altura de la edificación a la dimensión vertical del volumen definido por las determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. Dicha altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

2.- Se entiende por número de plantas a aquel parámetro que determina la altura de la edificación mediante el establecimiento de un número que fija las plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

Artículo 7.3.16.

Altura máxima.

1.- La altura máxima, medida en unidades métricas, es la distancia desde la cota de referencia hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. La medición de la altura máxima de un edificio se efectuará como se indica en el artículo 7.3.20. de la presente normativa.

2.- La altura máxima se fija en las condiciones de calificación como valor límite de la altura de la edificación.

3.- A cada altura máxima, fijada en unidades métricas, corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

Artículo 7.3.17.

Construcciones por encima de la altura máxima permitida.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- La cubierta del edificio, con pendiente para cualquiera de sus faldones inferior al cuarenta por ciento (40%), y cuya línea de cumbrera no podrá superar en ningún caso en más de dos (2) metros la cota de la cara superior del forjado de última planta.

- Los petos de barandillas de fachadas, cuya altura máxima no podrá sobrepasar los ciento veinte (120) centímetros, medidos desde la cota de acabado de la azotea.
- Los cerramientos de separación entre azoteas, que tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos, y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes, medidos siempre desde la cota de acabado de la azotea.
- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire, aparatos para captación de energía solar, antenas y demás elementos técnicos, con las alturas en orden a su correcto funcionamiento determinadas por las legislaciones sectoriales vigentes de afección, o por las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto, las del buen hacer constructivo. No obstante, queda terminantemente prohibido disponer depósitos para almacenamiento de agua por encima de la altura máxima permitida, siendo obligatoria su colocación bajo cualquier forjado permitido. En todo caso, la ubicación y formalización de estos elementos deberá responder a su adecuada integración con el entorno, y a una ubicación que no suponga menoscabo sobre visuales o paisajes de interés.
- Los remates de la edificación, con carácter exclusivamente decorativo.
- Los cuerpos correspondientes a cajas de escaleras y ascensores que permitan el acceso a las azoteas planas transitables, conforme a las determinaciones establecidas, en su caso, por las calificaciones del presente PGOU de Granada.

Artículo 7.3.18.

Tipos de plantas.

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

2.- El presente documento del PGOU de Granada, considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

- a) Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo y techo por debajo de la cota de referencia.
- b) Semisótano. Es la planta que, teniendo su forjado inferior por debajo de la cota de referencia, tiene su forjado de techo por encima de ésta, permitiendo de este modo la ventilación e iluminación de sus dependencias. La cota superior del forjado de techo de la planta semisótano no podrá superar en ningún caso la cota de referencia con un valor superior a los ciento treinta (130) centímetros.
- c) Planta Baja. Tendrá la consideración de planta baja la primera de las plantas que cuenta con su forjado de suelo por encima de la cota de referencia. La cota superior del forjado de suelo de planta baja no estará en ningún caso situada a una distancia superior a los ciento treinta (130) centímetros de la cota de referencia. No obstante, en calles con pendiente, se admitirá que parte del forjado de suelo de planta baja quede por debajo de la cota de referencia, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 7.3.20.1., y se adopten las pertinentes medidas que aseguren la perfecta impermeabilización del inmueble. En cualquier caso, no existiendo plantas semisótano y/o sótano, la cara inferior del forjado de planta baja se separará al menos treinta (30) centímetros del terreno natural.
- d) Planta Piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

Artículo 7.3.19.

Altura libre y condiciones de las diversas plantas.

1.- Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma planta o, si lo hubiera, del falso techo.

2.- Sótanos y semisótanos. La altura libre de los sótanos y semisótanos no será inferior en ningún caso a doscientos veinte (220) centímetros, medidos en cualquiera de sus puntos, incluyendo todos los elementos que pudieran descolgarse de la cara inferior de los forjados de sus correspondientes techos.

Sólo se permitirá la ejecución de plantas sótanos y/o semisótanos donde así se autorice por las correspondientes condiciones particulares de calificación.

El número de plantas de semisótano y sótano no podrá exceder, en ninguna edificación, de cuatro.

3.- Entreplantas. Se podrán realizar entreplantas en las plantas bajas que no se destinen a uso de viviendas, siempre que las condiciones de la altura con las que dichas plantas bajas cuenten permitan disponer una altura libre por encima de la entreplanta de doscientos veinte (220) centímetros, y la zona inferior cumpla con las determinaciones de altura libre mínima establecidas por el presente PGOU.

La superficie de entreplanta deberá retranquearse cuando menos tres (3) metros de la fachada exterior del inmueble.

Las entreplantas se podrán implantar en cualquier calificación siempre que se reúnan las condiciones reguladas en la presente normativa. Cuando se trate de edificios catalogados esta posibilidad quedará condicionada a la no afectación a los valores patrimoniales del inmueble.

4.- Planta baja y planta piso. La altura libre mínima será de doscientos sesenta (260) centímetros, al menos en el setenta y cinco (75) por ciento de la superficie útil de dichas plantas, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) en el resto.

Quedan excluidos del cumplimiento de los valores arriba señalados los edificios pertenecientes al Catálogo del presente documento del PGOU, cuando las determinaciones de protección que les afecten obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado.

Igualmente quedarán excluidos del cumplimiento de los parámetros señalados para las plantas bajas y de piso, aquellos usos de la edificación que permitiesen un valor inferior en las condiciones de regulación de los mismos establecidas en la normativa del presente PGOU de Granada.

Artículo 7.3.20.

Cota de referencia para la medición de la altura de la edificación.

7.3.20.1. Edificios con alineación obligatoria a vial.

En los edificios cuya línea de edificación de fachada deba situarse obligatoriamente alineada a vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de la altura máxima permitida será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1.- Edificios con frente a una sola vía, o con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán.

Para la medición de la altura de la edificación se tomará como cota de referencia la de la calle o acera en contacto con la fachada del inmueble, teniendo en cuenta las siguientes situaciones:

a) Si la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es igual o menor a ciento treinta (130) centímetros, la cota de referencia para la medición de la altura se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle o acera de cota media entre las extremas. En todo caso se deberá cumplir además que la cara superior del forjado de planta baja no podrá situarse a una altura superior a los ciento treinta (130) centímetros respecto de la rasante de la calle o acera en contacto con la fachada en ningún punto de ésta.

g) Si por el contrario, la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es superior a ciento treinta (130) centímetros, se dividirá escalonando la fachada en los tramos que sean necesarios para poder aplicar en cada uno de ellos la regla establecida en el apartado anterior.

1.2.- Edificación en solares con frente a dos vías paralelas o oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas o oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán, se regularán a efectos de establecimiento de la cota de referencia y medición de la altura máxima permitida, por las determinaciones establecidas en el apartado 1.1 del presente artículo para cada uno de dichos frentes.

1.3.- Edificación escalonada.

La cota de referencia y la medición de la altura máxima en la fachada vinculada al vial se regirá por las determinaciones expresadas en los puntos anteriores. Además, para el establecimiento de la cota de referencia y medición de alturas de los volúmenes interiores se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.20.2. de esta normativa para edificios exentos. La aplicación de las disposiciones de este último artículo podrá, en casos de pendiente acusada del terreno, limitar la altura y número de plantas recayentes al vial al que se vincula la edificación.

7.3.20.2. Edificios exentos.

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

Igualmente, la cara superior del forjado de suelo de planta baja no podrá situarse en ningún punto por encima de ciento treinta (130) centímetros respecto a la cota de referencia. En consecuencia, en terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo sobrepasarse la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio.

Así mismo, para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se someterán a las condiciones de altura máxima que se fijan en la presente normativa, y la edificabilidad total no deberá ser en ningún caso superior a la que resultara de edificar en un terreno con características horizontales.

Artículo 7.3.21.

Tipos de patios.

1.- Se considerará patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como patio cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores de una parcela.

2. Los patios pueden ser:

a) Patio de parcela. Es aquél que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela. Por su función estos patios pueden ser:

a.1. Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar piezas no habitables de la edificación.

a.2. Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables de la edificación.

b) Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre público. Cuando tiene su pavimento por debajo de la cota de referencia, se denominará patio inglés.

c) Patio de manzana: Se trata de aquel patio rodeado de edificación que cuenta con unas condiciones de accesos y dimensiones tales que permiten su consideración como vividero, pudiendo existir viviendas exclusivamente vinculadas al mismo, que tendrán la consideración de viviendas interiores.

Artículo 7.3.22.

Ancho de patios y altura máxima vinculada a los mismos.

1.- La anchura del patio es la medida de la separación dispuesta entre paramentos verticales opuestos.

2.- Como norma general, no podrá reducirse la anchura mínima establecida para los patios mediante la presencia de cuerpos salientes o cualquier otro tipo de construcción.

3.- Los patios deberán mantener su anchura mínima en toda su altura, salvo que dispongan retranqueos de paramentos que aumenten la latitud de los mismos.

4.- Se considerará como altura máxima de la edificación vinculada al patio (H), la distancia entre el suelo acabado de dicho patio y el elemento de remate más alto vinculado al mismo, tanto se trate de petos o barandillas de azoteas, o cornisas o aleros de elementos contruidos.

Artículo 7.3.23.

Dimensiones mínimas de los patios de parcela.

7.3.23.1. Patios de ventilación.

Todo patio de ventilación deberá cumplir las siguientes determinaciones:

a) La dimensión de cualquier lado del patio de ventilación será igual o superior a doscientos (200) centímetros.

b) En todo patio de ventilación, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a un quinto de la altura máxima vinculada al mismo (H/5).

c) Todo patio de ventilación tendrá una superficie útil igual o mayor a cuatro (4) metros cuadrados.

7.3.23.2. Patios de luces.

Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones de las diversas calificaciones del presente PGOU, las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo:

a) La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a trescientos (300) centímetros.

b) En todo patio de luces, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a tres (3) metros y un tercio de la altura máxima vinculada al mismo (H/3). Las luces rectas no podrán en ningún caso ser inferiores a tres (3) metros. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, trazado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

c) Todo patio de luces contará con una superficie útil igual o superior a nueve (9) metros cuadrados.

7.3.23.3. Patios abiertos.

1.- La embocadura del patio abierto deberá tener en todo caso un ancho mayor de un tercio de la altura máxima vinculada a dicho

patio (H/3), con una dimensión mínima de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse en cualquier situación de paramentos enfrentados del patio abierto. La profundidad de los patios abiertos será como máximo tres veces la anchura de su embocadura.

2.- En el caso de los patios ingleses, caso de que se permita su existencia en las condiciones de calificación del presente PGOU, se atenderá para su regulación a los anteriores parámetros, cumpliéndose además que la profundidad mínima para los mismos será de trescientos (300) centímetros.

7.3.23.4. Patios de manzana.

Los patios de manzana deberán cumplir las siguientes condiciones dimensionales:

- a) Será inscribible un círculo de diámetro igual a la menor de las alturas máximas (H) de las edificaciones vinculadas al mismo, y como mínimo de nueve (9) metros en su interior, no siendo en ningún caso las luces rectas inferiores a tres (3) metros.
- b) En todo caso se deberá asegurar una superficie mínima útil igual o superior a ochenta y uno (81) metros cuadrados, de la cual deberá encontrarse a la misma cota una superficie no inferior a cuarenta (40) metros cuadrados.

Artículo 7.3.24.

Acceso a los patios.

1.- Cualquiera que sea la naturaleza del patio, éste deberá contar con acceso al objeto de facilitar la obligada limpieza y policía del mismo, impidiéndose en todo caso la existencia de patios inaccesibles.

2.- Los patios de manzana deberán tener siempre acceso desde todos los portales o espacios comunitarios que permiten el acceso a las viviendas que rodean al mismo. La cota de dichos patios de manzana se situará como máximo a una distancia inferior a ciento treinta (130) centímetros por encima de la cota de referencia, debiendo además cumplirse con las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

Artículo 7.3.25.

Construcciones en los patios.

No se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios, cualquiera que sea su tipo. No se entenderán como tales las dotaciones propias de mobiliario a disponer en los patios de manzana.

Artículo 7.3.26.

Cubrición de los patios.

Podrán cubrirse patios de luces y/o de ventilación con claraboyas y lucernarios translúcidos resueltos sobre estructuras ligeras (monteras), siempre que se prevea un espacio perimetral desprovisto que asegure la adecuada ventilación entre los muros del patio y el elemento de cubrición. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de ocupación ni edificabilidad.

Quedan expresamente prohibidas las cubriciones de patios de luces y/o ventilación mediante elementos opacos, o elementos tipo chapa galvanizada y/o plastificada.

CAPITULO CUARTO.

CONDICIONES DE CALIDAD, SALUBRIDAD Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

Artículo 7.4.1.

Definición.

Son condiciones de calidad, salubridad y seguridad las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo, así como la salubridad y la seguridad en la utilización de los locales por las personas.

Artículo 7.4.2.

Ámbito de aplicación.

1.- Las condiciones de calidad, salubridad y seguridad son de aplicación a obras de nueva edificación y de reforma.

2.- En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las determinaciones de aplicación de la calificación donde se encuentre el edificio, y cuantas estuvieran vigentes de carácter sectorial que fueren de afección.

3.- Quedará exentos del cumplimiento de las condiciones establecidas en este capítulo, las edificaciones y/o elementos catalogados en el presente documento del PGOU de Granada que, por la aplicación de las mismas, puedan ver alterados sus valores protegidos.

Sección 1. Condiciones de calidad en los edificios.

Artículo 7.4.3.

Calidad de las construcciones.

1.- Las construcciones y edificaciones producto de obras de nueva planta y/o reforma, atenderán en sus soluciones de proyecto a las mejores soluciones de estabilidad, durabilidad, resistencia de materiales, seguridad y mejor economía para el mantenimiento y conservación de las obras terminadas.

2.- Todas las construcciones y edificaciones producto de obras de nueva planta y/o reforma atenderán a las determinaciones derivadas de la aplicación de las diversas legislaciones vigentes de afección en materia de construcción, y en su defecto, a las normas del buen hacer constructivo.

Artículo 7.4.4.

Condiciones de aislamiento.

1.- Las construcciones y edificaciones de nueva planta y/o reforma deberán atenerse a las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección en materia de transmisión y aislamiento térmico, y de transmisión y aislamiento acústico.

2.- Todo local o dependencia construida mediante obras de nueva planta y/o reforma debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Junto a ello, las carpinterías exteriores cumplirán la normativa sectorial vigente de aplicación en materia de estanqueidad y aislamiento térmico y acústico.

Sección 2. Condiciones de salubridad en los edificios.

Artículo 7.4.5.

Pieza habitable.

1.- Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo y/o trabajo, que requieran la permanencia prolongada de personas.

No se considerarán como piezas habitables los cuartos de baño y/o aseos.

2.- Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones siguientes:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas establecidas, en su caso, por la calificación que le sea de aplicación.
- d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes a las indicadas para patios de luces, abiertos y/o patio de manzana. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y de ventilación establecidas en la normativa del presente PGOU.

3.- No obstante, para determinados usos no residenciales, podrán admitirse piezas habitables que carezcan de huecos en razón de la actividad que en ellas se desarrolle, siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y extracción forzada de aire, y se cumplan las prescripciones establecidas por la legislación o normativa de obligado cumplimiento de afección, u ordenanzas municipales dictadas a tal efecto.

Artículo 7.4.6.

Ventilación e iluminación.

- 1.- Los huecos de iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la superficie útil en planta del local.
- 2.- Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable de ventilación con una superficie al menos equivalente a un veintavo (1/20) de su superficie útil.
- 3.- Las cocinas, así como cualesquiera otras piezas donde se produzcan combustión y/o gases, dispondrán de conductos independientes de ventilación forzada para su eliminación.
- 4.- La ventilación de las piezas no habitables, tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación y extracción forzada de aire.
- 5.- En todo caso, se atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de las diversas legislaciones sectoriales y normativas de obligado cumplimiento de aplicación, y de las ordenanzas municipales dictadas, en su caso, a tal efecto.

Artículo 7.4.7.

Oscurecimiento de piezas habitables.

Con carácter obligatorio, las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan el oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante la ejecución de sistemas fijos, o mediante preinstalaciones que prevean la implantación de dichos sistemas por parte de los usuarios.

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 afeción, 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 maquinaria vinculada a dichas energías.

Artículo 7.5.7.

Energías alternativas.

Se recomienda que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, que cubran las necesidades domésticas y de servicios propios de la edificación.

Dichas instalaciones deberán prever su integración en el diseño de la edificación, teniendo especialmente en cuenta el impacto visual que pudieran producir, sobre todo en zonas con valores históricos, artísticos y/o paisajísticos a preservar. El no cumplimiento de esta premisa podrá suponer la denegación de licencia para las correspondientes obras de ejecución.

Artículo 7.5.8.

Infraestructura común de telecomunicaciones.

1.- Toda edificación deberán estar dotada de las infraestructuras común de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones necesarias según lo dispuesto en el Reglamento regulador de dichas infraestructuras comunes o normativa que lo sustituya.

2.- La instalación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados cumplirán con lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones, respetando los parámetros y requerimientos técnicos esenciales para garantizar su funcionamiento según lo dispuesto en la Ley General de Telecomunicaciones o normativa que la sustituya.

3.- En el caso de edificaciones destinadas a vivienda plurifamiliar se preverá la intercomunicación que asegure la comunicación desde el portal con cada una de las viviendas.

Artículo 7.5.9.

Instalaciones de climatización.

1.- Todo edificio donde existan dependencias destinadas a la permanencia de personas deberá contar, cuando menos, con preinstalación de calefacción, que podrá emplear cualquier sistema de producción de calor, buscando siempre las soluciones que conduzcan a un mayor ahorro energético.

2.- En el caso de previsión de instalación de climatización para aire acondicionado, queda expresamente prohibida la colocación de aparatos de producción de frío que queden vistos sobre la fachada exterior de los inmuebles o que sobresalgan de la línea de fachada, debiendo en todo caso quedar integrados en la composición y formalización de la misma, y no admitiéndose su disposición arbitraria sobre el alzado del inmueble.

3.- Toda instalación de climatización atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

Artículo 7.5.10.

Instalaciones de ventilación y renovación forzada de aire.

1.- Salvo en el caso de las dependencias y/o locales que, por su peculiar destino, puedan ser cerrados (conforme a lo señalado en el artículo 7.4.5.3. de la presente normativa), queda expresamente prohibida la ventilación exclusivamente mecánica de las dependencias destinadas a la permanencia de personas.

2.- Toda instalación de ventilación o renovación forzada de aire atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

Artículo 7.5.11.

Instalaciones de ascensores y aparatos elevadores.

1.- Todo inmueble que deba salvar desde su acceso desniveles superiores a tres plantas o alturas plantas superiores a los diez (10) metros, cualesquiera que fuera el uso o actividades a los que se destine, deberá disponer de ascensor.

Quedan excluidos los edificios destinados a vivienda unifamiliar, o aquellos que, por sus peculiares características y destino, y previa justificación, no necesiten de dicha instalación.

2.- Se atenderá además a lo dispuesto al efecto en las condiciones de uso de la normativa del presente PGOU.

3.- En edificios de concurrencia pública de más de una planta, será obligatoria la disposición de ascensores para salvar el desnivel, que además serán aptos para su utilización por personas con minusvalías físicas.

4.- El dimensionado de los ascensores quedará definido por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas, que se calcularán en función del número de usuarios previstos y del número de plantas servidas. El número de ascensores y su tamaño se determinarán en función de las necesidades del edificio, siendo todos ellos aptos para el ascenso y el descenso.

5.- Los desembarques de los ascensores instalados tendrán comunicación directa a través de zonas comunes de circulación con la escalera del edificio.

6.- Podrán instalarse montacargas en aquellos casos que así convenga al funcionamiento del edificio.

7.- Será obligatoria la disposición de montaplatos en restaurantes, bares, cafeterías y establecimientos similares para el consumo de bebidas y alimentos, cuando las áreas de expedición de productos y las de estancia del público se encuentren en distintas plantas.

8.- Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

9.- Cualquiera que sea la clase de aparato elevador instalado, deberá atender al cumplimiento de las normas exigidas por la legislación sectorial vigente de afección.

Artículo 7.5.12.

Servicios postales.

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

Artículo 7.5.13.

Evacuación de aguas.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales, tanto pluviales como fecales, quedarán definidas por su capacidad de evacuación, sobre la base de criterios indicados en la normativa sectorial vigente de aplicación correspondiente, y debiendo cumplir además las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

Artículo 7.5.14.

Evacuación de humos.

1.- En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachada, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2.- Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, 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 domiciliar 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 apropiadas de corrección y/o prevención.

2.- Además, para que una actividad pueda permitirse sobre una edificación en suelo urbano y urbanizable, la misma deberá cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos, o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias a terceros.
- b) No utilizar en el desarrollo de la actividad elementos químicos que produzcan molestias a terceros.
- c) Eliminar hacia el exterior emanaciones directas de gases y vapores molestos hacia terceros.
- d) Disponer la maquinaria instalada de tal modo que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía tan escasa que no causen molestias a terceros.
- e) Cumplir las condiciones sobre ruidos admisibles, conforme a las ordenanzas municipales y normativas sectoriales vigentes de afección.
- f) Cumplir las condiciones de seguridad y prevención frente al fuego.

Artículo 7.6.4.

Emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, gases, partículas y contaminantes atmosféricos.

1.- Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas deberán atender a las disposiciones especiales vigentes que regulan las mismas emanadas de los organismos competentes en la materia.

2.- Queda prohibido en suelo urbano y urbanizable cualquier actividad sobre la edificación que genere radiaciones peligrosas,

salvo aquéllas que dispongan de mecanismos de control y regulación conforme a las disposiciones vigentes en la materia.

3.- También se prohíben aquellas actividades que provoquen perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de la maquinaria y las instalaciones de terceros.

4.- Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y/o cualquier contaminante atmosférico deberán cumplir las disposiciones contenidas en la legislación sectorial vigente de afección.

CAPÍTULO SÉPTIMO

CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 7.7.1.

Definición.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de los edificios, las construcciones y las instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, de la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad y color, las especies vegetales y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen urbana.

Artículo 7.7.2.

Ámbito de aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales para la edificación, en la normativa de protección y en las condiciones particulares de regulación de cada calificación.

Artículo 7.7.3.

Los edificios en relación con su entorno.

1.- Las nuevas construcciones y las obras que alteren y modifiquen las existentes, deberán procurar la armonización con su entorno. La administración municipal podrá exigir la presentación de estudios de integración paisajística y/o visual, como documentación complementaria de los proyectos de edificación, donde aparezcan reflejado el conjunto de los espacios públicos a los que diera frente la edificación, junto con el resto de edificaciones existentes colindantes con el inmueble propuesto, tanto en su estado actual como futuro.

2.- Los edificios de nueva planta deberán, entre otros condicionantes, considerar su adaptación a la topografía del terreno, la integración de la vegetación existente de interés, el respeto a la presencia de hitos urbanos o visuales interesantes a preservar, el posible impacto de la edificación proyectada sobre los perfiles de la zona, la incidencia de la misma en el soleamiento y ventilación de las edificaciones de las fincas colindantes, la relación con las vías y/o espacios públicos, la adecuada respuesta tipológica de la solución proyectada, la utilización de materiales propios de la zona, y demás parámetros que faciliten su integración en el entorno urbano próximo.

3.- La administración municipal podrá establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde el viario o espacio público, o desde puntos frecuentes o importantes de contemplación, en aras de proteger y/o potenciar determinados valores paisajísticos, ambientales o de imagen urbana.

4.- La administración municipal podrá también, a través de la redacción de las oportunas ordenanzas municipales, establecer criterios selectivos y/o restrictivos para el empleo de materiales en la edificación, así como para la fijación de las texturas y coloraciones admisibles para los mismos.

Artículo 7.7.4.

Protección de los edificios, los ambientes y la imagen urbana.

1.- Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra se determinen en estas Normas, así como a las especificadas en las condiciones particulares para cada zona, y en su caso, las derivadas de la normativa de protección de aplicación.

2.- Las obras de mantenimiento de los edificios, tendentes a la buena conservación de los mismos, deberán adaptarse a la organización espacial, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y los materiales empleados deberán adecuarse a los que presenta el edificio, o a los que presentaba antes de intervenciones de adición y/o reforma de menor

interés.

3.- En las obras de restauración, además de lo indicado en el párrafo anterior para las obras de mantenimiento y conservación de la edificación, se respetarán las características básicas del edificio y se velará por la conservación de los elementos de decoración procedentes de etapas anteriores de interés, así como por el cumplimiento de la normativa de protección de aplicación.

4.- En el caso de obras de reforma donde se mantengan las fachadas, deberán respetarse la composición de las mismas y sus materiales de acabado. Para el caso de obras de remonte o ampliación de fachadas, los nuevos cuerpos deberán integrarse compositivamente con la fachada originaria, aunque deberá quedar claramente explícito las características del edificio original, diferenciándolas de la nueva actuación.

En todo caso, las obras de reforma atenderán a las condiciones establecidas en la normativa de protección del presente documento.

Artículo 7.7.5.

Composición y materiales de las fachadas.

1.- Las soluciones de los ritmos de las fachadas y de la relación huecos-paños macizos, así como de la proporción de dichos huecos, deberán adecuarse a las características tipológicas de la edificación, considerando las invariantes del entorno y, en su caso, la proximidad de edificaciones catalogadas, que en caso de ser colindantes, obligarán a adecuar la composición de la nueva fachada a las invariantes de las preexistentes, considerando las referencias correspondientes a aleros, cornisas, impostas, vuelos, zócalos...).

En todos los casos se deberá procurar la coherencia entre la composición y formalización de la fachada y la estructura y organización del edificio.

2.- Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la solicitud de licencia. Queda totalmente prohibido la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los locales comerciales.

3.- La disposición y tamaño de los huecos en los paramentos verticales de las edificaciones, así como la proporción entre éstos y lo macizo, y la relación entre la anchura y la altura de los mismos, deberá de acomodarse a las invariantes del entorno.

Los huecos de las instalaciones comerciales, establecimientos públicos, pequeños talleres y garajes deberán quedar integrados en la composición general del edificio.

Se recomienda el empleo de huecos adintelados en las fachadas, debiéndose evitar la presencia de soluciones en arco en la formalización de huecos, salvo los existentes en edificios catalogados y expresamente protegidos, o aquellos que se deriven del empleo de sistemas constructivos o estructurales coherentes con su presencia, como arcos de descarga en muros de fábrica de ladrillo.

4.- Se recomienda el empleo de materiales tradicionales propios de las construcciones del lugar. El tipo de las fábricas y la calidad, textura y acabado de los revestimientos, se realizará en función de los criterios de composición y estéticos del lugar donde se ubique la edificación.

Se prohíbe el acabado mediante bloque de hormigón, y las fachadas total o parcialmente alicatadas.

5.- La composición de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

6.- En todas las edificaciones en esquina será necesaria la colocación de rótulos que indiquen los nombres de las calles. Estos rótulos atenderán al modelo aprobado por la administración municipal.

Criterio análogo se seguirá para la rotulación del número de calle correspondiente a los inmuebles.

Artículo 7.7.6.

Modificaciones de fachadas existentes.

1.- El presente artículo será exclusivamente de aplicación sobre edificios no catalogados, donde podrá procederse a la modificación de sus fachadas, mediante la realización de un proyecto técnico que garantice el tratamiento unitario del conjunto arquitectónico y su adecuación al entorno y lugar donde se ubica.

2.- Igualmente podrá procederse al cerrado de terrazas y balcones existentes, siempre y cuando responda a un proyecto técnico que actúe sobre la totalidad de la fachada produciendo una solución unitaria de la misma. Dicho proyecto será presentado por el propietario o comunidad de propietarios del edificio.

Queda expresamente prohibido el cerramiento anárquico y/o individualizado de terrazas o balcones existentes.

3.- En el caso de existencia de edificios donde se hubieren realizado cerramientos anárquicos de terrazas y/o balcones, la administración municipal podrá redactar de oficio un proyecto de conjunto para la adecuación de toda la fachada a un diseño unitario, instando al propietario o comunidad de propietarios a la ejecución del proyecto, y pudiendo ejecutarlo subsidiariamente repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

4.- Queda expresamente prohibida la colocación de capialzados exteriores a los huecos de la edificación, salvo que los mismos responda a un proyecto técnico unitario que afecte a toda la fachada, y siempre que la solución formal propuesta no suponga daño o deterioro los valores arquitectónicos de la misma. Se exigirá un proyecto técnico que garantice tales extremos.

Artículo 7.7.7.

Soportales.

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

a) No podrán rebasar en ningún caso las alineaciones exteriores fijadas por el planeamiento con los elementos verticales de apoyo.

b) Su ancho interior libre será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

c) La altura libre mínima y la altura máxima corresponderán a las fijadas para las plantas bajas en las condiciones generales de la edificación, condiciones de usos y en las determinaciones de la correspondiente calificación.

2.- Queda expresamente prohibidos la disposición de soportales y/o diseño de fachadas porticadas en aquellas zonas donde no lo permitan expresamente las condiciones particulares de calificación.

Artículo 7.7.8.

Zócalos.

1.- Las edificaciones, salvo disposición en contra de la normativa de protección o de las determinaciones correspondientes a la calificación donde se sitúe, podrán contar con un tratamiento de zócalo con el fin de proteger a la fachada de posibles agresiones y resolver el contacto con el espacio público.

2.- Se recomienda el empleo de materiales pétreos naturales en los zócalos, evitándose materiales de escasa capacidad resistente, o aquellos que perjudiquen la estética de la fachada.

Quedan prohibidos los zócalos tratados con materiales cerámicos vidriados, terrazos, mamposterías...

3.- El zócalo podrá sobresalir con respecto al plano de fachada entre cinco (5) y diez (10) centímetros. Para la fijación de su altura se considerarán las invariantes de las edificaciones del entorno más próximo, evitándose en cualquier caso soluciones que distorsionen las imágenes urbanas preexistentes.

Artículo 7.7.9.

Cuerpos salientes.

errados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o d1.- Se entiende por cuerpos salientes, los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, ce la línea de edificación.

Dichos cuerpos salientes podrán a su vez estar cubiertos o no.

2.- Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja en cualquier tipo de edificación.

3.- Salvo disposición contraria recogida en las condiciones particulares de calificación o en la correspondiente normativa de protección, se permiten los cuerpos salientes si su vuelo es igual o inferior a las dimensiones que a continuación se indican, consideradas las mismas siempre entre alineaciones:

Calles de ancho igual o mayor de 20 m. 1,00 m.

Calles de ancho igual o mayor a 10 m. 0,70 m.

Calles de ancho inferior a 10 m. 0,40 m.

El saliente se computará a partir del paramento de fachada.

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

Artículo 7.7.10.

Elementos salientes.

1.- Se entiende por elementos salientes aquellas partes integrantes de la edificación, o sus elementos constructivos, no habitables ni ocupables, que poseen carácter fijo y que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de la edificación.

2.- Las rejas voladas y las molduras decorativas podrán sobresalir un máximo de quince (15) centímetros respecto al paramento de fachada.

3.- Para el caso de piezas de aleros y cornisas, el ancho del vuelo de dichos elementos cumplirá las determinaciones establecidas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, en función del ancho de la vía hacia donde se vincule la edificación.

4.- Cualquier voladizo se dispondrá a una altura mínima respecto de la rasante de la acera contigua a la edificación de tres (3) metros, debiendo en todo caso dicho vuelo quedar remetido cuarenta (40) centímetros respecto de la línea del borde más exterior de la acera, respetando en cualquier caso el arbolado y cualquier tipo de mobiliario urbano existente en el viario o espacio público.

Artículo 7.7.11.

Marquesinas y toldos.

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

2.- Se admiten elementos colgantes no rígidos para los toldos que dejen una altura libre mínima respecto a la rasante de la acera de doscientos cincuenta (250) centímetros. No se permitirá en ningún caso la existencia de elementos sustentantes que apoyen directamente sobre la calzada o acera.

Artículo 7.7.12.

Portadas, escaparates, anuncios y muestras.

1.- La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de portales o cualquier otro elemento.

2.- En el caso de aceras existentes de ancho menor de setenta y cinco (75) centímetros, no se admitirá ninguna clase de saliente.

3.- Las decoraciones publicitarias de locales comerciales, las muestras y los anuncios, deberán integrarse en la composición de la fachada, no ocultar huecos de locales propios y/o colindantes, y responder a las necesarias condiciones de dignidad y estética en la utilización de sus materiales, recomendándose el empleo de rótulos sobre los dinteles de los locales, sin ocultar los mismos.

Se deberá presentar un proyecto técnico de instalación de anuncios, carteles publicitarios y/o muestras, donde quede reflejada la composición de los mismos con el resto de la fachada del inmueble.

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

No podrán situarse anuncios sobre las cubiertas de los edificios, salvo en el caso de los edificios de uso exclusivo comercial, o con uso exclusivo de local de espectáculos o reunión, siempre que no superen en altura un décimo de la correspondiente a la edificación, y aseguren la correcta composición con el resto de la fachada.

4.- Se atenderá en todo caso a las determinaciones derivadas de la aplicación de las distintas ordenanzas municipales que se dicten al efecto.

Artículo 7.7.13.

Medianerías.

1.- Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de fachada.

2.- Por razones de ornato el Ayuntamiento podrá asumir subsidiariamente la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia estética.

3.- Igualmente el Ayuntamiento podrá elaborar una ordenanza que regule las condiciones estéticas de tratamiento de las medianerías, pudiendo exigir la adaptación de las mismas a los propietarios de los correspondientes inmuebles y actuar, en caso de desestimiento de éstos, mediante ejecución subsidiaria.

Artículo 7.7.14.

Cubiertas.

1.- La solución de cubiertas atenderá a las determinaciones expresadas en las condiciones particulares de calificación, y/o normativa de protección correspondiente.

2.- Las soluciones de cubiertas considerarán la adecuación e integración del edificio con el entorno próximo y el paisaje, así como

la incidencia de las soluciones propuestas en el paisaje y/o las visuales de interés.

3.- En el caso de soluciones de cubiertas inclinadas, se recomienda la utilización de teja cerámica curva para su acabado, siendo la pendiente máxima admisible del cuarenta por ciento (40%).

4.- Quedan prohibidos los acabados con piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas vistas con acabado metalizado.

5.- La recogida de aguas deberá solucionarse mediante la disposición de canalones y bajantes, vistos u ocultos, que eviten el vertido directo de pluviales desde las cubiertas al viario o espacio público.

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

Artículo 7.7.15.

Condiciones estéticas de las construcciones por encima de la altura máxima permitida.

1.- Las chimeneas y elementos propios de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, deberán quedar integrados en la composición general del inmueble, considerándose especialmente en el caso de su posible visualización desde el viario o espacio público, o desde puntos de miradores visuales de especial interés.

2.- Queda prohibida la instalación de depósitos de agua vistos por encima de la altura máxima permitida, debiendo ubicarse bajo cualquier forjado o cubierta permitidos.

Artículo 7.7.16.

Cercado de solares y cerramientos de parcelas.

1.- Tanto los solares, como aquellos otros terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación exterior, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, mediante fábrica de elementos opacos debidamente enfoscada y pintada.

2.- Los cerramientos de parcelas, hacia vial o espacio público o hacia fincas colindantes, responderán a las condiciones particulares de calificación y/o normativas de protección de aplicación, no pudiendo rebasar en ningún caso la altura de tres (3) metros.

3.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

Artículo 7.7.17.

Protección de elementos naturales y vegetales.

1.- El arbolado existente en los viarios y espacios públicos, aunque no hayan sido calificados como zonas verdes, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los de menor edad y porte, y a ser posible se procurará su replantación o sustitución por nuevos ejemplares.

2.- Los espacios que se encuentren ajardinados en la actualidad, tanto sean de titularidad pública como privada, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, especialmente las de gran porte y/o especial valor botánico.

3.- Cuando una obra pueda afectar a un ejemplar vegetal de interés, de propiedad pública y/o privada, deberá expresarse dicha circunstancia en la solicitud de licencia correspondiente y, en su caso, venir reflejado en el correspondiente proyecto técnico. El afectante deberá presentar y asegurar la ejecución del conjunto de medidas destinadas a su conservación y/o preservación, dotando a la planta en cuestión de los mecanismos de protección adecuados.

4.- La sustitución del arbolado de gran porte existente, tanto sea de titularidad pública como privada, bien por causas de deterioro o desaparición, será obligatoria a cargo del responsable de la actuación causante de tal hecho, sin perjuicio de las sanciones que pudieran afectarle en caso de tratarse de especie protegida. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas o, en caso de imposibilidad justificada de tal extremo, por la especie predominante en el conjunto del arbolado próximo.

5.- Deberá prestarse especial atención a la protección de elementos naturales que pudieran aparecer en el transcurso de intervenciones edilicias y/o de obra civil, tales como afloramientos de vetas de piedras naturales de interés, donde se deberá procurar la integración de las mismos en el conjunto de la intervención.

CAPÍTULO OCTAVO

CALIFICACIONES EN SUELO URBANO. CALIFICACIONES: DISPOSICIONES PRELIMINARES.

Artículo 7.8.1.

Condiciones particulares de calificación.

Las condiciones particulares de calificación, son aquéllas que regulan las condiciones a las que deben ajustarse los edificios en función de su localización, junto con las condiciones de regulación de usos y generales de la edificación establecidas en las normas urbanísticas del presente PGOU de Granada.

Artículo 7.8.2.

Implantación de usos de equipamiento comunitario.

Con carácter general, podrán implantarse usos de equipamiento comunitario de titularidad pública, en cualquiera de las calificaciones establecidas en suelo urbano sobre parcelas con dimensiones mínimas disconformes con las determinadas por la normativa correspondiente, siempre que las características del servicio que presten lo justifiquen.

Artículo 7.8.3.

Calificaciones.

1.- El presente documento del PGOU, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes calificaciones en suelo urbano:

- Residencial unifamiliar en manzana cerrada.
- Residencial unifamiliar en asociaciones lineales.
- Residencial unifamiliar aislada.
- Residencial plurifamiliar en manzana cerrada.
- Residencial plurifamiliar en bloque abierto.
- Residencial plurifamiliar en patio de manzana.
- Residencial de carácter singular.
- Industrial en manzana.
- Industrial aislada.
- Terciario.
- Institucional privado
- Equipamiento comunitario.
- Transportes e infraestructuras.

2.- Las unidades de ejecución delimitadas en el presente PGOU, así como todas aquellas actuaciones relacionadas con la obtención de sistemas de utilidad pública no incluidos en unidades de ejecución en suelo urbano, atenderán a las determinaciones señaladas en las correspondientes fichas de planeamiento y/o normativas de este documento.

Artículo 7.8.4.

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

1.- En los ámbitos de los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior vigentes a la entrada en vigor del presente PGOU (Alhambra, Albaicín y San Matías), las calificaciones señaladas por éstos son compatibles con la aplicación de las determinaciones que regulan las condiciones de la edificación en los mismos, que seguirán por ello vigentes hasta la correspondiente revisión de dichos Planes Especiales, o su sustitución por planeamientos de desarrollo de ámbito mayor (caso de San Matías).

2.- En el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Área Centro, en tramitación, las determinaciones correspondientes a las distintas calificaciones recogidas en el presente PGOU serán de aplicación hasta la aprobación definitiva y entrada en vigor de dicho documento.

3.- En el ámbito del área correspondiente al Sacromonte, se estará en todo caso a lo señalado en la Disposición Adicional Primera del presente documento normativo.

4.- No obstante, se atenderá en todo caso a la asignación del aprovechamiento tipo establecido en cada caso por el presente documento del PGOU de Granada.

CAPÍTULO NOVENO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.

Artículo 7.9.1.

Ámbito de aplicación y condiciones especiales para la misma.

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

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar con edificaciones entre medianeras que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas.

2. Los sectores calificados como Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada, e incluidos en los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva –Alhambra, Albaicín y Barrio de San Matías-, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión, se regirán por las determinaciones establecidas por dichas figuras de planeamiento, actuando el articulado de este capítulo de forma supletoria y/o complementaria a las mismas.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este documento del PGOU de Granada.

3.- Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 7.9.2.

Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: ochenta (80) metros cuadrados.

- Lindero frontal: quinientos (500) centímetros.

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

2. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo. Para el caso de sectores calificados como Residencial unifamiliar en manzana cerrada (CB), en los que se establezca el uso pormenorizado compatible Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, se podrán agregar directamente parcelas hasta el doble de la superficie de la parcela mínima, es decir, 160 m². Para la agregación de parcelas con una superficie resultante superior, deberá redactarse un Estudio de Detalle que refleje una ordenación de volúmenes y composición de fachadas compatible con las edificaciones colindantes.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Para el caso de sectores calificados como Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los ámbitos que cuentan con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, no se permite la agregación ni la segregación de parcelas hasta tanto no se aprueben para los mismos las correspondientes figuras de planeamiento de protección específica.

En todo caso deberá atenderse también a lo señalado para los edificios protegidos en las normas de protección del presente documento.

Artículo 7.9.3.

Alineación a vial o espacio público.

1.- Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, salvo que aparezca grafiada en los mismos una línea de edificación retranqueada de dicha alineación.

2.- No se admiten retranqueos en ninguna de las plantas vinculadas a vial público.

Artículo 7.9.4.

Ocupación de parcela.

1.- La ocupación máxima en planta será de un ochenta por ciento, 80%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas

de la edificación, incluida la baja.

2.- Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento completo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a intervenir.

3.- Para el caso de sectores calificados como Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los ámbitos que cuentan con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, deberá ocuparse obligatoriamente al 100% de la parcela en los cinco (5) primeros metros de fondo, medidos desde la línea de edificación.

Además, en el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal, dicha ocupación será obligatoriamente del 100% en un fondo mínimo de cinco (5) metros a computar desde la línea de fachada en la que dando a vial o espacio público se sitúe el acceso principal del edificio.

En el resto de la parcela, la edificación responderá, a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la parcela, respetando en su caso el fondo máximo edificable y/o línea máxima de edificación, cuando éstas se encuentren reguladas y/o grafiadas en la documentación del presente PGOU.

En aquellas parcelas en las que, bien por sus características geométricas, bien por la imposibilidad de cumplimiento de las condiciones mínimas de higiene y salubridad para las viviendas, se justifique la imposibilidad de cumplir lo señalado con anterioridad en cuanto a la obligatoriedad de ocupación de un fondo mínimo desde la línea de edificación de ancho cinco (5) metros, se permitirá realizar patios de parcela en dicha franja.

Artículo 7.9.5.

Ocupación bajo rasante.

1.- Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

Para el caso de sectores calificados como Residencial unifamiliar en manzana cerrada (CB), en los que se establezca el uso pormenorizado compatible Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, se podrán construir dos plantas de sótano (incluido el semisótano), destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el 100% de la superficie de parcela.

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

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

Artículo 7.9.6.

Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del presente PGOU de Granada.

Dicho número de plantas tendrá carácter de obligatorio para las líneas de edificación vinculadas a los viales o espacios públicos que permiten el acceso a la edificación, con la excepción del uso pormenorizado Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada Casillas Bajas (CB), en que la altura reguladora tendrá la consideración de máxima pero no obligatoria. En caso de que se generen medianerías vistas se deberán tratar como fachada.

2.- En parcelas con más de un lindero frontal, la altura señalada en el presente PGOU se considerará como obligatoria en el lindero donde se sitúe el acceso principal, debiendo considerarse como altura máxima para el otro lindero. En cualquier caso, y en este último podrá rebajarse como máximo en una altura la establecida por el presente PGOU. Caso de que el número de plantas fijado para cada uno de ellos sea diferente, la mayor podrá extenderse sobre la menor contando en cualquier caso con un fondo máximo de nueve (9) metros.

3.- Para el caso de sectores calificados como Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada, incluidos dentro de los perímetros de

protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los ámbitos que cuentan con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, deberá mantenerse obligatoriamente la altura fijada por los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Granada en los cinco (5) primeros metros de fondo, medidos desde la línea de edificación.

En el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal será obligatorio el mantenimiento de la altura fijada en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Granada en un fondo mínimo de cinco (5) metros, a computar desde la línea de fachada en la que, dando a vial o espacio público, se sitúe el acceso principal del edificio.

Para el resto de la parcela, el número máximo de plantas será el fijado por los planos de la documentación gráfica del PGOU.

4. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- a) Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.
- b) Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.
- c) Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte (1120) centímetros.

Artículo 7.9.7.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

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.

Para el caso de sectores calificados como Residencial unifamiliar en manzana cerrada (CB), en los que se establezca el uso pormenorizado compatible Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, la superficie máxima construida atenderá al mínimo necesario para albergar los núcleos de comunicaciones, el acceso de 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 7.9.8.

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 dos plantas: 1,50 m²t/m²s.
- b) para edificios de tres plantas: 2,25 m²t/m²s.

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

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

Artículo 7.9.9.

Patios.

1.- Se permiten los patios de parcela, con las condiciones expresadas para los mismos en el artículo 7.3.23.

2.- En proyectos unitarios de viviendas unifamiliares con patio de manzana comunitario, deberá asegurarse la existencia de parcelas individualizadas para cada unidad de vivienda, y el cumplimiento de las dimensiones mínimas fijadas para los patios de manzana en el artículo 7.3.23.

Artículo 7.9.10.

Condiciones particulares de estética.

1.- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.- Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, recogiendo las fachadas y los diversos niveles de planta, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4.- En aquellas zonas incluidas dentro de ámbitos de los perímetros de protección incoados y/o declarados que no cuenten con figura de planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección), el tratamiento de cubiertas obedecerá a las invariantes propias de la zona donde se ubique la edificación y, en su caso, al tratamiento predominante correspondiente a la edificación sustituida.

5.- Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas.

6.- El tratamiento de cubierta en las zonas indicadas en la presente normativa como de ocupación y altura obligatoria para un fondo de cinco (5) metros desde la línea de edificación -sectores incluidos dentro de perímetros de protección incoados y/o declarados, excepto los ámbitos que cuentan con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente-, será mediante cubierta inclinada de teja cerámica tipo árabe, que en el caso de faldones de longitud, en proyección horizontal, superior a cuatro (4) metros, deberá ser a dos aguas.

7.- En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, atendiendo al número de plantas mínimo fijado en la presente normativa, y con una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros, con claro predominio del macizo sobre el hueco.

Artículo 7.9.11.

Condiciones de intervenciones de carácter singular.

1.- Se admite la posibilidad de intervenciones de carácter singular en la zona calificada como Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad, y queden autorizadas por la administración competente.

2.- Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

b) Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

c) La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:

- Se atenderá la condición de parcela mínima.

- No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de este PGOU de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.

- Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.

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

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

Artículo 7.9.12.

Condiciones particulares de uso.

1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2.- Además de los expresamente grafiados para esta calificación en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial vivienda plurifamiliar, tanto en régimen libre como de protección pública, EXCLUSIVAMENTE para el caso de

sectores calificados como Residencial unifamiliar en manzana cerrada (CB).

- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

En el caso de uso pormenorizado plurifamiliar en manzana cerrada, en la compatibilidad de usos de la edificación se admitirá la implantación de uso terciario en planta baja, sin que por ello se modifique la tipología asociada al uso de vivienda unifamiliar en manzana cerrada. En cualquier caso, la ocupación máxima en planta baja será el 80%.

3.- En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

CAPÍTULO DÉCIMO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES.

Artículo 7.10.1.

Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales, en los documentos gráficos del presente PGOU de Granada.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar con edificaciones adosadas en alguno de sus linderos, que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas o retranqueadas respecto a las mismas. Responden por lo general a proyectos de asentamientos propios de la periferia, o a actuaciones históricas y/o de nueva edificación en zonas de ensanche y media ladera.

Dentro de esta calificación se integran también las asociaciones de viviendas unifamiliares adosadas que cuentan con espacios libres comunitarios, independientemente de que cada unidad de vivienda cuente a su vez con espacios libres de carácter privativos (asociaciones lineales de viviendas unifamiliares en torno a patios de manzana).

2.- Los sectores calificados como Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales, e incluidos en los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva –Alhambra, Albaicín y Barrio de San Matías-, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión, se regirán por las determinaciones establecidas por dichas figuras de planeamiento, actuando el articulado de este capítulo de forma supletoria y/o complementaria a las mismas.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este documento del PGOU de Granada.

3.- Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 7.10.2.

Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: ciento veinte (120) metros cuadrados.
- Lindero frontal: seiscientos (600) centímetros.

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

2.- Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Para el caso de sectores calificados como Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a ámbitos con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, no se permite la agregación ni la segregación de parcelas hasta tanto no se aprueben para los mismos las correspondientes figuras de planeamiento de protección específica.

En todo caso deberá atenderse también a lo señalado para los edificios protegidos en las normas de protección del presente documento.

Artículo 7.10.3.

Alineación a vial o espacio público.

1.- Las edificaciones dispondrán su línea de edificación coincidente o retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, tal y como se determina en los planos de la documentación gráfica del documento del PGOU de Granada.

2.- En caso de no fijarse retranqueo en la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, el mismo sólo podrá existir obedeciendo a la disposición de un ritmo uniforme cuando afecte a un frente completo de manzana, y contando con un valor mínimo de tres (3) metros, debiéndose redactar al efecto el correspondiente Estudio de Detalle.

3.- En el caso de sustituciones individualizadas de inmuebles en suelo urbano ya edificado y que cuentan con la calificación de Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales, la línea de edificación se dispondrá respetando el retranqueo de las edificaciones sustituidas, y en caso de modificación del mismo se tomará el de las fincas colindantes. Si el de éstas tuviese valores diferentes, se tomará el de mayor dimensión, favoreciendo la disposición del mayor espacio libre de edificación hacia el viario o espacio público.

Artículo 7.10.4.

Ocupación de parcela.

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

2.- Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

Artículo 7.10.5.

Ocupación bajo rasante.

1.- Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el 100% de la superficie de parcela, incluidos los espacios libres privativos de la vivienda.

3.- En proyectos unitarios de viviendas fuera de los perímetros de protección incoados y/o declarados, se admite la implantación de un sótano o semisótano común destinado a la solución de aparcamiento de vehículos siempre que se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) el perímetro de la planta sótano no rebase la superficie de parcela privativa de las viviendas, evitando situarse bajo espacios libres de carácter comunitario, caso de existir éstos (en soluciones de asociaciones lineales de viviendas unifamiliares en torno a patios de manzana comunitarios).

b) las plazas de aparcamiento deberán estar vinculadas a la edificación situada sobre rasante.

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

Artículo 7.10.6.

Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este PGOU de Granada.

Dicho número de plantas tendrá carácter de obligatorio para las líneas de edificación vinculadas a los viales o espacios públicos que permiten el acceso a la edificación.

2.- En parcelas con más de un lindero frontal, la altura señalada en el presente PGOU se considerará como obligatoria en el lindero donde se sitúe el acceso principal, debiendo considerarse como altura máxima para el otro lindero. En cualquier caso, se asegurará el adecuado tratamiento para este último, cumpliéndose las condiciones estéticas establecidas para esta calificación. Caso de que el número de plantas fijado para cada uno de ellos sea diferente, la mayor podrá extenderse sobre la menor contando en cualquier caso con un fondo máximo de nueve (9) metros.

3.- La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- a) Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.
- b) Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.
- c) Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte (1120) centímetros.

Artículo 7.10.7.

Dimensiones máximas de fachadas y parcelaciones continuas.

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 m²t/m²s.
- b) para edificios de tres plantas: 1,80 m²t/m²s.

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

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

Artículo 7.10.10.

Patios.

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

2.- En proyectos unitarios de viviendas unifamiliares con patio de manzana comunitario, deberá asegurarse la existencia de parcelas individualizadas para cada unidad de vivienda, y el cumplimiento de las dimensiones mínimas fijadas para los patios de manzana en el artículo 7.3.23.

3.- Se permiten los patios abiertos a fachada siempre que se actúe sobre un frente completo de manzana y la intervención no esté incluida en los ámbitos con perímetros de protección incoados y/o declarados que carecen de figura de planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección), tramitándose para su autorización el correspondiente Estudio de Detalle. Dichos patios abiertos a fachada deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas en el artículo 7.3.23., y en ningún caso podrán ser del tipo inglés.

Artículo 7.10.11.

Condiciones particulares de estética.

1.- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU de Granada, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.- Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, al nivel de fachadas y de plantas, si esto último se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4.- En aquellas zonas incluidas dentro de ámbitos de los perímetros de protección incoados y/o declarados que no cuenten con figura de planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección), el tratamiento de cubiertas obedecerá a las invariantes propias de la zona donde se ubique la edificación y, en su caso, al tratamiento predominante correspondiente a la edificación sustituida.

5.- Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas.

6.- Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones asociadas linealmente con retranqueo, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

7.- En aquellas zonas incluidas dentro de ámbitos de perímetros de protección incoados y/o declarados, y donde aún no existan Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente de aplicación, se asegurará el adecuado tratamiento de las diversas alineaciones, procurando su integración formal en la composición del entorno próximo. Será posible, en su caso la disposición de cerramientos macizos de altura no superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, siempre que se justifique su adecuación a las preexistencias del entorno.

Artículo 7.10.12.

Condiciones de intervenciones de carácter singular.

1.- Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

2.- Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

b) Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

c) La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:

- Se atenderá la condición de parcela mínima.

- No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de este PGOU de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.

- Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.

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

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

Artículo 7.10.13.

Condiciones particulares de uso.

1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA

UNIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2.- Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

3.- En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

CAPÍTULO UNDÉCIMO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.

Artículo 7.11.1.

Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Unifamiliar Aislada, en los documentos gráficos del presente PGOU de Granada.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar mediante edificaciones que se sitúan aisladas sobre la parcela, separándose de todos los linderos de la misma. Se incluyen también dentro de esta calificación las viviendas pareadas adosadas por un solo lindero que no sea testero mediante el correspondiente compromiso notarial.

Responden por lo general a proyectos de asentamientos extensivos ubicados en la periferia o en zonas históricas de ensanche y en ocupaciones de media ladera. Entre las mismas se incluyen los asentamientos denominados cármenes.

2.- Los sectores calificados como Residencial Unifamiliar Aislada, e incluidos en los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva –Alhambra, Albaicín y Barrio de San Matías-, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión, se regirán por las determinaciones establecidas por dichas figuras de planeamiento, actuando el articulado de este capítulo de forma supletoria y/o complementaria a las mismas.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este documento del PGOU de Granada.

3.- Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 7.11.2.

Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- Lindero frontal: diez (10) metros.

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

2.- Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Para el caso de sectores calificados como Residencial Unifamiliar Aislada, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a ámbitos con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, no se permite la agregación ni la segregación de parcelas hasta tanto no se aprueben para los mismos las correspondientes figuras de

planeamiento de protección específica.

Tampoco se admite la agregación ni segregación de parcelas para aquellas que cuenten con la calificación de residencial unifamiliar aislada, y estén expresamente grafiadas en el presente PGOU como grandes cármenes.

En todo caso deberá atenderse también a lo señalado para los edificios protegidos en las normas de protección del presente documento.

Artículo 7.11.3.

Alineación a vial o espacio público.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, según lo grafiado en los planos de la documentación gráfica del documento el PGOU, y separada también del resto de linderos de la parcela. En el caso de viviendas pareadas se permite el adosamiento sobre un lindero que no sea testero mediante el correspondiente compromiso notarial.

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

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

Artículo 7.11.4.

Ocupación de parcela.

1.- La ocupación máxima en planta será de un treinta por ciento, 30%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

2.- Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento completo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

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

Artículo 7.11.5.

Ocupación bajo rasante.

1.- Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

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

Artículo 7.11.6.

Altura y número de plantas.

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 m²/m²s.
- b) para edificios de dos plantas: 0,60 m²/m²s.
- c) para edificios de tres plantas: 0,90 m²/m²s.

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 m²/m²s.
- b) para edificios de dos plantas: 0,20 m²/m²s.
- c) para edificios de tres plantas: 0,30 m²/m²s.

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 edificaciones contiguas.

c) La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:

- Se atenderá la condición de parcela mínima.
- No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de este PGOU de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.
- Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.
- Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del presente PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.
- Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

Artículo 7.11.12.

Condiciones particulares de uso.

1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2.- Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

3.- En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

CAPÍTULO DUODÉCIMO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.

Artículo 7.12.1.

Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, en los documentos gráficos del presente PGOU de Granada.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial plurifamiliar con edificaciones entre medianeras que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas.

También hace referencia a aquellas tipologías de bloques plurifamiliares en doble crujía que aparecen como tal grafiadas en las áreas de reforma del presente PGOU, disponiendo sus líneas de edificación en las alineaciones exteriores fijadas por la documentación gráfica del presente documento del PGOU de Granada, no cuentan con patios de luces y/o ventilación interior,

vinculando todas las piezas vivideras hacia el viario o espacio público exterior.

2.- Los sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, e incluidos en los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva –Alhambra, Albaicín y Barrio de San Matías-, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión, se regirán por las determinaciones establecidas por dichas figuras de planeamiento, actuando el articulado de este capítulo de forma supletoria y/o complementaria a las mismas.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este documento del PGOU de Granada.

3.- Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 7.12.2.

Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: ciento veinte (120) metros cuadrados.
- Lindero frontal: seiscientos (600) centímetros.

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

2.- Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Para el caso de sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los ámbitos con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, no se permite la agregación ni la segregación de parcelas hasta tanto no se aprueben para los mismos las correspondientes figuras de planeamiento de protección específica.

En todo caso deberá atenderse también a lo señalado para los edificios protegidos en las normas de protección del presente documento.

Artículo 7.12.3.

Alineación a vial o espacio público.

1.- Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, salvo que aparezca grafiada expresamente en los mismos una línea de edificación retranqueada.

2.- Para los ámbitos incluidos dentro de perímetros de protección incoados y/o declarados que no cuentan con Plan Especial de Protección aprobado definitivamente, no se admiten retranqueos en ninguna de las plantas del edificio con respecto al viario o espacio público al que se vincula la edificación.

3.- Para el resto de zonas calificadas como Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, se permite retranquear la línea de edificación de la alineación oficial a partir de las plantas superiores a la cuarta, siempre que dicho retranqueo afecte cuando menos a un frente completo de manzana y responda a un ritmo uniforme. Para tales intervenciones se tramitará el correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 7.12.4.

Ocupación de parcela.

1.- La ocupación máxima en planta será de un ochenta por ciento, 80%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

2.- Esta ocupación podrá llegar a ser de un cien por cien (100%) en planta baja, cuando en dicha planta no exista el uso de vivienda, ni la edificación se encuentre incluida dentro de los perímetros incoados y/o declarados que no cuentan con Plan

Especial de Protección vigente. Para estos casos, hasta tanto no se apruebe la correspondiente figura de planeamiento de protección específica, la ocupación de la planta baja no superará el ochenta por ciento (80%) de la superficie de parcela.

También podrá alcanzarse la ocupación del cien por cien (100%) en las cuatro primeras plantas de edificios propuestos en doble crujía recogidos en las áreas de reforma del presente PGOU, que, colocando sus líneas de edificación sobre las alineaciones oficiales, carecen de cualquier clase de patio y aseguran el carácter de exteriores de todas sus dependencias, permitiendo de este modo la obtención de una mayor superficie de uso público de viario o espacios libres en dichas áreas de reforma.

3.- Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

4. Para el caso de sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los ámbitos que cuentan con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, deberá ocuparse obligatoriamente el 100% de la parcela en los cinco (5) primeros metros de fondo, medidos desde la línea de edificación.

En el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal, la ocupación será obligatoriamente del 100% en un fondo mínimo de cinco (5) metros a computar desde la línea de fachada en la que dando a vial o espacio público se sitúe el acceso principal del edificio.

En el resto de la parcela, la edificación responderá, a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la parcela, respetando en cualquier caso el fondo máximo edificable y/o línea máxima de edificación, cuando éstas se encuentren grafiadas en los correspondientes planos de la documentación gráfica del presente PGOU.

Aquellas parcelas en las que, bien por sus características geométricas, bien por la imposibilidad de cumplimiento de las condiciones mínimas de higiene y salubridad de las viviendas, no se pudiese cumplir lo establecido en cuanto a la obligatoriedad de ocupación de un fondo mínimo desde la línea de edificación, se les permitirá realizar patios de parcela en dicha franja de ancho cinco (5) metros.

Artículo 7.12.5.

Ocupación bajo rasante.

1.- Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano, incluida en su caso la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el cien por cien de la superficie de parcela.

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

Artículo 7.12.6.

Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este PGOU de Granada.

Dicho número de plantas tendrá carácter de obligatorio para las líneas de edificación vinculadas a los viales o espacios públicos que permiten el acceso a la edificación.

2.- En parcelas con más de un lindero frontal, la altura señalada en el presente PGOU se considerará como obligatoria en el lindero donde se sitúe el acceso principal, debiendo considerarse como altura máxima para el otro lindero. En cualquier caso, y en éste último podrá rebajarse como máximo en una altura la establecida por el presente PGOU. Caso de que el número de plantas fijado para cada uno de ellos sea diferente, la mayor podrá extenderse sobre la menor contando en cualquier caso con un fondo máximo de nueve (9) metros.

3.- Para el caso de sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a ámbitos que cuenten con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, deberá mantenerse obligatoriamente la altura fijada por los planos de la documentación gráfica del PGOU en los cinco (5) primeros metros de fondo, medidos desde la línea de edificación.

En el caso de parcelas con más de un (1) linderero frontal será obligatorio el mantenimiento de la altura fijada en los planos de la documentación gráfica del PGOU en un fondo mínimo de cinco (5) metros a computar desde la línea de fachada en la que dando a vial o espacio público se sitúe el acceso principal del edificio.

Para el resto de la parcela, el número máximo de plantas será el fijado por los planos de la documentación gráfica del PGOU.

4.- La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- a) Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.
- b) Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.
- c) Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte (1120) centímetros.
- d) Para cuatro plantas, se fija una altura máxima de mil cuatrocientos cincuenta (1450) centímetros.
- e) Para cinco plantas, se fija una altura máxima de mil setecientos ochenta (1780) centímetros.
- f) Para seis plantas, se fija una altura máxima dos mil ciento diez (2110) centímetros.
- g) Para siete plantas, se fija una altura máxima de dos mil cuatrocientos cuarenta (2440) centímetros.
- h) Para ocho plantas, se fija una altura máxima de dos mil setecientos setenta (2770) centímetros.

Artículo 7.12.7.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

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 7.12.8.

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 dos plantas: 1,60 m²t/m²s.
- b) para edificios de tres plantas: 2,40 m²t/m²s.
- c) para edificios de cuatro plantas: 3,2 m²t/m²s.
- d) para edificios de cinco plantas: 3,8 m²t/m²s.
- e) para edificios de seis plantas: 4,4 m²t/m²s.
- f) para edificios de más de seis plantas: 4,8 m²t/m²s

En el caso de edificios propuestos en doble crujía recogidos en las áreas de reforma del presente PGOU, que, colocando sus líneas de edificación sobre las alineaciones oficiales, carecen de cualquier clase de patio y aseguran el carácter de exteriores de todas sus dependencias, permitiendo de este modo la obtención de una mayor superficie de uso público de viario o espacios libres en dichas áreas de reforma, se admiten las siguientes edificabilidades:

- a) para edificios de dos plantas: 2,00 m²t/m²s.
- b) para edificios de tres plantas: 3,00 m²t/m²s.
- c) para edificios de cuatro plantas: 4,00 m²t/m²s.
- d) para edificios de más de cuatro plantas: 4,8 m²t/m²s.

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

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

Artículo 7.12.9.

Patios.

1.- Se permiten los patios de parcela, que cumplirán las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23. de la presente normativa.

2.- Se permiten los patios de manzana, que cumplirán las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23. de la presente normativa.

3.- Se permiten los patios abiertos a fachada siempre que se actúe sobre un frente completo de manzana y la intervención no esté incluida en los ámbitos con perímetros de protección incoados y/o declarados que carecen de figura de planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección), tramitándose para su autorización el correspondiente Estudio de Detalle. Dichos patios abiertos a fachada deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas en el artículo 7.3.23., y en ningún caso podrán ser del tipo inglés.

Artículo 7.12.10.

Dimensiones máximas de las edificaciones.

La dimensión máxima para los frentes de manzana en zonas de nuevos desarrollos no superará los sesenta (60) metros.

Artículo 7.12.11.

Condiciones particulares de estética.

1.- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.- Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, al nivel de fachada o planta si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4.- En aquellas zonas incluidas dentro de ámbitos de los perímetros de protección incoados y/o declarados que no cuenten con figura de planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección), el tratamiento de cubiertas obedecerá a las invariantes propias de la zona donde se ubique la edificación y, en su caso, al tratamiento predominante correspondiente a la edificación sustituida.

5.- Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas, salvo que los mismos estuviesen determinados en los planos correspondientes a la documentación gráfica del presente PGOU, o de sus figuras de desarrollo.

En todo caso dichos soportales deberán responder a proyectos unitarios sobre frentes de manzana, donde la diferencia de cota entre los extremos de la parcela sobre la que se sitúa la edificación no supere un (1) metro.

6.- El tratamiento de cubierta en las zonas indicadas en la presente normativa como de ocupación obligatoria para un fondo de cinco (5) metros medidos desde la línea de edificación -sectores incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a ámbitos que cuentan con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente-, será mediante cubierta inclinada de teja cerámica tipo árabe, que en el caso de faldones de longitud, en proyección horizontal, superior a cuatro (4) metros, deberá ser a dos aguas.

7.- En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, atendiendo al número de plantas mínimo fijado en la presente normativa, y con una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros, con claro predominio del macizo sobre el hueco.

Artículo 7.12.12.

Condiciones de intervenciones de carácter singular.

1.- Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

2.- Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

b) Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

c) La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:

- Se atenderá la condición de parcela mínima.
- No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de este PGOU de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.
- Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.
- Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del presente PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.
- Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

Artículo 7.12.13.

Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2. Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial vivienda unifamiliar, tanto en régimen libre como de protección pública.
- Residencial singular (*).
- Terciario comercial (*).
- Terciario de oficinas (*).
- Terciario de espectáculos o centros de reunión (*).
- Terciario garajes.
- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

3.- Para el caso de los sectores afectados por esta calificación incluidos en perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, los usos permitidos señalados con el símbolo (*) en el número 2 de este mismo artículo, sólo podrán implantarse sobre edificios pertenecientes al catálogo del presente PGOU que cuenten con Niveles 1, 2 ó 3 de protección asignados por el presente documento, y siempre que la implantación de dichos usos no supongan deterioro o menoscabo de los valores que hacen acreedores de la protección a dichos inmuebles.

4.- En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

CAPITULO DÉCIMOTERCERO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS.

Artículo 7.13.1.

Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en los documentos gráficos del presente PGOU.

Se trata de sectores destinadas predominantemente a uso residencial plurifamiliar con edificaciones en bloques aislados o abiertos en altura, separados entre sí por espacios libres de edificación.

En gran parte esta calificación recoge las edificaciones en altura de “bloques H” existentes, y prevé los bloques abiertos o aislados que puedan aparecer en las diversas áreas de reforma y figuras de planeamiento de desarrollo del presente PGOU.

2.- En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 7.13.2.

Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

La superficie correspondiente a la parcela mínima será de quinientos (500) metros cuadrados.

En el suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla la condición anterior.

2.- Cuando sobre una parcela que cuente con la presente calificación se proyecte la construcción de varios bloques aislados, el proyecto deberá determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque, proporcional a las edificabilidades que cada uno de ellos consuma.

Para el caso de parcelas de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados de superficie, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, donde se contemplen las determinaciones indicadas en el presente apartado.

3.- Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Para el caso de sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los ámbitos con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, no se permite la agregación ni la segregación de parcelas, hasta tanto no se aprueben para los mismos las correspondientes figuras de planeamiento de protección específica.

No obstante, serán de aplicación las determinaciones establecidas en las normas de protección de este documento para el caso de elementos catalogados.

Artículo 7.13.3.

Alineaciones y separación a linderos.

1.- Las edificaciones correspondientes a la presente calificación deberán separar sus líneas de edificación de los linderos en cada una de sus plantas una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura del volumen de la edificación vinculada a los mismos, con un valor siempre superior a tres (3) metros, si bien en relación con el lindero frontal esta distancia podrá medirse desde el eje de la vía o calle, pudiendo en dicho caso, y siempre que se cumplan los parámetros dimensionales expresados, llegar a alinear la fachada del edificio con las alineaciones señaladas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU.

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

Artículo 7.13.4.

Separación entre edificios.

Las edificaciones se separarán de las próximas en cada una de sus plantas una distancia equivalente a la altura de los volúmenes enfrentados, en el caso de que ambos edificios contasen con la misma. Para alturas diferentes se separarán en cada planta una distancia igual a la semisuma de las alturas de los volúmenes enfrentados respectivos.

En el caso de edificaciones que construyan volúmenes exentos sobre zócalos de plantas inferiores de mayor extensión superficial, se cumplirá igualmente que los volúmenes enfrentados de las edificaciones quedan en cualquier caso separados una distancia equivalente a la semisuma de sus alturas.

Artículo 7.13.5.

Ocupación de parcela.

1.- La ocupación máxima en planta será de un cincuenta por ciento, 50%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

2.- Cuando el destino de la planta baja sea distinto al de vivienda, podrá aumentarse la ocupación de la misma hasta un setenta y

cinco por ciento (75%) de la superficie total de parcela, respetando en todo caso las distancias mínimas entre edificaciones establecidas para la presente calificación.

3.- Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

Artículo 7.13.6.

Ocupación bajo rasante.

1.- Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano, incluida la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

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

Artículo 7.13.7.

Situaciones excepcionales de parcelas y edificaciones existentes con calificación plurifamiliar en bloques abiertos.

1.- Excepcionalmente, y para el caso de una sola edificación sobre parcela ya existente, tanto de nueva planta como por sustitución, donde quede suficientemente justificado que el cumplimiento de las condiciones de ocupación y separación mínima entre edificaciones establecidas en los artículos anteriores conllevan a la situación de inedificabilidad de dicha parcela, podrá aumentarse el porcentaje de la ocupación por planta establecido como máximo para la presente calificación, y reducir la separación de dicha edificación a linderos hasta la tercera parte de la altura de la edificación proyectada, con un mínimo de tres (3) metros. Se tramitará el correspondiente Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes.

2.- En ningún caso podrá superarse la edificabilidad máxima establecida en la presente calificación.

Artículo 7.13.8.

Altura y número de plantas.

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

2.- La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

a) Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.

b) Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.

c) Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte (1120) centímetros.

d) Para cuatro plantas, se fija una altura máxima de mil cuatrocientos cincuenta (1450) centímetros.

e) Para cinco plantas, se fija una altura máxima de mil setecientos ochenta (1780) centímetros.

f) Para seis plantas, se fija una altura máxima dos mil ciento diez (2110) centímetros.

g) Para siete plantas, se fija una altura máxima de dos mil cuatrocientos cuarenta (2440) centímetros.

h) Para ocho plantas, se fija una altura máxima de dos mil setecientos setenta (2770) centímetros.

Artículo 7.13.9.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

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:

- a) para edificios de dos plantas: 1 m²t/m²s.
- b) para edificios de tres plantas: 1,50 m²t/m²s.
- c) para edificios de cuatro plantas: 2 m²t/m²s.
- d) para edificios de cinco plantas: 2,50 m²t/m²s.
- e) para edificios de seis plantas: 3,00 m²t/m²s.
- f) para edificios de siete plantas: 3,40 m²t/m²s.
- g) para edificios de ocho plantas: 3,80 m²t/m²s.

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

3.- 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 osean fincas colindantes.

2.- En todo caso, dichas actuaciones se autorizarán mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, donde queden justificadas las circunstancias de la intervención de carácter singular.

3.- No se admiten este tipo de actuaciones en los ámbitos afectados por perímetros de protección incoados y/o declarados que no cuenten con planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección).

Artículo 7.13.15.

Condiciones de intervenciones de carácter singular.

1.- Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

2.- Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).
- b) Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.
- c) La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:
 - Se atenderá la condición de parcela mínima.
 - No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de este PGOU de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.
 - Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.
 - Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del presente PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.
 - Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

Artículo 7.13.16.

Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2. Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial singular.
- Terciario comercial.
- Terciario de oficinas.

- Terciario de espectáculos o centros de reunión.
- Terciario de garajes.
- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

3.- En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

CAPÍTULO DECIMOCUARTO

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

Artículo 7.14.1.

Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Patio de Manzana, en los documentos gráficos del presente PGOU de Granada.

Se trata de sectores destinadas predominantemente a uso residencial plurifamiliar con edificaciones en bloques alineados a viales, que encierran un espacio privativo comunitario libre de edificación (patio de manzana). En general, responde a soluciones tipológicas puntuales existentes en la ciudad, y a la posible previsión de dichas tipologías en las figuras de planeamiento de desarrollo.

2.- En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 7.14.2.

Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

La superficie correspondiente a la parcela mínima será de quinientos (500) metros cuadrados.

En el suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla la condición anterior.

2.- Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Deberán atenderse, en su caso, las normas de protección establecidas al efecto para elementos.

Artículo 7.14.3.

Alineación a vial o espacio público.

1.- Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, salvo que aparezca grafiada en los mismos una línea de edificación retranqueada.

2.- No se permiten retranqueos en ninguna de las cuatro primeras plantas de la edificación vinculadas a viario o espacio público.

Para edificios con mayor altura podrán retranquearse de la alineación oficial las plantas situadas por encima de la cuarta, siempre que dicho retranqueo afecte cuando menos a un frente de manzana y responda a la creación de un ritmo uniforme. Para tales intervenciones se tramitará el correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 7.14.4.

Ocupación de parcela.

1.- La ocupación máxima en planta será de un cincuenta por ciento (50%), de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

2.- Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original.

Artículo 7.14.5.

Ocupación bajo rasante.

1.- Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano, incluida la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante, ocupando un máximo del veinte por ciento (20%) de la superficie propia del patio de manzana.

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

Artículo 7.14.6.

Altura y número de plantas.

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

2.- La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

a) Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.

b) Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.

c) Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte (1120) centímetros.

d) Para cuatro plantas, se fija una altura máxima de mil cuatrocientos cincuenta (1450) centímetros.

e) Para cinco plantas, se fija una altura máxima de mil setecientos ochenta (1780) centímetros.

f) Para seis plantas, se fija una altura máxima dos mil ciento diez (2110) centímetros.

Artículo 7.14.7.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

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 7.14.8.

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 dos plantas: 1 m²t/m²s.

b) para edificios de tres plantas: 1,50 m²t/m²s.

c) para edificios de cuatro plantas: 2 m²t/m²s.

d) para edificios de cinco plantas: 2,50 m²t/m²s.

e) para edificios de seis plantas: 3,00 2t/m²s.

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

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

Artículo 7.14.9.

Patios.

1.- Los patios de luces y ventilación cumplirán con las condiciones de dimensiones mínimas establecidas para los mismos generales establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23. de la normativa del presente PGOU.

2.- Los patios de manzana atenderán a las determinaciones de dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23. de la normativa del presente PGOU.

3.- Se admiten los patios abiertos a fachada cuando los mismos afecten cuando menos a un frente completo de manzana y responda a un ritmo uniforme. Para dichas intervenciones se tramitará el correspondiente Estudio de Detalle. Quedan prohibidos los patios abiertos a fachada tipo inglés.

Artículo 7.14.10.

Dimensiones máximas de las edificaciones.

La dimensión máxima para las fachadas de los bloques que cierran la manzana, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los sesenta (60) metros.

Artículo 7.14.11.

Condiciones particulares de estética.

1.- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.- Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, a nivel de fachadas o plantas, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4.- El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de dichas edificaciones.

Artículo 7.14.12.

Condiciones de intervenciones de carácter singular.

1.- Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como Residencial Plurifamiliar con Patio de Manzana, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

2.- Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

b) Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

c) La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:

- Se atenderá la condición de parcela mínima.

- No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de este PGOU de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.

- Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.

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

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

Artículo 7.14.13.

Condiciones particulares de uso.

1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2.- Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial singular.
- Terciario comercial.
- Terciario de oficinas.
- Terciario de espectáculos o centros de reunión.
- Terciario garajes.
- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

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

CAPÍTULO DECIMOQUINTO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL SINGULAR.

Artículo 7.15.1.

Ámbito de aplicación.

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

Se trata de manzanas, o parte de manzanas, destinadas a usos residenciales relacionados con el hospedaje y/o alojamiento de personas, por lo general, no vinculadas familiarmente.

2.- Los sectores calificados como Residencial Singular, e incluidos en los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva –Alhambra, Albaicín y Barrio de San Matías-, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión, se regirán por las determinaciones establecidas por dichas figuras de planeamiento, actuando el articulado de este capítulo de forma supletoria y/o complementaria a las mismas.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este documento del PGOU de Granada.

3.- Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 7.15.2.

Condiciones particulares de la calificación residencial singular asimilables a otras calificaciones residenciales.

1.- Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre parcelas calificadas como Residencial Singular integradas en unidades morfológicas superiores –manzanas-, donde la calificación dominante sea algunas de las reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto de este Título, atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

2.- Las intervenciones sobre parcelas calificadas como Residencial Singular aisladas, o en parcelas calificadas como Residencial

Singular integradas en una unidad morfológica superior –manzana-, donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto del presente Título, atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

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

Artículo 7.15.3.

Condiciones de intervenciones para la implantación de tipologías mixtas.

Para el caso de intervenciones sobre parcelas con calificación residencial singular asimilables para su ordenación a la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, se estará a lo dispuesto para ésta en el artículo 7.13.13. de la presente normativa.

Artículo 7.15.4.

Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL SINGULAR.

2. Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Terciario comercial. (*)
- Terciario de oficinas. (*)
- Terciario de espectáculos o centros de reunión. (*)
- Terciario de garajes.
- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

3.- Para el caso de los sectores afectados por esta calificación incluidos en perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, los usos permitidos señalados con el símbolo (*) en el número 2 de este mismo artículo, sólo podrán implantarse sobre edificios pertenecientes al catálogo del presente PGOU que cuenten con Niveles 1, 2 ó 3 de protección asignados por el presente documento, y siempre que dichos usos no supongan deterioro o menoscabo de los valores que hacen acreedores de la protección a dichos inmuebles.

4.- En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

CAPITULO DECIMOSEXTO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN INDUSTRIAL EN MANZANA.

Artículo 7.16.1.

Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Industrial en Manzana en los documentos gráficos del presente PGOU de Granada.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso industrial, en agrupaciones o polígonos donde las edificaciones se sitúan sobre las parcelas dando lugar a unidades reconocibles como manzanas.

2.- En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación

de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 7.16.2.

Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: doscientos (200) metros cuadrados.
- Lindero frontal: ocho (8) metros.

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

2. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Artículo 7.16.3.

Alineación a vial o espacio público.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en su caso en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU y/o de sus instrumentos de desarrollo, salvo que aparezca grafiada en los mismos una línea de edificación retranqueada de dicha alineación.

No obstante, en proyectos unitarios que afecten a un frente de manzana, y si no estuviese fijado por la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, podrá establecerse un retranqueo fijo de valor mínimo cinco (5) metros, previa redacción del correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 7.16.4.

Ocupación de parcela.

La ocupación máxima en planta será de un setenta y cinco por ciento, 75%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

Artículo 7.16.5.

Ocupación bajo rasante.

- 1.- Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).
- 2.- El perímetro de la planta sótano podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de parcela.
- 3.- En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

Artículo 7.16.6.

Altura y número de plantas.

- 1.- El número máximo de plantas será el fijado, en su caso, en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento de PGOU.
- 2.- La altura máxima en unidades métricas se fija en ochocientos (800) centímetros, admitiéndose las naves que alcanzan dicha altura con una sola planta.

En el caso de edificaciones industriales que resuelvan su cubrición mediante el empleo de estructuras metálicas tipo cerchas, la medición de la altura máxima se hará desde la correspondiente cota de referencia hasta la altura del arranque del faldón inclinado.

En todo caso la cumbrera podrá superar la altura de dicho arranque hasta un valor máximo de dos (2) metros.

3.- Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad industrial, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en la presente normativa y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación.

Artículo 7.16.7.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

- 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.
- 4.- Se admitirá la aparición por encima de la altura máxima permitida de elementos relacionados con las instalaciones vinculadas al funcionamiento de la industria que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación. En cualquier caso, se adoptarán las medidas necesarias para integrar tales elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales de interés histórico, artístico y/o paisajístico.

Artículo 7.16.8.

Edificabilidad máxima.

- 1.- Se fija una edificabilidad máxima de 1,00 m²/m²s.
- 2.- En los supuestos de segregación o agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

Artículo 7.16.9.

Patios.

- 1.- Se permiten los patios de parcela, que deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23. de la presente normativa.
- 2.- No se admiten los patios de manzana.
- 3.- Se admiten patios abiertos a fachada que cumplan las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23., siempre que la intervención afecte a un frente completo de manzana y de lugar a ritmos uniformes. Deberá tramitarse para su autorización el correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 7.16.10.

Condiciones particulares de estética.

- 1.- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.
- 2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.
- 3.- Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, a nivel de fachadas o plantas, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.
- 4.- Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos en aquellas parcelas correspondientes a edificaciones que retranquean su línea de edificación de la alineación exterior, debiendo resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosías, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 7.16.12.

Condiciones particulares de uso.

- 1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a INDUSTRIAL PEQUEÑA O MEDIANA INDUSTRIA, INDUSTRIAL TALLERES DE MANTENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO Y MANTENIMIENTO DE VEHÍCULOS, E INDUSTRIAL ALMACÉN.
- 2.- Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los

siguientes usos pormenorizados:

- Industrial gran industria (*).
- Terciario comercial.
- Terciario de oficinas.
- Terciario espectáculos o centros de reunión.
- Terciario de garajes.
- Terciario instalación singular.
- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

3.- Para el uso pormenorizado industrial gran industria se deberán cumplir además las determinaciones establecidas específicamente para el mismo en las condiciones de uso de la presente normativa.

4.- En todo caso, deberá atenderse a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

CAPITULO DECIMOSÉPTIMO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN INDUSTRIAL AISLADA.

Artículo 7.17.1.

Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Industrial Aislada en los documentos gráficos del presente PGOU.

Se trata de manzanas destinadas a uso industrial, en tipologías de edificaciones aisladas correspondientes a grandes industrias de transformación, grandes zonas de almacenamiento e instalaciones análogas.

2.- En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 7.17.2.

Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: mil (1000) metros cuadrados.
- Lindero frontal: veinte (20) metros.

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

2.- Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Artículo 7.17.3.

Alineación a vial o espacio público.

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

Artículo 7.17.4.

Ocupación de parcela.

La ocupación máxima en planta será de un cincuenta por ciento (50%), de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

Artículo 7.17.5.

Ocupación bajo rasante.

- 1.- Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).
- 2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

Artículo 7.17.6.

Altura y número de plantas.

- 1.- El número máximo de plantas será el fijado, en su caso, en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento de PGOU.
- 2.- La altura máxima en unidades métricas se fija en ochocientos (800) centímetros, admitiéndose las naves que alcanzan dicha altura con una sola planta.

En el caso de edificaciones industriales que resuelvan su cubrición mediante el empleo de estructuras metálicas tipo cerchas, la medición de la altura máxima se hará desde la correspondiente cota de referencia hasta la altura del arranque del faldón inclinado. En todo caso la cumbre podrá superar la altura de dicho arranque hasta un valor máximo de dos (2) metros.

3.- Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad industrial, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en la presente normativa y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación.

4.- En instalaciones industriales singulares, en las que por razones justificadas derivadas de la naturaleza de las actividades a implantar y/o del cumplimiento de normativas de obligado cumplimiento, tenga que inexcusablemente rebasarse los límites de altura máxima establecidos en el presente artículo, se justificarán dichas circunstancias mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, que deberá contener un Estudio de Integración Ambiental y/o Paisajística que demuestre la inserción de la edificación en el entorno, valore las consecuencias de la misma y prevea, en su caso, las medidas correctoras pertinentes.

Artículo 7.17.7.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

- 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.
- 4.- Se admitirá la aparición por encima de la altura máxima permitida de elementos relacionados con las instalaciones vinculadas al funcionamiento de la industria que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación. En cualquier caso, se adoptarán las medidas necesarias para integrar tales elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales de interés histórico, artístico y/o paisajístico.

Artículo 7.17.8.

Edificabilidad máxima.

- 1.- La edificación de nueva planta o reforma, tendrá una edificabilidad máxima de 0,50 m²/m²s.
- 2.- En los supuestos de segregación o agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

Artículo 7.17.9.

Patios.

- 1.- Se permiten los patios de parcela, que deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23. de la presente normativa.
- 2.- No se admiten los patios de manzana.
- 3.- Se admiten patios abiertos a fachada que cumplan las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo

7.3.23.

Artículo 7.17.10.

Condiciones particulares de estética.

- 1.- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.
- 2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.
- 3.- Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, al nivel de fachadas o plantas, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.
- 4.- Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos en aquellas parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, debiendo resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosías, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 7.17.11.

Condiciones particulares de uso.

- 1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación es el correspondientes a INDUSTRIAL GRAN INDUSTRIA, INDUSTRIAL PEQUEÑA O MEDIANA INDUSTRIA, INDUSTRIAL TALLERES DE MANTENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO Y MANTENIMIENTO DE VEHÍCULOS, E INDUSTRIAL ALMACÉN.
- 2.- Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - Terciario comercial.
 - Terciario de oficinas.
 - Terciario de espectáculos o centros de reunión.
 - Terciario garajes.
 - Institucional privado.
 - Equipamiento comunitario universitario.
 - Equipamiento comunitario docente.
 - Equipamiento comunitario deportivo.
 - Equipamiento comunitario SIPS.
- 3.- Para el uso pormenorizado industrial gran industria se deberán cumplir además las determinaciones establecidas específicamente para el mismo en las condiciones de uso de la presente normativa.
- 4.- En todo caso, deberá atenderse a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

CAPÍTULO DECIMOCTAVO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE Terciario.

Artículo 7.18.1.

Ámbito de aplicación.

- 1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Terciario en los documentos gráficos del presente PGOU de Granada.
Se trata de manzanas, o parte de manzanas, destinadas a cualquiera de las actividades de naturaleza terciaria que se recogen en la regulación de usos del presente PGOU de Granada.
- 2.- Los sectores calificados como Terciario, e incluidos en los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva –Alhambra, Albaicín y Barrio de San Matías-, hasta tanto no se produzca su

correspondiente revisión, se regirán por las determinaciones establecidas por dichas figuras de planeamiento, actuando el articulado de este capítulo de forma supletoria y/o complementaria a las mismas.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este documento del PGOU de Granada.

3.- Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 7.18.2.

Condiciones particulares de la calificación de terciario asimilables a otras calificaciones residenciales.

Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria con usos exclusivos o dominantes distintos a Terciario en Instalación Singular que se ubiquen sobre parcelas integradas en unidades morfológicas superiores –manzanas-, donde la calificación dominante sea algunas de las reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto de este Título, atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

2.- Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria con usos exclusivos o dominantes distintos a Terciario en Instalación Singular sobre parcelas aisladas, o en parcelas con calificación terciaria integradas en unidades morfológicas superior –manzana-, donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto del presente Título, atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de separación mínima entre edificaciones; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

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

Artículo 7.18.3.

Condiciones de intervenciones con calificación de terciario para la implantación de tipologías mixtas.

Para el caso de actuaciones terciarias con usos exclusivos o dominantes distintos a Terciario en Instalación Singular sobre parcelas con calificación de Terciario asimilable para su ordenación a la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, se estará a lo dispuesto en relación a las tipologías mixtas en el artículo 7.13.13. de la presente normativa.

Artículo 7.18.4.

Condiciones particulares de uso.

1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a Terciario COMERCIAL, Terciario DE OFICINAS, Terciario ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN, y Terciario DE GARAJES.

2.- Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial singular.
- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

3.- En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

Artículo 7.18.5.

Condiciones particulares de parcelación para uso pormenorizado terciario en instalación singular.

1.- Parcela mínima.

Para parcelas con calificación de Terciario destinadas a usos pormenorizados Terciarios en Instalaciones Singulares se establece una superficie mínima de una (1) hectárea, debiendo la parcela tener condición de aislada y rodeada perimetralmente por viario y/o espacios libres de uso y dominio público.

En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso pormenorizado Terciario en Instalación Singular específico a implantar, cumpliendo la instalación, en su caso, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

2. Agregaciones y segregaciones.

No podrán agregarse y segregarse las parcelas designadas con calificación de terciario y con uso pormenorizado de suelo de terciario en instalación singular en el presente PGOU.

Artículo 7.18.6.

Alineación a vial o espacio público para uso pormenorizado terciario en instalación singular.

Al tratarse de instalaciones en parcelas aisladas y rodeadas de viarios y/o espacios públicos en todo su perímetro, podrán disponer libremente sus líneas de edificación, debiendo guardar caso de retranqueos a linderos una distancia mínima de tres (3) metros.

Artículo 7.18.7.

Ocupación de parcela para uso pormenorizado terciario en instalación singular.

Para el caso de edificaciones ubicadas en suelos con uso pormenorizado Terciario en Instalaciones Singulares, la ocupación máxima en cualquier planta de la instalación edificación será de un setenta por ciento (70%).

Artículo 7.18.8.

Ocupación bajo rasante para uso pormenorizado terciario en instalación singular.

1.- Se permite la construcción bajo rasante de hasta un máximo de cuatro (4) plantas de sótano, incluyendo la de semisótano, caso de existir, destinadas a aparcamientos y/o instalaciones al servicio de la edificación.

2.- El perímetro de la planta sótano y/o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

Artículo 7.18.9.

Altura y número de plantas para uso pormenorizado terciario en instalación singular.

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

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

3.- Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad principal, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en la presente normativa y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación.

4.- En aquellas instalaciones terciarias implantadas sobre suelos con uso pormenorizado terciario en instalaciones singulares en las que por razones justificadas derivadas de la naturaleza de las actividades a implantar y/o del cumplimiento de normativas de obligado cumplimiento, tenga que inexcusablemente rebasarse los límites de altura máxima establecidos en el presente artículo, se justificarán dichas circunstancias mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, que deberá contener un Estudio de Integración Ambiental y/o Paisajística que demuestre la inserción de la edificación en el entorno, valore las consecuencias de la misma y prevea, en su caso, las medidas correctoras pertinentes.

Artículo 7.18.10.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima para uso pormenorizado terciario en instalación singular.

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.

4.- En el caso de aparición de grandes zonas destinadas a instalaciones vinculadas al funcionamiento de las actividades terciarias desarrolladas en instalaciones singulares por encima de la altura máxima permitida que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación, deberán adoptarse las medidas necesarias para integrar dichos elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales de interés histórico, artístico y/o paisajístico.

Artículo 7.18.11.

Condiciones particulares de estética para uso pormenorizado terciario en instalación singular.

1.- Se cumplirán las condiciones particulares de estética fijadas para la calificación de Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, expresadas en el capítulo 13º de este mismo título.

2.- En todo caso, el proyecto de instalación singular terciaria deberá acompañarse de un Estudio de Integración Ambiental y/o Paisajística que demuestre la inserción de la edificación en el entorno, valore las consecuencias de la misma y prevea, en su caso, las medidas correctoras pertinentes.

Artículo 7.18.12.

Condiciones particulares para uso pormenorizado terciario en instalación singular.

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

2.- En todo caso se atenderá para la implantación de tales usos a las condiciones de usos establecidas para los mismos en el Título Sexto de la presente normativa, y a las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales u ordenanzas municipales que sean en cada caso de aplicación para las actividades a desarrollar en dichos suelos.

CAPÍTULO DECIMONOVENO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE INSTITUCIONAL PRIVADO.

Artículo 7.19.1.

Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Institucional Privado en los documentos gráficos del presente PGOU de Granada.

Se trata de manzanas, o parte de manzanas, destinadas a cualquiera de las actividades de naturaleza institucional que se recogen en la regulación de usos del presente PGOU de Granada.

2.- Los sectores calificados como Institucional Privado, e incluidos en los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva –Alhambra, Albaicín y Barrio de San Matías–, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión, se regirán por las determinaciones establecidas por dichas figuras de planeamiento, actuando el articulado de este capítulo de forma supletoria y/o complementaria a las mismas.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este documento del PGOU de Granada.

3.- Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 7.19.2.

Condiciones particulares de la calificación institucional privado comunitario asimilables a otras calificaciones residenciales.

1.- Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre parcelas con calificación de Institucional Privado integradas en unidades morfológicas superiores –manzanas–, donde la calificación dominante sea algunas de las reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto de este Título, atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

2.- Las intervenciones sobre parcelas con calificación Institucional Privado aisladas, o en parcelas con calificación Institucional

Privado integradas en una unidad morfológica superior -manzana-, donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto del presente Título, atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de separación mínima entre edificaciones; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

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

Artículo 7.19.3.

Condiciones de intervenciones para la implantación de tipologías mixtas.

Para el caso de intervenciones sobre parcelas con calificación de Institucional Privado asimilables para su ordenación a la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, se estará a lo dispuesto para ésta en el artículo 7.13.13. de la presente normativa.

CAPÍTULO VIGÉSIMO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Artículo 7.20.1.

Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Equipamiento Comunitario en los documentos gráficos del presente PGOU de Granada.

Se trata de manzanas, o parte de manzanas, destinadas a cualquiera de las actividades destinadas a equipamiento comunitario que se recogen en la regulación de usos del presente PGOU de Granada.

2.- Los sectores calificados como Equipamiento Comunitario, e incluidos en los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva –Alhambra, Albaicín y Barrio de San Matías-, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión, se regirán por las determinaciones establecidas por dichas figuras de planeamiento, actuando el articulado de este capítulo de forma supletoria y/o complementaria a las mismas.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este documento del PGOU de Granada.

3.- En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 7.20.2.

Condiciones particulares de la calificación de equipamiento comunitario asimilables a otras calificaciones residenciales.

1.- Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre parcelas calificadas como Equipamiento Comunitario que se integren en unidades morfológicas superiores –manzanas–, donde la calificación dominante sea algunas de las reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto de este Título, se atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación (excepto lo dispuesto en el artículo 7.13.2.2); de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

No obstante, para los siguientes usos de Equipamiento Comunitario, se tendrá en cuenta los siguientes valores de edificabilidad máxima:

- Equipamientos comunitarios docentes: 1 m²/m²s.
- Equipamientos comunitarios deportivos cubiertos: 1 m²/m²s.
- Equipamientos comunitarios deportivos descubiertos: 0,25 m²/m²s.
- Equipamientos comunitarios S.I.P.S. religiosos para actividades de culto en edificaciones con tipología de iglesias o

similares: 1 m²t/m²s.

- Equipamientos comunitarios S.I.P.S. de Servicios de Defensa e Interior destinados a servicios de acuartelamiento dependientes del Ministerio de Defensa: 0,4 m²t/m²s.

2.- Las intervenciones sobre parcelas calificadas de Equipamiento Comunitario aisladas, o en parcelas calificadas de Equipamiento Comunitario integradas en una unidad morfológica superior –manzana–, donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto del presente Título, atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación (excepto lo dispuesto en el artículo 7.13.2.2); de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de separación mínima entre edificaciones; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

Se tendrán en cuenta los siguientes valores de edificabilidad máxima:

- Equipamientos comunitarios universitarios ubicados en zonas de Campus: 0,4 m²t/m²s.
- Resto de equipamientos comunitarios universitarios: 1 m²t/m²s
- Equipamientos comunitarios docentes: 1 m²t/m²s.
- Equipamientos comunitarios deportivos cubiertos: 1 m²t/m²s.
- Equipamientos comunitarios deportivos descubiertos: 0,25 m²t/m²s.
- Equipamientos comunitarios S.I.P.S. de Servicios de Defensa e Interior destinados a servicios de acuartelamiento dependientes del Ministerio de Defensa: 0,4 m²t/m²s.
- Equipamientos comunitarios S.I.P.S. de titularidad y carácter público: en función del número de plantas (artículo 7.13.10 del presente Título).
- Resto de Equipamientos Comunitarios S.I.P.S.: 1 m²t/m²s.
- Equipamiento comunitario Cementerio: 0,4 m²t/m²s.

El número de plantas máximo será el predominante en las manzanas del entorno, debiéndose procurar la adecuación de las edificaciones a dicha altura. En el caso de Equipamientos Comunitarios S.I.P.S. de titularidad y carácter público existentes, el número de plantas máximo será el que posea si su altura es superior a las de las edificaciones de las manzanas del entorno.

3.- No obstante, para las edificaciones destinadas a equipamiento comunitario, en las por las características de las actividades propias del servicio que prestan y/o las determinaciones funcionales derivadas de las normativas sectoriales de aplicación no puedan cumplirse las determinaciones sobre ocupación y alturas fijadas en las calificaciones de referencia indicadas en los números anteriores, dichos parámetros podrán modificarse, siendo necesaria la redacción de un Estudio de Detalle donde se justifiquen y contemplen tales circunstancias, sin que ello suponga en ningún caso aumento de edificabilidad. Deberá asegurarse además la integración del edificio en el entorno y la ausencia de efectos negativos de impacto sobre la imagen urbana.

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

Artículo 7.20.3.

Condiciones de intervenciones para la implantación de tipologías mixtas.

Para el caso de intervenciones sobre parcelas con calificación de Equipamiento Comunitario asimilables para su ordenación a la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, se estará a lo dispuesto para ésta en el artículo 7.13.13. de la presente normativa.

Artículo 7.20.4.

Condiciones particulares de uso.

1. El uso pormenorizado dominante de la presente calificación es el correspondiente a EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, debiendo atenderse a su carácter específico según quede determinado en la documentación gráfica del presente PGOU de Granada.

2.- En todo momento se atenderá a lo dispuesto en las condiciones de usos del Título Sexto de la presente normativa en relación

con las implantaciones de usos, el carácter, en su caso, de obligatorios de los mismos, y las transformaciones permitidas para los usos de equipamiento comunitario.

3.- En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

CAPÍTULO VIGÉSIMOPRIMERO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

Artículo 7.21.1.

Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Transportes e Infraestructuras Básicas en los documentos gráficos del presente PGOU de Granada. Se trata de regular la edificación en manzanas, o parte de ellas, destinadas a cualquiera de las actividades destinadas a uso de transportes e infraestructuras básicas que se recogen en la regulación de usos del presente PGOU de Granada.

2.- Los sectores calificados como Transportes e Infraestructuras Básicas, e incluidos en los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva –Alhambra, Albaicín y Barrio de San Matías-, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión, se regirán por las determinaciones establecidas por dichas figuras de planeamiento, actuando el articulado de este capítulo de forma supletoria y/o complementaria a las mismas.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este documento del PGOU de Granada.

3.- En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 7.21.2.

Condiciones particulares de la calificación de transportes e infraestructuras básicas asimilables a otras calificaciones residenciales.

1.- Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre parcelas calificadas como Transportes e Infraestructuras Básicas que se integren en unidades morfológicas superiores –manzanas-, donde la calificación dominante sea algunas de las reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto de este Título, se atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

2.- Las intervenciones sobre parcelas calificadas de Transportes e Infraestructuras Básicas aisladas, o en parcelas calificadas de Equipamiento Comunitario integradas en una unidad morfológica superior –manzana-, donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto del presente Título, atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de separación mínima entre edificaciones; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

La edificabilidad máxima será en todo caso 1 m²/m²s.

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

3.- No obstante, para las edificaciones destinadas a Transportes e Infraestructuras Básicas, en las por las características de las actividades propias del servicio que prestan y/o las determinaciones funcionales derivadas de las normativas sectoriales de aplicación no puedan cumplirse las determinaciones sobre ocupación y alturas fijadas en las calificaciones de referencia indicadas en los números anteriores, dichos parámetros podrán modificarse, siendo necesaria la redacción de un Estudio de Detalle donde se justifiquen y contemplen tales circunstancias, sin que ello suponga en ningún caso aumento de edificabilidad. Deberá asegurarse además la integración del edificio en el entorno y la ausencia de efectos negativos de impacto sobre la imagen urbana.

4.- En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso de Transportes e Infraestructuras

Básicas, cumpliendo la instalación a implantar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

Artículo 7.21.3.

Condiciones de intervenciones para la implantación de tipologías mixtas.

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.

En, a de.....de.....

Firmado por: El Delegado de Urbanismo, Obras Públicas y Licencias.