



**Administración Local**

**AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

Urbanismo Obras Públicas y Licencias

## Edicto aprobación definitiva de la Ordenanza Municipal de Edificación del Ayuntamiento de Granada (Expte. nº.- 3599/24).

*Publicación de la aprobación definitiva de la Ordenanza Municipal de Edificación (Expte. nº.- 3599/24).*

La Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Granada, HACE SABER:

Que el Pleno Corporativo en sesión ordinaria de fecha en su sesión ordinaria celebrada el día veintiséis de febrero de dos mil veinticinco, entre otros acuerdos, adoptó el que con el núm. 49, relativa a la Aprobación Definitiva de la Ordenanza Municipal de Edificación.

En la parte dispositiva del citado Acuerdo nº 49 se indica lo siguiente:

“PRIMERO.- Avocar la competencia delegada en la Comisión Municipal Delegada de Urbanismo, Limpieza Viaria, Mantenimiento y Participación Ciudadana para la aprobación definitiva de la Ordenanza Municipal de Edificación, de conformidad con el Art. 10.1 de la LRJAP (Ley 40/2015 del Régimen Jurídico del Sector Público), ello atendiendo a la relevancia y objetivos que se persiguen con el presente texto normativo.

SEGUNDO.- Respecto de las alegaciones planteadas en el trámite de información pública por parte de la ASOCIACIÓN DE CONSTRUCTORES Y PROMOTORES (ACP) se admiten las siguientes sugerencias relativas a los siguientes artículos:

- Art. 3 de la OME (modificándose el punto 7 del citado Artículo).
- Art. 3.6 letra c) de la OME.
- Art. 19.1 de la OME.
- Art. 27.3 de la OME.
- Art. 59.2 letra b) añadiéndose "algunos de los siguientes".
- Art. 80 de la OME.

TERCERO.- Respecto del informe emitido por parte de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía a fecha, admitir el citado informe y en base al cual proceder a aclarar el contenido de los apartados 2 y 3 del Art. 3 de la OME, artículo que quedaría con la siguiente redacción:

"Artículo 03.- Ámbito de aplicación.

(...)

2. En el ámbito del Conjunto Histórico de Granada declarado Bien de Interés Cultural y delimitado por Decreto 186/2003, de 24 de junio, se atenderá a las determinaciones de la legislación de patrimonio histórico que le sean de aplicación según el sector del mismo de que se trate:

a) En el sector “Sacromonte”, que aún no cuenta con planeamiento de protección aprobado, no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones, en cumplimiento con el artículo 20.3 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y de conformidad con la Disposición Adicional Primera del PGOU de Granada 2001.

Así mismo, toda intervención requerirá la autorización previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico a la que se refiere el artículo 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

b) En los sectores que cuentan con los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados, PEPRI Albaicín, PEPRI Centro y PEPRI Alhambra, no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones, fuera de los supuestos contemplados en los mismos.

Así mismo, toda intervención requerirá el informe de la Comisión Técnica Municipal, debiendo prevalecer las determinaciones recogidas en los citados Planes Especiales de Protección y Reforma Interior y, en relación con los aspectos no regulados en los mismos, se atenderá a la determinación más favorable a la conservación del patrimonio histórico.

3.- En los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural, la aplicación de la presente Ordenanza requerirá la autorización previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, a la que se refiere el artículo 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

(...)"

CUARTO.- Modificar de oficio la redacción de los Artículos 61 y 62 de la Ordenanza eliminándose las referencias relativas a los establecimientos destinados a alojamiento hotelero, materia que será objeto de una innovación del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

QUINTO.- Aprobar definitivamente la Ordenanza Municipal de Edificación, con la redacción que se transcribe al final del presente acuerdo, estructurada en dos Títulos y un total de 94 artículos, con la inclusión de las alegaciones y sugerencias admitidas.

SEXTO.- Proceder a la publicación del texto íntegro de la Ordenanza en el Boletín Oficial de la Provincia de conformidad con el Art. 70.2 de la LRBRL, Ordenanza que entrará en vigor de conformidad con el citado precepto en relación al Art. 65.2 de la LRBRL."

En virtud de lo anterior, de conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a la publicación íntegra del texto de la citada Ordenanza Municipal de Edificación del Ayuntamiento de Granada.

Lo que se hace público para general conocimiento, significando que, contra la aprobación definitiva podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación de este edicto en el Boletín Oficial de la Provincia.

LA ALCALDESA, P.D.

(Decreto de fecha 19/06/2023 -BOP nº 118 de fecha  
26/06/2023)

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, OBRAS  
PÚBLICAS Y LICENCIAS

Fdo. Enrique Manuel Catalina Carmona

## **ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA.-**

### **ÍNDICE**

#### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS. JUSTIFICACIÓN. OBJETO. MARCO LEGAL Y REGLAMENTARIO.**

#### **TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

Artículo 01.- Objeto.

Artículo 02.- Régimen de aplicación. Interpretación.

#### **TÍTULO II. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

##### **CAPÍTULO I. APLICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES.**

Artículo 03.- Ámbito de aplicación.

Artículo 04.- Condiciones de la edificación.

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

Artículo 05.- Definiciones.

Artículo 06.- Ámbito de aplicación.

Artículo 07.- División y segregación de parcelas y fincas.

Artículo 08.- Agrupación y agregación de parcelas y fincas.

Artículo 09.- Carácter de parcela y finca indivisible.

Artículo 10.- Condición de parcela edificable.

##### **CAPÍTULO III. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA.**

###### **Sección Primera. Definiciones y aplicación.**

Artículo 11.- Definición de las condiciones de situación y forma de los edificios.

Artículo 12.- Ámbito de ocupación.

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

Artículo 13.- Línea de edificación.

Artículo 14.- Alineación exterior, fondo máximo edificable y línea máxima de edificación.

Artículo 15.- Plano de fachada y de medianera.

Artículo 16.- Separación a linderos.

Artículo 17.- Retranqueos.

Artículo 18.- Rasante, cota natural del terreno y cota de referencia.

Artículo 19.- Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.

Artículo 20.- Ocupación máxima.

Artículo 21.- Superficie libre de parcela. Ajardinamiento, construcciones e instalaciones permitidas.

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

Artículo 22.- Altura de la edificación.

Artículo 23.- Altura máxima.

Artículo 24.- Construcciones por encima de la altura máxima permitida.

Artículo 25.- Tipos de plantas.

Artículo 26.- Altura libre y condiciones de las diversas plantas.

Artículo 27.- Cota de referencia para la medición de la altura de la edificación.

Artículo 28.- Tipos de patios.

Artículo 29.- Ancho de patios y altura máxima vinculada a los mismos.

Artículo 30.- Dimensiones mínimas de los patios.

Artículo 31.- Acceso a los patios.

Artículo 32.- Construcciones e instalaciones en los patios. Limitaciones

Artículo 33.- Cubrición de los patios. En obra nueva. En edificios existente.

##### **CAPÍTULO IV.- ACCESIBILIDAD A LAS PARCELAS Y EDIFICIOS.**

- Artículo 34.- Definición de ámbito de aplicación.  
Artículo 35.- Seguridad de utilización y accesibilidad.  
Artículo 36.- Elementos de circulación interior.  
Artículo 37.- Escaleras y rampas.  
Artículo 38.- Dotación obligatoria de ascensores en los edificios.  
Artículo 39.- Ocupación de suelo libre de edificación de la parcela para asegurar la accesibilidad.  
Artículo 40.- Propuesta de dotación de accesibilidad en edificios existente. Dotación de ascensores.  
Artículo 41.- Ocupación de suelo de dominio público para garantizar la accesibilidad a parcelas y edificaciones. Condiciones.

#### **CAPÍTULO V. CONDICIONES DE AHORRO ENERGÉTICO DE LOS EDIFICIOS.**

- Artículo 42.- Definición y ámbito de aplicación. Tratamiento de las edificaciones para asegurar el ahorro energético.  
Artículo 43.- Ocupación de espacios libres de edificación de la parcela para asegurar el ahorro energético.  
Artículo 44.- Ocupación de suelo de dominio público para asegurar el ahorro energético de las edificaciones.  
Artículo 45.- Implantación de placas solares y fotovoltaicas en las edificaciones y parcelas. Condiciones.  
Artículo 46.- Implantación de pérgolas bioclimáticas en las edificaciones. Condiciones.  
Artículo 47.- Instalaciones de climatización. Ubicación de unidades exteriores, en fachadas y cubiertas. Pantallas acústicas.  
Artículo 48.- Otras instalaciones para asegurar el ahorro energético de los edificios.

#### **CAPÍTULO VI.- CONDICIONES DE CALIDAD, SEGURIDAD E HIGIENE DE LAS EDIFICACIONES.**

- Artículo 49.- Definición y ámbito de aplicación.  
Artículo 50.- Protección contra las caídas. Barandillas y antepechos.  
Artículo 51.- Seguridad contra incendios.  
Artículo 52.- Pararrayos y puesta a tierra.  
Artículo 53.- Pieza habitable.  
Artículo 54.- Condición de vivienda.  
Artículo 55.- Condición de vivienda hipogea.  
Artículo 56.- Programa funcional mínimo de la vivienda.  
Artículo 57.- Superficie mínima de la vivienda.  
Artículo 58.- Dimensiones mínimas de las estancias de la vivienda.  
Artículo 59.- Condiciones para la transformación de locales en vivienda. Habitabilidad.  
Artículo 60.- Iluminación y ventilación.  
Artículo 61.- Características de los accesos a la edificación.  
Artículo 62.- Implantación por plantas de la edificación.  
Artículo 63.- Compatibilidad de actividades.  
Artículo 64.- Limitaciones por contaminación atmosférica, olores y ruido.  
Artículo 65.- Limitaciones por vertido y saneamiento.

#### **CAPÍTULO VII.- CONDICIONES DE DOTACIONES Y SERVICIOS.**

- Artículo 66.- Definición y ámbito de aplicación.  
Artículo 67.- Servicios urbanísticos básicos.  
Artículo 68.- Condiciones estéticas de las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación. Condiciones en las edificaciones existentes.  
Artículo 69.- Servicios postales.  
Artículo 70.- Dotación de comunicaciones.  
Artículo 71.- Evacuación de humos.  
Artículo 72.- Evacuación de residuos sólidos.  
Artículo 73.- Evacuación de aguas pluviales.  
Artículo 74.- Soterramiento de canalizaciones.

#### **CAPÍTULO VIII. CONDICIONES ESTÉTICAS.**

- Artículo 75.- Definición y ámbito de aplicación.  
Artículo 76.- Composición y materiales de las fachadas.  
Artículo 77.- Modificaciones de fachadas existentes. Cierre de balcones y fachadas bioclimáticas.  
Artículo 78.- Soportales.  
Artículo 79.- Zócalos.  
Artículo 80.- Cuerpos salientes o balcones.  
Artículo 81.- Elementos salientes.  
Artículo 82.- Marquesinas y toldos.  
Artículo 83.- Portadas, escaparates, anuncios y muestras.  
Artículo 84.- Rótulos.  
Artículo 85.- Iluminación de fachadas singulares.  
Artículo 86.- Medianerías.  
Artículo 87.- Cubiertas.  
Artículo 88.- Condiciones estéticas de las construcciones por encima de la altura máxima permitida.  
Artículo 89.- Cercado de solares y cerramientos de parcelas.

Artículo 90.- Altura máxima de los elementos de separación entre parcelas. Tratamiento en separación de parcelas con distinto nivel de rasante. Separación de patios y terrazas.

Artículo 91.- Protección de elementos naturales y vegetales. Mantenimiento, sustitución o trasplante.

Artículo 92.- Pérgolas decorativas.

Artículo 93.- Acondicionamiento de espacio exterior sin modificación del uso.

Artículo 94.- Canaletas y molduras para entubado de cableado en fachadas.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS. JUSTIFICACIÓN. OBJETO. MARCO LEGAL Y REGLAMENTARIO.

#### 1.- Justificación.

a.- El artículo 47 de la Constitución Española establece el “*derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada*” y que “*los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho*”. Este objetivo fundamental debe articularse de forma concreta a través de la ordenación urbanística y su desarrollo en cada Municipio.

b.- La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA) determinan y organizan el esquema de ordenación urbanística que puede ser asumida por cada Corporación Municipal, si bien contemplan, dentro de ese esquema, y como figura al margen de la ordenación urbanística propiamente dicha, incluyéndolas en el concepto de “*instrumentos complementarios*”, las “*Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización*” (artículo 73 de la LISTA), cuya regulación fue asumida, en su día, por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

El artículo 73 de la LISTA señala que “*las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización tienen por objeto establecer las condiciones de edificación y urbanización siempre que no se altere el aprovechamiento urbanístico asignado en el instrumento de ordenación*”, y por tanto no afecta las previsiones básicas y específicas de la ordenación urbanística en su nivel general o detallado, teniendo en cuenta que “*podrán regular las condiciones de las actividades susceptibles de implantación y autorización por cualquier medio de intervención administrativa en los inmuebles, no pudiendo contradecir las determinaciones de los instrumentos de ordenación*”, si bien “*atenderán a los criterios de sostenibilidad urbanística y serán conformes con las regulaciones en materia de calidad de las construcciones y accesibilidad universal*”.

El artículo 96 del RGLISTA aclara el alcance de las Ordenanzas Municipales de Edificación (OME) señalando que “*tienen por objeto establecer las condiciones de edificación exigibles para la autorización de actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles, no pudiendo alterar directamente el aprovechamiento urbanístico ni el destino del suelo establecidos en los instrumentos de ordenación urbanística, ni contradecir las determinaciones establecidas en los mismos*”, de tal forma que se remite al contenido del artículo 78.2.g del propio Reglamento para señalar las condiciones que pueden contemplar “*entre otras*”. En este sentido hay que tener en cuenta que esta referencia a la ordenación detallada implica que pueden ser objeto de ordenanzas municipales “*la normativa de edificación, que deberá contemplar al menos las siguientes determinaciones: 1.º Condiciones generales: de parcela, situación y forma de los edificios; morfológicas y tipológicas; estéticas, de calidad e higiene; de infraestructuras y servicios de los edificios; condiciones ambientales y otras condiciones análogas a las anteriores. 2.º Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología*”; además de señalar que las “*ordenanzas atenderán a los criterios de sostenibilidad urbanística y eficiencia energética y serán conformes con las regulaciones en*

*materia de calidad de las construcciones y accesibilidad universal”; “deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones, instalaciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico”; y “se procurará, en la medida de lo posible, su armonización con las normas técnicas particulares y recomendaciones de las empresas suministradoras, al objeto de una mayor agilidad en la tramitación y ejecución de los proyectos de urbanización”.*

Al margen de los aspectos que la LISTA y su Reglamento consideran como propios de una OME, es determinante el hecho de que *“su aprobación corresponderá a los Ayuntamientos, conforme a lo previsto en la legislación de régimen local”*, es decir que deben de ser tramitadas como una ordenanza municipal y al margen de los instrumentos de ordenación propiamente dichos (en concreto al margen de los instrumentos de ordenación detallada).

c.- En la actualidad, en el Municipio de Granada la base de la ordenación urbanística, en su vertiente general y detallada, se encuentra en el Plan General de Ordenación Urbanística de Granada (PGOU), que fue aprobado por la resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha de 9 de Febrero de 2001, y publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía con fecha 6 de marzo de 2001, publicando su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada número 105, de fecha 10 de mayo de 2001; adaptándose a la LOUA por Acuerdo el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada número 93, de 19 de mayo del 2009.

Este instrumento ha sufrido durante su vigencia innovaciones que se han incorporado a sus propuestas de ordenación, incluso en el nivel que podría considerarse dentro de las previsiones de ordenanzas de edificación. Además ha sido objeto de desarrollo a través de instrumentos de ordenación (Planes Parciales, Especiales, Estudios de Detalle, etc.). Gran parte del suelo urbano del Municipio considerado Bien de Interés Cultural (BIC) como *“Conjunto Histórico”*, es objeto de protección a través de Planes Especiales, alguno de los cuales tiene una vigencia anterior al propio PGOU.

La disparidad y dispersión de instrumentos de ordenación urbanística, que penden del PGOU como instrumento angular, ha generado en este periodo de más de 20 años múltiples interpretaciones de la normativa y ordenanzas de aplicación, a veces contradictorias entre sí, que han provocado una gran inseguridad jurídica, sobre todo en la actividad de edificación (más aún teniendo en cuenta las importantes innovaciones producidas en la regulación legal del urbanismo y de legislación que incide en el mismo en España y Andalucía en este largo periodo).

Actualmente se encuentra en proceso de innovación (revisión) el vetusto PGOU vigente a través de los instrumentos de ordenación urbanística que deben sustituirlo según la LISTA, esto es, a nivel de ordenación general el Plan General de Ordenación Municipal (PGOM), y a nivel de ordenación detallada uno o varios Planes de Ordenación Urbana (POU). El documento de avance del PGOM mantiene un esquema parecido de calificaciones urbanísticas pormenorizadas-detalladas al contenido en el PGOU aprobado en el año 2001, y que ha servido de base para la implantación a actuaciones de edificación y usos del suelo tanto en suelo urbano como en el urbanizable previsto por el Plan General. Por tanto es previsible que los aspectos de ordenación urbanística a nivel detallado se mantengan en un futuro, teniendo en cuenta las matizaciones a nivel de definiciones que ha introducido el RGLISTA.

d.- El PGOU vigente (y su planeamiento de desarrollo, quizás con la excepción del Plan Especial de Protección del ámbito del Albaicín), contiene en su Normativa ordenanzas específicas de la edificación, además de *“ordenanza reguladora de las condiciones particulares de los proyectos y obras de urbanización”* y la *“ordenanza reguladora de los usos y condiciones de los locales de espectáculos y reunión”*.

Los problemas de interpretación de las ordenanzas de aplicación a la edificación contenidas en la Normativa del PGOU, que no afectan a la ordenación urbanística en sentido estricto (cerca de cincuenta interpretaciones desde el año 2000 hasta el año 2022, alguna de ellas contradictorias entre sí, teniendo en cuenta la abundante normativa que ha incidido en el proceso edificatorio en este periodo que no se contempla, lógicamente, en su contenido, pero tampoco en su interpretación), aconseja integrar en un solo texto, con el carácter de ordenanza municipal, dada la posibilidad que ya planteaba la LOUA y ahora de forma determinante la LISTA y su Reglamento, todos los aspectos que abarcan legal y reglamentariamente el “*instrumento complementario*” OME, y esto en aras de aportar una mayor simplicidad, mayor facilidad de uso, comprensión y mayor seguridad jurídica, y siempre en consonancia con el contenido del planeamiento urbanístico de rango superior que sea de aplicación (PGOU o POU).

e.- La presente OME se elabora a iniciativa del Ayuntamiento de Granada, con el fin de determinar, en desarrollo del PGOU vigente en el municipio (o con posterioridad, el POU), las condiciones a las que se han de adecuar las obras y actuaciones en la edificación, con lo que se está dando cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 73 de la LISTA y 96 del RGLISTA, completando la ordenación urbanística establecida a través de la ordenación general (artículos 74, 75, 76 y 77 del RGLISTA) y detallada (artículo 78 del RGLISTA).

Esta OME se redacta teniendo en cuenta el alcance de la ordenación urbanística para las calificaciones pormenorizadas-detalladas reguladas en el PGOU.

## 2.- Objeto.

El objeto de la OME es determinar las pautas de construcción para edificaciones proyectadas y de intervención en las existentes, prestando atención a cuestiones relacionadas con la habitabilidad, la seguridad, la calidad constructiva, etc. de las mismas, diferenciando a ese respecto la naturaleza y/o condicionantes propios en atención a su destino, ya sea bien a usos residenciales o a otros usos. Con ese fin, la presente OME pretende completar la ordenación urbanística establecida en el PGOU, instrumentos que al amparo de las previsiones de la LISTA y su Reglamento ordenen el suelo urbano, y demás instrumentos de ordenación de detalle que completen la ordenación urbanística general o detallada del Municipio.

Todos los usos de la edificación y las actividades que conlleven aparejados, contemplados en el ámbito de la ordenación urbanística de Granada, así como los no específicamente contemplados y asimilables a ellos, atenderán al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación, en cada caso, de la legislación sectorial específica vigente, y especialmente de la OME, que regularán en su caso la implantación concreta y específica de los mismos.

La OME se ajusta a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad, ahorro energético y calidad de las construcciones y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural y paisajístico. Además, en lo concerniente a las edificaciones, se tiene muy en cuenta que en esta OME el referente legal básico en este momento en la materia está conformado por la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), el Código Técnico de Edificación (CTE), la normativa referente a accesibilidad de edificaciones y espacios vinculados a las mismas, y la relacionada con su ahorro y eficiencia energética, entre otras cuestiones.

La OME y sus previsiones serán de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del Término Municipal de Granada.

## 3.- Marco legal y reglamentario.

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

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

-Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA). En concreto su artículo 73.

-Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA). En concreto sus artículos 96 y 78.2.g, así como su Anexo de definiciones.

-PGOU vigente en Granada, así como las innovaciones del mismo e interpretaciones con incidencia en la edificación al margen de la ordenación urbanística propiamente dicha. Previsiones de usos y ordenación de los futuros POU en tramitación para todo el Municipio.

- Los Planes Especiales de Protección del Conjunto Histórico (PEPRI ALHAMBRA, PEPRI ALBAIZÍN y PEPRI CENTRO).

-Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999 (LOE), y el Código Técnico de Edificación, aprobado mediante Real Decreto de 17 de marzo de 2006, y el conjunto de disposiciones promovidas en su desarrollo (CTE).

-Normativa sectorial Estatal y Autonómica con incidencia en la edificación en materia de accesibilidad, ahorro y eficiencia energética, y dotaciones y servicios.

## TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

### Artículo 01.- Objeto.

1.- En base a lo dispuesto en los artículos 73 de la LISTA y 96 del RGLISTA, esta OME tiene por objeto completar la ordenación urbanística general y detallada establecida por los instrumentos de ordenación en suelo urbano y rústico vigentes en Granada y del resto de instrumentos de ordenación de desarrollo, en este último caso, con carácter supletorio. Y esto, sin afectar a los elementos que conforman la ordenación urbanística propiamente dicha, según lo establecido en la LISTA y su Reglamento, siendo coherente y compatible con la misma.

2.- La OME regula las condiciones exigibles para la autorización de actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles (en general las condiciones de las actuaciones edificatorias), sin alterar directamente el aprovechamiento urbanístico ni el destino del suelo según la calificación urbanística establecida en los instrumentos de ordenación urbanística, ni contradecir las determinaciones contenidas en la misma. Regula las definiciones y condiciones generales de la parcela, situación y forma de los edificios, morfológica y tipológica de los mismos, condiciones estéticas, de calidad e higiene, de infraestructuras y servicios de los edificios, condiciones ambientales y otras análogas. Además concreta las ordenanzas de edificación para cada uso pormenorizado y/o tipología previsto para las diversas calificaciones.

3.-La OME deberá ser cumplida en todas las actuaciones edificatorias, cualquiera que sea el título habilitante al que estén sometidas.

4.- La presente OME, respecto del Conjunto Histórico de Granada, establece medidas dirigidas a evitar, minimizar y en su caso eliminar, aquéllos elementos urbanos que supongan una contaminación visual o perceptiva y que supongan una degradación del valor patrimonial del conjunto histórico, de conformidad con el Art. 19 de la LPHA.

#### **Artículo 02.- Ámbito de aplicación. Interpretación.**

1.- La OME se aplicará en suelo clasificado como urbano. También se aplicará en relación con la edificación en suelo rústico, y suelo rústico o urbano sometidos a transformación siempre que las actuaciones previstas estén autorizadas por el planeamiento urbanístico y legislación sectorial de aplicación, y se remitan a ella los instrumentos de desarrollo en estos suelos o proyectos de actuación en actuaciones extraordinarias.

2.- Los usos de la edificación que no estuviesen específicamente contemplados en la ordenación urbanística en vigor en el Municipio de Granada, se asimilarán a aquéllos que funcionalmente les sean más próximos, a los efectos de la aplicación de esta Ordenanza.

## **TÍTULO II. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

### **CAPÍTULO I. APLICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES.**

#### **Artículo 03.- Ámbito de aplicación.**

1.- Las normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a las obras sobre edificaciones que se realicen sujetas a cualquier título habilitante urbanístico (autorización, declaración responsable, orden de ejecución, etc.). Se aplicarán también, de forma supletoria, en relación con los aspectos no regulados por el planeamiento de desarrollo en suelo urbano y rústico común sometidos a actuaciones de transformación, y en el rústico, en los aspectos no regulados por la ordenación urbanística en desarrollo de actuaciones ordinarias y extraordinarias.

2. En el ámbito del Conjunto Histórico de Granada declarado Bien de Interés Cultural y delimitado por Decreto 186/2003, de 24 de junio, se atenderá a las determinaciones de la legislación de patrimonio histórico que le sean de aplicación según el sector del mismo de que se trate:

a) En el sector “Sacromonte”, que aún no cuenta con planeamiento de protección aprobado, no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones, en cumplimiento con el artículo 20.3 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y de conformidad con la Disposición Adicional Primera del PGOU de Granada 2001.

Así mismo, toda intervención requerirá la autorización previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico a la que se refiere el artículo 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

b) En los sectores que cuentan con los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados, PEPRI Albaicín, PEPRI Centro y PEPRI Alhambra, no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones, fuera de los supuestos contemplados en los mismos.

Así mismo, toda intervención requerirá el informe de la Comisión Técnica Municipal, debiendo prevalecer las determinaciones recogidas en los citados Planes Especiales de Protección y Reforma Interior y, en relación con los aspectos no regulados en los mismos, se atenderá a la determinación más favorable a la conservación del patrimonio histórico.

3.- En los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural, la aplicación de la presente Ordenanza requerirá la autorización previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, a la que se refiere el artículo 33.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

4.- Para la legislación urbanística el aprovechamiento urbanístico que corresponda a los terrenos en suelo urbano, se materializará mediante edificación, una vez que la parcela tenga la condición de solar, teniendo en cuenta que edificación es todo tipo de obras y construcciones que tengan carácter permanente y que sea susceptibles de albergar un uso. Se consideran comprendidos en la edificación el equipamiento propio e instalaciones fijas, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.

5.- El concepto edificación hay que distinguirlo del de construcción o instalación, que en ningún caso serán soporte de aprovechamiento urbanístico y por tanto de las determinaciones de ordenación urbanística que conforman este concepto. Según la legislación urbanística y su desarrollo reglamentario

a.- Construcción es la acción y resultado de ejecutar una obra, con independencia de los materiales utilizados o el uso al que sea destinada.

b.- Instalación.

-Se asimila al conjunto de redes, equipos, elementos y componentes dirigidos a ayudar o a complementar un servicio, uso o actividad, o a cumplir las funciones para las que los edificios han sido diseñados. Permiten el suministro y distribución (agua, energía, alumbrado, gases o riego), la evacuación (drenaje, aguas fecales, gases, humos, malos olores o gestión de residuos industriales, agrícolas o ganaderos), la comunicación (telecomunicaciones, comunicación o movilidad mecánica: ascensores, rampas, escaleras o elevadores) y la protección o seguridad (contraincendios, alarmas o pararrayos).

-Establecimiento de recintos acondicionados para determinadas funciones o el mero acto de disponer en un cierto sitio una obra o una actividad, habilitante con un carácter provisional.

6.- La edificación puede ser:

a.- De nueva construcción sobre parcelas no edificadas o en sustitución de edificación existente.

b.- Principal, que es la que dentro de un conjunto edificatorio alberga el uso principal que ha sido objeto de autorización.

c.- Preexistente, es la existente sobre la parcela que, al menos, cuente con cubierta y muros perimetrales siempre que no haya sido declarada en ruina urbanística o inminente. Esta edificación puede encontrarse en los siguientes supuestos, de forma total o parcial.

-Legal con título habilitante vigente.

-Legal en base a su situación de edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo localizadas en suelo Rústico, y de aquellas para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio localizadas en suelo urbano.

-Legal en situación de fuera de ordenación (FO).

-Para la que ha transcurrido el plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística Estas edificaciones se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO), y a su vez, las mismas puede haber sido reconocidas o no por el Ayuntamiento.

7.- Cuando se actúa sobre la edificación preexistente o en parcelas parcialmente edificadas, los tipos de obras pueden ser los siguientes, según las definiciones contenidas en la legislación urbanística su desarrollo reglamentario y la ordenación urbanística, en su caso:

- a.- Obras de conservación, mantenimiento y acondicionamiento.
- b.- Obras de restauración.
- c.- Rehabilitación y mejora.
- d.- Obras de reforma.
- e.- Obras de reestructuración.
- f.- Obras de demolición.
- g.- Obras de ampliación.

8.- Obras de nueva edificación. Son aquellas que suponen una nueva construcción de la parcela, solar y, en general espacio apto para la edificación. Comprende los siguientes tipos de obras:

- a.- Obras de reconstrucción.
- b.- Obras de sustitución.
- c.- Obras de nueva planta.

9.- Las obras posibles en las diversas situaciones de edificaciones preexistentes serán las señaladas por la ordenación urbanística y, en su defecto, por la legislación urbanística y su desarrollo reglamentario.

#### **Artículo 04.- Condiciones de la edificación.**

1.- La edificación cumplirá las condiciones generales que se establecen en los Capítulos siguientes del presente Título. Igualmente se cumplirán las condiciones establecidas para cada calificación, así como las condiciones de uso que le sean de aplicación, y las derivadas, en su caso, de las disposiciones de la normativa de protección que les sea de obligado cumplimiento.

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

- Condiciones de parcela y finca.
- Condiciones de situación y forma de las edificaciones en la parcela.
- Accesibilidad a las parcelas y edificios.
- Condiciones de ahorro energético de los edificios.
- Condiciones de calidad, seguridad e higiene de las edificaciones.
- Condiciones de dotaciones y servicios.

-Condiciones estéticas.

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

### **Artículo 05.- Definiciones.**

1.- Se concretan las condiciones que debe reunir la parcela para poder ser edificada.

2.- Las exigencias vendrán impuestas por las condiciones del uso al que se destine la parcela, y por las derivadas de las condiciones particulares de la calificación donde se sitúe según la ordenación urbanística.

3.- En función del contenido del artículo 26.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) se definen dos conceptos:

-Finca: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.

-Parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tiene atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

La finca puede coincidir con la parcela, pero la parcela puede agrupar a varias fincas. Es la parcela el espacio apto para la edificación, la que soporta la misma, y sobre la que se aplican las condiciones derivadas de la calificación establecida por la ordenación urbanística. La edificación o edificaciones materializadas sobre la parcela pueden constituir una sola finca o varias.

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

a.- Manzana. Es la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas. Es un concepto propio del suelo no sometido a transformación o en proceso de transformación para su consideración finalmente como suelo urbano. La existencia de alineaciones exteriores implica dotación de urbanización existente o el correspondiente proceso de consolidación de la misma.

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

c.- Solar. Tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de acceso rodado y peatonal por vías urbanas pavimentadas, y de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística entre los que se incluirán, al menos, las siguientes:

-Alumbrado público en la vía en la que se situó el lindero frontal la parcela.

-Servicios básicos a través de las redes públicas de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y saneamiento que comprenda la evacuación y tratamiento de las aguas residuales, todos ellos con capacidad suficiente para los usos previstos por la ordenación urbanística.

c.1.- En suelo urbano el solar se identifica con el concepto de las parcelas de suelo urbano dotadas de acceso rodado y peatonal por vías urbanas pavimentadas, y de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística

c.2.- Las parcelas de suelo urbano que no tengan la condición de solar, sólo adquirirán dicha condición cuando se hayan ejecutado las obras de urbanización exigibles, incluidas las de conexión con las redes públicas de infraestructuras y su ampliación o refuerzo cuando fuera necesario, y cuando se hayan cumplido con los restantes deberes de la actuación de transformación urbanística en la que estuvieran incluidos los terrenos.

c.3.- La condición de solar se extingue:

-Por inadecuación sobrevenida de su urbanización. En este caso la eficacia de la extinción se producirá en el momento en que el Ayuntamiento se la notifique al propietario, previa tramitación del procedimiento correspondiente en el que se le dará audiencia.

-Por su integración en actuaciones de transformación urbanística.

#### **Artículo 06.- Ámbito de aplicación.**

1.- Las condiciones de parcela se aplicarán a las actuaciones a realizar sobre nuevas parcelas, fruto de las operaciones de parcelación contempladas en el desarrollo de actuaciones de transformación en suelo urbano o rústico, o como consecuencia de las previsiones sobre actuaciones ordinarias y extraordinarias en suelo rústico, y deberán considerar, en todo caso, las determinaciones que se establezcan en las condiciones de calificación de la ordenación urbanística.

2.- Estas condiciones considerarán que tiene carácter de parcela mínima las parcelas existentes según el parcelario catastral en el momento de la entrada en vigor de la ordenación urbanística que le sea de aplicación, y siempre que ésta no implique su transformación a través de instrumentos técnicos previstos por dicha ordenación (parcelación, reparcelación, etc.).

#### **Artículo 07.- División y segregación de parcelas y fincas.**

1.- No se permitirán segregaciones o divisiones de parcelas y fincas cuando las resultantes no cumplan las condiciones mínimas señaladas por ordenación urbanística, y específicamente, las indicadas en las condiciones de calificación o de programas funcionales mínimos señalados en la presente OME. Las parcelas o fincas existentes de dimensión igual o inferior a la mínima serán indivisibles.

2.- Para el caso de ámbitos calificados incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los ámbitos que cuentan con ordenación urbanística aprobada definitivamente, adaptada a las previsiones de la legislación de protección del

patrimonio histórico-artístico, no se permite la agregación ni la segregación de parcelas hasta tanto no se aprueben para los mismos la correspondiente figura de protección específica. En todo caso deberá atenderse también a lo señalado para los edificios protegidos en las normas de protección de la ordenación urbanística y la presente OME.

#### **Artículo 08.- Agrupación y agregación de parcelas y fincas.**

Será posible la agregación de fincas, parcelas o solares mediante comunicación al Ayuntamiento, tal y como prevé la legislación urbanística y su desarrollo reglamentario, siempre que la misma sea conforme con la ordenación urbanística.

#### **Artículo 09.- Carácter de parcela y finca indivisible.**

1.- Son indivisibles las parcelas, solares y, en general, los espacios aptos para la edificación:

a.- Que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas por los instrumentos de ordenación urbanística, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de parcelas, solares o espacios aptos para la edificación colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.

b.- Las de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en los instrumentos de ordenación urbanística, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra parcela, solar o espacio apto para la edificación, que tenga las condiciones mínimas exigibles.

c.- Las que tengan asignada una edificabilidad una vez que se materialice toda la correspondiente a ésta.

d.- Las vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellas.

2.- No será divisible una finca que responda estrictamente a las condiciones de su programa mínimo funcional según las previsiones de la OME o, en su caso, que de la división no resulten programas mínimos funcionales.

#### **Artículo 10.- Condición de parcela edificable.**

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

a.- Condiciones de ordenación urbanística: para parcelas en cualquier clase de suelo, deberá estar aprobada definitivamente la ordenación urbanística necesaria, ya sea la general en suelo rústico y, en suelo urbano, la detallada precisa.

b.- Condiciones de ejecución: tener cumplidas todas las determinaciones de ejecución que fijen los instrumentos de ordenación urbanística, así como las determinaciones correspondientes al ámbito de ejecución en el que, en su caso, pueda estar incluida la parcela para la distribución de las cargas y beneficios impuestas por el planeamiento.

c.- Condiciones de urbanización:

-Estar considerada la parcela como un espacio apto para la edificación. En el caso suelo de urbano, tanto la parcela como el ámbito en régimen mancomunado, deben tener la condición de solar. Todos los servicios deberán tener características adecuadas para servir a la edificación que sobre la parcela se pretenda construir.

-Aun careciendo de todos o alguno de los servicios exigidos para la consideración de la parcela como espacio apto para la edificación, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización previstas en la ordenación urbanística, con los servicios mínimos conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías establecidas en la legislación urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones exigidas para ser considerada solar.

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

3.- No obstante, se podrá autorizar la edificación en aquella parcela en la que, no cumpliéndose alguna de las condiciones dimensionales mínimas establecidas por la ordenación urbanística y la OME, se verifiquen todas y cada una de las siguientes condiciones:

-La parcela existía con características inferiores a la mínima previamente a la aprobación de la ordenación urbanística que le es de aplicación.

-La parcela satisface el resto de las condiciones para ser considerada como solar en caso de estar clasificado el suelo como urbano, tal y como se señala en la legislación urbanística, la ordenación urbanística y la presente OME.

-No existe posibilidad alguna física, jurídica o de acuerdo de agregación con colindantes, lo que deberá quedar suficientemente justificado.

### **CAPÍTULO III. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA.**

#### **Sección Primera. Definiciones y aplicación.**

##### **Artículo 11.- Definición de las condiciones de situación y forma de los edificios.**

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

2.- Las condiciones de situación y forma de los edificios en la parcela definen el área de movimiento de la edificación, entendida como la que resulta de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable y que determina la zona de ésta susceptible de ser ocupada por la edificación. Definen el sólido capaz considerado como el volumen previsto por la ordenación urbanística de aplicación, dentro del cual debe inscribirse la totalidad de la edificación sobre rasante o cota de referencia, excepto los salientes autorizados.

##### **Artículo 12.- Ámbito de ocupación.**

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

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

### **Artículo 13.- Línea de edificación.**

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

### **Artículo 14.- Alineación exterior, fondo máximo edificable y línea máxima de edificación.**

1.- La alineación exterior u oficial, tal y como se establece en la ordenación urbanística, es la determinación gráfica, contenida en la documentación de la ordenación detallada, aplicable en suelo urbano o en las actuaciones de transformación de nueva urbanización en suelo rústico común. Separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas o solares. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de calificación urbanística.

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

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

4.- La parcela fuera de línea, es aquella en la que la alineación exterior u oficial corta la superficie de la misma delimitada por las alineaciones existentes antes de la entrada en vigor de la ordenación detallada de aplicación.

### **Artículo 15.- 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 de lo no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

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

### **Artículo 16.- 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

redundan en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de edificación de la parcela.

3.- Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero y a sus linderos laterales, son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de calificación establecida por la ordenación urbanística. Estas separaciones son distancias mínimas a las que deberá situarse la edificación, excluyendo sus cuerpos salientes.

#### **Artículo 17.- Retranqueos.**

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

2.- El retranqueo puede ser:

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

b.- Retranqueo en las plantas de pisos de una edificación.

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

#### **Artículo 18.- Rasante, cota natural del terreno y cota de referencia.**

1.- Rasante, tal y como establece la ordenación urbanística, es la línea que la propia ordenación urbanística detallada considera como perfil longitudinal de las vías públicas tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, será considerada como tal el perfil existente. Se entenderá por rasante de la acera la cota de acabado de la misma utilizada para medir la altura de la edificación.

2.- Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora sobre el mismo. La modificación de la rasante natural del terreno debe llevar aparejado el correspondiente proyecto de movimiento de tierras o de urbanización.

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

4.- De cara a la aplicación de la ordenanza gráfica recogida en el artículo 27 de la OME se definen los siguientes conceptos:

a.- Rasante teórica del terreno. Es la resultante de trazar una línea entre las cotas del terreno natural en contacto con la alineación del vial inferior y superior, obteniéndose así la pendiente media uniforme de la ladera. Esta rasante teórica será comúnmente de aplicación en laderas con pendiente homogénea o donde se haya alterado artificialmente el terreno natural. No obstante, en aquellos casos en los que el terreno natural tenga cambios de pendiente significativos o existan abanalamientos originales, la línea de rasante teórica podrá presentar un trazado quebrado al dividirse en sectores con análogo criterio al anterior. Particularmente, cuando la rasante natural en su contacto con la alineación presente una solución de desmonte o terraplén, el punto de referencia para el trazado de la rasante teórica del terreno lo constituirá el pie del desmonte o la coronación del terraplén.

b.- Rasante modificada del terreno. Es la resultante de la transformación del terreno natural una vez realizada la actuación. Normalmente estará constituida por los diversos escalonamientos horizontales en los que se divida la parcela libre de edificación, aunque

también podría formalizarse mediante planos inclinados. En cualquier caso, se establece como criterio para fijar los límites de la transformación del terreno natural, el que no se supere la altura permitida para los semisótanos, tanto en desmonte como en terraplén, sobre la rasante teórica considerada, de esta manera se garantiza que no aparecerán muros de contención en la parcela con una altura superior al doble de dicha altura.

#### **Artículo 19.- 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 existente, incluyendo los cuerpos salientes al interior de la parcela, y excluidos los cuerpos salientes sobre vía pública y todos los elementos salientes.

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

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

#### **Artículo 20.- Ocupación máxima.**

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

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

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

4.- La ocupación máxima se establece en cada una de las plantas de la edificación sobre rasante.

5.- Igualmente en cada calificación prevista por la ordenación urbanística se podrá determinar la ocupación máxima a considerar bajo rasante.

#### **Artículo 21.- Superficie libre de parcela. Ajardinamiento, construcciones e instalaciones permitidas.**

1.- Se considera superficie libre de parcela al área o zona libre de cualquier edificación, ubicada dentro de la parcela, resultado de aplicar las condiciones que fijan la ocupación en la misma. Esta superficie podrá tener uso de aparcamiento y se podrá cubrir con pérgolas siguiendo los criterios de la OME (artículos 92 y 93).

2.- En calificaciones urbanísticas concretas, será exigible la previsión de una superficie mínima de la parcela para su ajardinamiento, incluso mediante la plantación de arbolado, que no será ocupable por edificación incluso en el subsuelo.

3.- Podrán autorizarse, cualquiera que sea la situación de edificabilidad del edificio, las actuaciones de acondicionamiento de espacios exteriores descubiertos de edificación de la parcela en todas sus plantas, que reúnan una serie de condiciones técnicas y siempre que no dificulten las exigencias mínimas de ajardinamiento del espacio, según la calificación

urbanística de la parcela, y no afecten a las condiciones de catalogación y protección del edificio. Las referidas condiciones técnicas serían:

- a.- Que utilicen elementos ligeros, livianos, desmontables, que tengan la capacidad de soportar exclusivamente cargas propias (auto portante), permitiéndose su cubrición horizontal, parcialmente hasta en un 50% de su superficie, con elementos no estructurales fijos o móviles de espesor mínimo. En cualquier caso, deben resultar alturas libres mínimas de paso bajo los elementos horizontales de doscientos veinte centímetros (220 cm). La altura máxima de la instalación no podrá superar la cara superior del forjado o techo de la planta del edificio donde se implante.
- b.- En caso de utilizar elementos de cerramiento verticales deberán ser transparentes, sin perfilería, sin zonas ciegas (mínimas de sujeción), sin sistema de oscurecimiento integrado ni toldos, y practicables de forma que se garantice la correcta ventilación.
- c.- El desmontaje de estos elementos supondrá la completa restitución al estado primitivo, sin necesidad de obras.
- d.- Deberá respetarse la condición de espacio exterior del ámbito sobre el que actúa, manteniendo la configuración original, sin suprimirse cerramientos existentes de la misma, ni modificándose la posición de éstos, y manteniendo pavimentos y sistema de evacuación.
- e.- El vertido de las aguas que recojan estos elementos no afectará a colindantes ni vía pública, debiendo solucionarse dentro del propio espacio no ocupado de la parcela. Así mismo, estas instalaciones no podrán sobresalir del plano de la fachadas del edificio donde se ubique.
- f.- En su caso, deberá quedar integrada, debiéndose presentar una propuesta unitaria del aspecto externo de la edificación.
- g.- En el caso de instalación sobre cubiertas planas transitables, estos elementos deberán retranquearse de la línea de edificación, al menos, en ciento cincuenta centímetros (150 cm), y las instalaciones que se puedan materializar en el ámbito serán las mínimas para un mejor aprovechamiento de ese espacio exterior, no permitiéndose instalaciones de climatización.
- h.- En caso de terrazas de áticos tendrán una longitud máxima perpendicular a la edificación de 3 m teniendo que separarse 50 cm de la línea de edificación.
- i.- En el caso de patios de manzana rigen las mismas condiciones que para terrazas de áticos, debiendo separarse 50 cm de los posibles cerramientos entre viviendas en el caso de que dichas separaciones queden por debajo del plano horizontal generado.
- j.- No se permitirán en patios de luces.
- l.- En todo caso, serán de aplicación las previsiones de los apartados 3 y 4 del artículo 92 de la OME (pérgolas decorativas).

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

#### **Artículo 22.- Altura de la edificación.**

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

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

### **Artículo 23.- 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 27 de la OME.

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.

4.- En el caso de edificaciones previstas bajo la calificación Residencial, en parcelas con más de un lindero frontal, y con fachada a alineación, la altura señalada en la ordenación urbanística se considerará como obligatoria en la superficie edificada del lindero donde se sitúe el acceso principal, debiéndose respetar como altura máxima para el otro lindero. En cualquier caso, y en el último supuesto podrá rebajarse como máximo en una altura la establecida por la ordenación urbanística. Caso de que el número de plantas fijado para cada uno de ellos sea diferente, la mayor podrá extenderse sobre la menor contando en cualquier caso con un fondo máximo de nueve metros (9 m).

### **Artículo 24.- Construcciones por encima de la altura máxima permitida.**

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

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

2.- Los petos de barandillas de fachadas, cuya altura máxima no podrá sobrepasar los ciento veinte centímetros (120 cm), medidos desde la cota de acabado de la azotea. En aquellos tramos en que el peto linde con el emplazamiento de las instalaciones no techadas que se ubiquen sobre cubierta, éste podrá alcanzar los doscientos cincuenta centímetros (250 cm) de altura, con objeto de ocultar su visión, posibles ruidos y otras molestias.

3.- Los cerramientos de separación entre azoteas, que tendrán una altura máxima de ciento ochenta centímetros (180 cm).

4.- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire, aparatos para captación de energía solar, antenas y demás elementos técnicos, con las alturas en orden a su correcto funcionamiento determinadas por las legislaciones sectoriales vigentes de afección, o por el CTE, y en su defecto, las del buen hacer constructivo. En todo caso, la ubicación y formalización de estos elementos deberá responder a su adecuada

integración con el entorno, y a una ubicación que no suponga menoscabo sobre visual y paisajes de interés.

5.- Los remates de la edificación, con carácter exclusivamente decorativo.

6.- Los cuerpos correspondientes a cajas de escaleras, ascensores que permitan el acceso a las azoteas planas transitables, así como los correspondientes a instalaciones al servicio de la edificación con las dimensiones mínimas requeridas para su correcto funcionamiento.

7.- Instalaciones de recreo no cubiertas asociadas al uso de la edificación. En este caso las dimensiones de las barandillas y petos se ajustarán a las necesidades mínimas de la actividad que se instale.

8.- Las pérgolas que se instalen cumpliendo los parámetros fijados en el artículo 92 de la presente OME.

### **Artículo 25.- Tipos de plantas.**

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

2.- Se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a.- Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo y techo por debajo de la cota de referencia.

b.- Semisótano. Es la planta que teniendo su forjado inferior por debajo de la cota de referencia, tiene su forjado de techo por encima de ésta, permitiendo de este modo la ventilación e iluminación de sus dependencias. La cota inferior del forjado de techo de la planta semisótano no podrá superar en ningún caso la cota de referencia con un valor superior a los ciento treinta centímetros (130 cm) medido a la cara inferior del forjado.

c.- Planta Baja. Tendrá la consideración de planta baja la primera de las plantas que cuenta con su forjado de suelo por encima de la cota de referencia. La cota inferior del forjado de suelo de planta baja no estará en ningún caso situada a una distancia superior a los ciento treinta centímetros (130 cm) de la cota de referencia. No obstante, en calles con pendiente, se admitirá que parte del forjado de suelo de planta baja quede por debajo de la cota de referencia, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 27 de la OME, y se adopten las pertinentes medidas que aseguren la perfecta impermeabilización del inmueble.

d.- Plantas de Piso. Son las situadas por encima del forjado de techo de la planta baja.

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

### **Artículo 26.- 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. Según lo definido por la normativa urbanística, la altura libre de los sótanos y semisótanos se establecerá en función del uso al que se destine. Sólo se permitirá la

ejecución de plantas sótanos y/o semisótanos donde así se autorice por las correspondientes condiciones particulares de calificación. El número de plantas de semisótano y sótano no podrá exceder, en ninguna edificación, de cuatro, según lo establecido en la ordenación urbanística.

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

4.- En el caso de viviendas y equipamiento comunitario, la altura libre de piso se habrá de ajustar a lo siguiente:

- La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabados de cualquier vivienda será la establecida en la normativa aplicable a las viviendas de protección pública.
- Quedan exceptuados del cumplimiento de la condición señalada en el punto anterior los edificios catalogados destinados a uso de vivienda, y aquellos edificios existentes con este uso ya implantado, cuando las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendientes a su buena conservación o de reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el apartado anterior, o al porcentaje mínimo establecido para la superficie útil vinculada a dicha altura, aunque se fija en todo caso como altura libre mínima para estancia vividera el valor de doscientos veinte centímetros (220 cm).
- En el caso el vestíbulo, pasillos y cuartos húmedos la altura libre mínima podrá ser de doscientos veinte centímetros (220 cm); en las restantes habitaciones, excepcionalmente y de forma justificada, esta altura también puede permitirse, siempre que no sobrepase, como máximo, el treinta por ciento (30%) de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.

5.- En el caso de alojamiento hotelero, residencia comunitaria, la altura libre de piso se habrá de ajustar a lo siguiente:

- La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabados, de cualquier dependencia reservada a la estancia habitual de personas en inmuebles destinados a actividades de establecimiento hotelero, residencia comunitaria, será la establecida en la legislación sectorial de aplicación. En caso de no existir regulación, este parámetro no será inferior a los valores establecidos para el uso de vivienda. No estarán obligados al cumplimiento de los parámetros dimensionales señalados anteriormente, las dependencias auxiliares a la actividad específica de establecimiento hotelero, tales como zonas de almacenaje y cuartos de instalaciones.
- Quedan exceptuados del cumplimiento de la condición señalada en el punto anterior los edificios catalogados destinados a uso de establecimiento hotelero, residencia comunitaria, y aquellos edificios existentes con este uso ya implantado, cuando las determinaciones que les afectan y/o las obras tendientes a su buena conservación o de reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el apartado anterior, o al porcentaje mínimo establecido para la superficie útil vinculada a dicha altura, aunque en todo caso se fija altura libre mínima para cualquier estancia vividera el valor de doscientos veinte centímetros (220 cm).

6.- En el caso de edificaciones destinadas a un uso productivo (industrial), la altura libre de piso se habrá de ajustar a lo siguiente:

- En los inmuebles destinados a actividades de naturaleza industrial, no podrán autorizarse dependencias destinadas a la estancia de personal o trabajadores con altura libre entre suelo y techo acabado inferior a doscientos cuarenta centímetros (240 cm). No obstante, en las zonas de circulaciones, aseos, almacenaje, instalaciones y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos veinte centímetros (220 cm).
- Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite de doscientos cuarenta centímetros, los edificios catalogados que en su caso se destinen a uso de pequeña o mediana industria, o que alberguen el uso de local de taller artesanal, taller de mantenimiento entretenimiento y reparación de vehículos, y aquellos edificios existentes con estos usos ya implantados, cuando las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo, que en cualquier caso no podrá ser nunca inferior a los doscientos veinte centímetros (220 cm).

7.- En el caso de edificaciones destinadas a un uso de servicios (terciario), la altura libre de piso se habrá de ajustar a lo siguiente:

- En edificios destinados a usos de comercio y oficina con carácter exclusivo, la altura libre mínima entre suelo y techo acabados para cada planta será como mínimo de doscientos cuarenta centímetros (240 cm). En las zonas de aseos, almacenes y anejos al uso comercial, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos veinte centímetros (220 cm).
- Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite señalado los edificios catalogados destinados a uso comercial y de oficina, y aquellos edificios existentes con este uso ya implantado, cuando las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo, que en cualquier caso no podrá ser nunca inferior a los doscientos veinte centímetros (220 cm).
- Los edificios con uso de espectáculos o centros de reunión, deberán contar con una altura libre entre el suelo y el techo acabados de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) para cada una de sus plantas. No obstante, en los espacios destinados a aseos, almacenes y/o anejos del uso de restauración, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte centímetros (220 cm).
- Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite señalado los edificios catalogados destinados al uso de espectáculos o centros de reunión, y aquellos edificios existentes con este uso ya implantado, siempre que las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo, que en cualquier caso no podrá ser nunca inferior a los doscientos veinte centímetros (220 cm).

8.- En el caso de garajes, la altura libre de piso se habrá de ajustar a lo siguiente:

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

9.- En el caso de edificaciones destinadas a un uso institucional, la altura libre de piso se habrá de ajustar a lo siguiente:

- Las dependencias destinadas a establecimientos en estos edificios, deberán contar con una altura libre mínima entre el suelo y techo acabados de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) para cada una de sus plantas.
- En las zonas de aseos, almacenes y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos veinte centímetros (220 cm).
- En las zonas de garaje la altura mínima será de doscientos veinte centímetros (220 cm) medidos en cualquier punto de su superficie desde el suelo acabado al elemento más bajo del techo, incluidas instalaciones, al nivel de techo.

#### **Artículo 27.- Cota de referencia para la medición de la altura de la edificación.**

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

a.- Edificios con frente a una sola vía, o con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán. Para la medición de la altura de la edificación se tomará como cota de referencia la de la calle o acera en contacto con la fachada del inmueble, teniendo en cuenta las siguientes situaciones:

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

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

b.- Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán. Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán, se regularán a efectos de establecimiento de la cota de referencia y medición de la altura máxima permitida, por las determinaciones establecidas en el apartado 1.a del presente artículo para cada uno de dichos frentes.

c.- Edificación escalonada. La cota de referencia y la medición de la altura máxima en la fachada vinculada al vial, se regirán por las determinaciones expresadas en los puntos anteriores. Además, para el establecimiento de la cota de referencia y medición de

alturas de los volúmenes interiores, se atenderá a lo señalado en el apartado 2 del presente artículo para edificios exentos.

La aplicación de las disposiciones señaladas podrá, en casos de pendiente acusada del terreno, limitar la altura y número de plantas recayentes al vial al que se vincula la edificación.

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

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

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

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

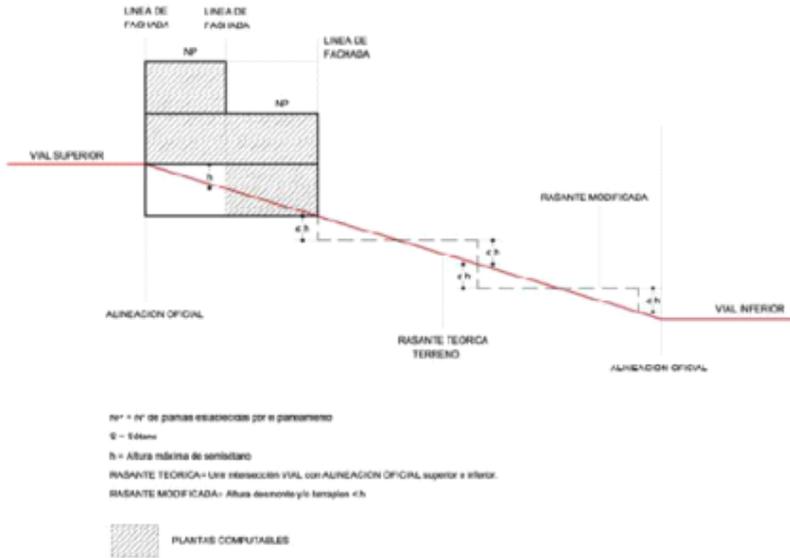
-Edificación alineada a vial, ya sea inferior o superior. En este caso el plano de rasante teórica considerado siempre partirá de la cota de calle (o acera) en contacto con la alineación, ya que desaparece en fachada cualquier referencia preexistente de la cota del terreno natural.

-Edificación referida al vial de cota inferior sobre el que existe la obligación de respetar un retranqueo mínimo. En este supuesto la cota de referencia la constituye la rasante natural del terreno en contacto con la edificación.

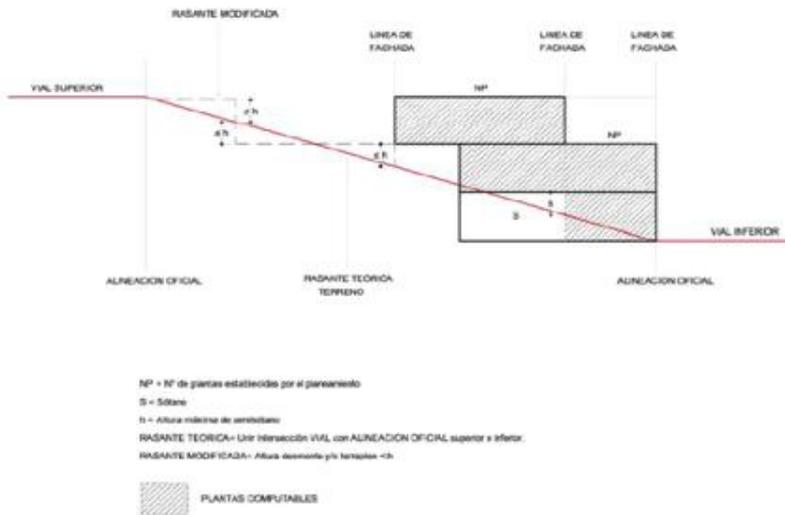
-Supuesto inverso, edificación referida al vial superior sobre el que hay que respetar un retranqueo mínimo obligatorio.

-Por último se contempla el supuesto de edificación que se ajusta simultáneamente tanto a la alineación a vial superior como inferior. Se consideran reglas de escalonado en consonancia con lo dispuesto en la OME, de las cuales pueden resultar ciertas limitaciones en cuanto a la altura de la edificación en la cota más elevada. Cualquier tipología mixta se podrá resolver mediante la adecuada combinación de los esquemas enumerados.

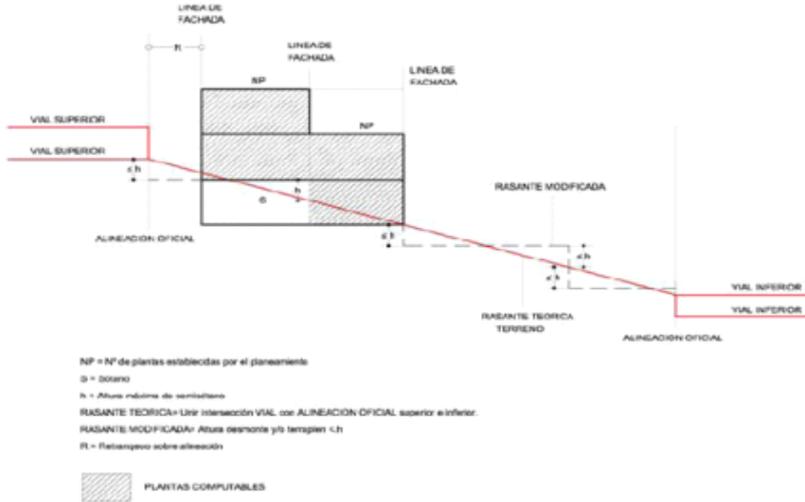
### EDIFICACION ALINEADA A VIAL SUPERIOR



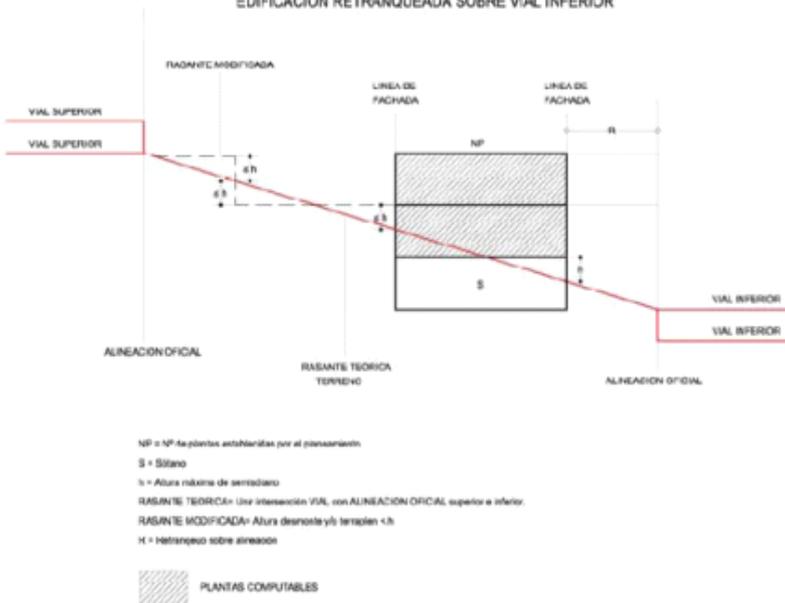
### EDIFICACION ALINEADA A VIAL INFERIOR

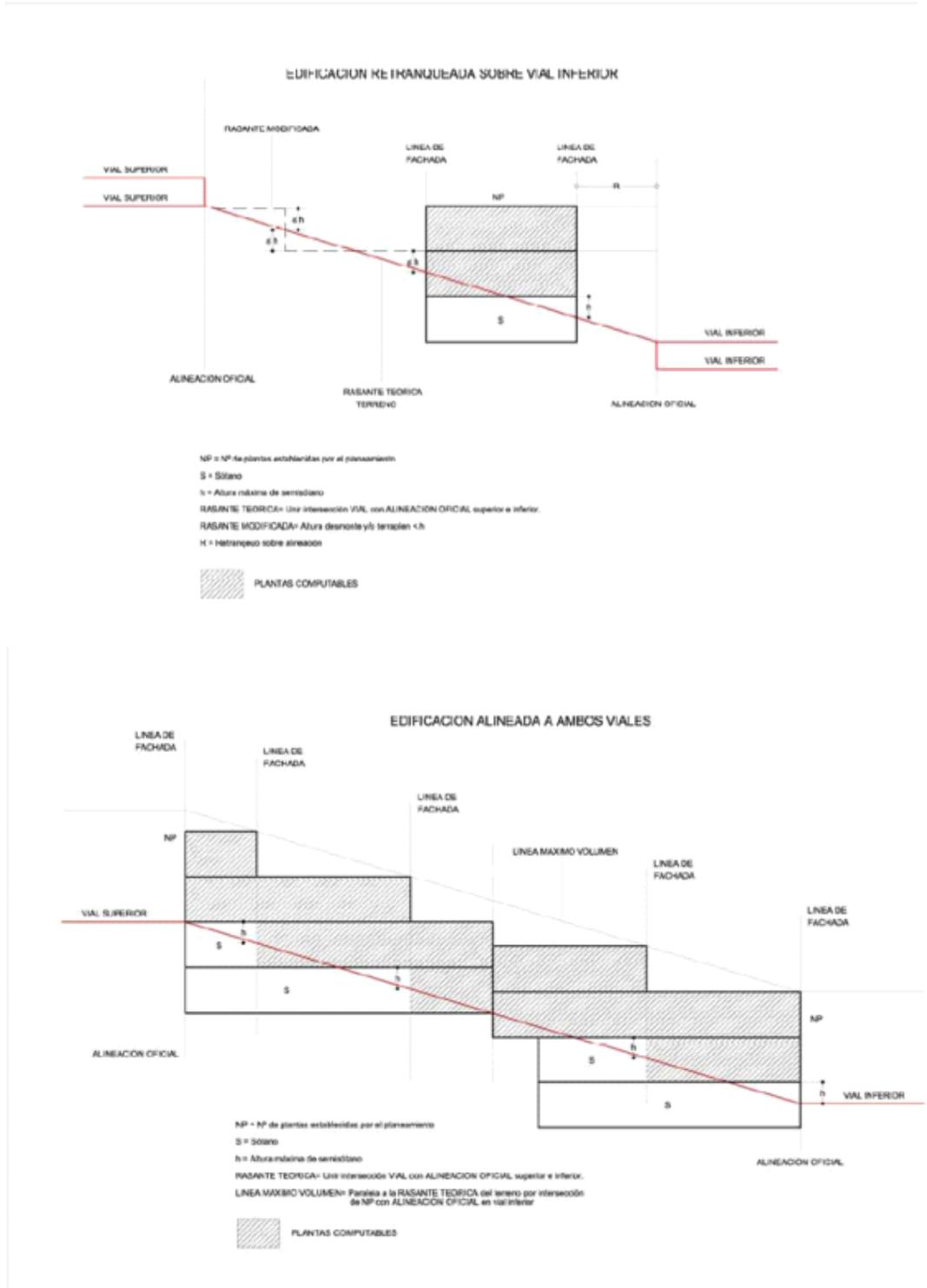


### EDIFICACION RETRANQUEADA SOBRE VIAL SUPERIOR



### EDIFICACION RETRANQUEADA SOBRE VIAL INFERIOR





## Artículo 28.- 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, aunque limitado en la mayoría de sus lados por fachadas interiores, exteriores o medianeras de la edificación.

2.- Los patios pueden ser:

a.- Patio de luces. Es aquél que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela, y su fin es ventilar e iluminar piezas habitables de la edificación.

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

c.- Patio de manzana. Se trata de aquel patio rodeado de edificación que cuenta con unas condiciones de accesos y dimensiones tales que permiten la vinculación al mismo de las piezas habitables vivideras, pudiendo existir viviendas exclusivamente vinculadas al mismo, que tendrán la consideración de viviendas interiores. El patio de manzana puede estar conformado por los patios independientes y contiguos de varias parcelas.

#### **Artículo 29.- Ancho de patios y altura máxima vinculada a los mismos.**

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

2.- Como norma general, no podrá reducirse la anchura mínima establecida para los patios mediante la presencia de cuerpos salientes o cualquier otro tipo de construcción, salvo necesidad de accesibilidad, eficiencia energética (según lo establecido en los artículos 43 y 45 de la OME), y otro tipo de instalaciones necesarias para la edificación. Salvando además, en edificios preexistentes, la existencia de cuerpos o elementos salientes que reduzcan dicha dimensión.

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

4.- Se considerará como altura máxima de la edificación vinculada al patio (H), la distancia entre el suelo acabado de dicho patio y el elemento de remate más alto vinculado al mismo, tanto se trate de petos o barandillas de azoteas siempre que ambos tengan la consideración de opacos, o cornisas o aleros de elementos contruidos. No se considerarán al efecto del cómputo de esta altura máxima las construcciones permitidas por encima del número de plantas permitidas (casetones y núcleos de ascensores) siempre que su longitud vinculada al patio no exceda de un cuarto del perímetro de éste. A estos efectos no se contabilizarán como vinculados al patio los paños verticales retranqueados del perímetro de éste cuyo remate superior no sobresalga de un plano de cuarenta y cinco grados (45°) trazado desde el borde del forjado donde se inicia el retranqueo.

5.- Los patios tienen el objetivo de garantizar las condiciones mínimas de ventilación e iluminación de las piezas habitables vivideras cuyas ventanas abran a dichos patios, en consecuencia aquellas barandillas de azoteas cuyas características constructivas no limiten significativamente las condiciones de iluminación y ventilación, no serán consideradas como elemento vinculado al patio, para el cálculo de la altura máxima de la edificación vinculada a éste, y por tanto dentro de la altura vinculada al patio (H).

#### **Artículo 30.- Dimensiones mínimas de los patios.**

1.- Patios de luces. Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones de las diversas calificaciones previstas por la ordenación urbanística, las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes:

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

b.- En todo patio de luces, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a trescientos centímetros (300 cm) y un tercio de la altura máxima vinculada al mismo (H/3), siempre que las construcciones de referencia se integren dentro de la misma parcela. Las luces rectas no podrán en ningún caso ser inferiores a trescientos centímetros (300 cm). A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, trazado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

c.- Todo patio de luces contará con una superficie útil igual o superior a nueve metros cuadrados (9 m<sup>2</sup>).

2.- Patios abiertos. La embocadura del patio abierto deberá tener en todo caso un ancho mayor de un tercio de la altura máxima vinculada a dicho patio (H/3). Esta dimensión mínima deberá salvarse en cualquier situación de paramentos enfrentados del patio abierto. La profundidad de los patios abiertos será como máximo tres veces la anchura de su embocadura. Cuando la dimensión de la embocadura del patio sea superior a la dimensión de la profundidad de éste, y siempre que la embocadura tenga un mínimo de trescientos centímetros (300 cm), no tendrá la consideración de patio, sino de espacio exterior. En todo caso, estos espacios exteriores de la edificación así como los patios abiertos, cuando sean de titularidad privada, deberán cerrarse conforme a lo establecido para cada calificación y en ausencia de regulación expresa, según lo dispuesto en el artículo 93 de la presente OME.

3.- Patios de manzana. Los patios de manzana deberán cumplir las siguientes condiciones dimensionales:

a.- Será inscribible un círculo de diámetro igual a la menor de las alturas máximas (H) de las edificaciones vinculadas al mismo y como mínimo de novecientos centímetros (900 cm) en su interior, no siendo en ningún caso las luces rectas inferiores a trescientos centímetros (300 cm).

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

c.- En el caso de inmuebles que dispongan un patio interior sin llegar a presentar las dimensiones fijadas en los puntos anteriores, y que la vía en la que se inserta la entrada principal presente un ancho inferior a las medidas establecidas para los diferentes tipos de patios (en la longitud media de la fachada en la que se inserta la entrada principal), dicho patio se considerará apto para cumplir las exigencias mínimas de ventilación e iluminación de dependencias para condición de vivienda, siempre que en el mismo se pueda inscribir un círculo de la misma longitud que presente el ancho de vía anteriormente referido, con un mínimo de 3 m.

### Artículo 31.- 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 permitan el acceso a las viviendas que rodean al mismo.

3.- A nivel de planta baja, los patios de manzana configurados por los patios de distintas parcelas podrán ser objeto de cerramiento de parcela en los términos previstos en la presente Ordenanza.

4.- Los patios de manzana se situará como máximo a una distancia inferior a ciento treinta centímetros (130 cm) por encima de la cota de referencia, debiendo además cumplirse con las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

#### **Artículo 32.- Construcciones e instalaciones en los patios. Limitaciones**

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

2.- Se admiten instalaciones que tenga por objeto garantizar la funcionalidad, evacuación y accesibilidad del edificio, y no puedan ubicarse en otro sitio, siempre que no dificulten su función específica y ocupe el mínimo espacio posible. Esta instalación no computará a efectos de edificabilidad y ocupación.

3.- En el caso de que el patio tenga la consideración de espacio exterior descubierta serán autorizables en él las actuaciones de acondicionamiento previstas en el artículo 21.3 de la presente OME.

#### **Artículo 33.- Cubrición de los patios en obra nueva y en edificios existentes.**

1.- Podrán cubrirse patios de luces con claraboyas y lucernarios translúcidos resueltos sobre estructuras tipo monteras, a cualquier cota por encima de la planta baja, siempre que se asegure la adecuada ventilación entre los muros del patio y el elemento de cubrición. Los patios así cubiertos no dejarán de tener la consideración de patios a efectos de cómputo.

2.- Quedan expresamente prohibidas las cubriciones de patios de luces mediante elementos opacos.

### **CAPÍTULO IV.- ACCESIBILIDAD A LAS PARCELAS Y EDIFICIOS.**

#### **Artículo 34.- Definición de ámbito de aplicación.**

1.- En función de la regulación establecida en la legislación urbanística y su desarrollo reglamentario, la presente OME atiende a los criterios de sostenibilidad urbanística que serán conformes con las regulaciones en materia de calidad de las construcciones y accesibilidad universal de las parcelas y las edificaciones que contengan.

2.- Se tendrán en cuenta las previsiones contempladas en el CTE (Código Técnico de la Edificación), la restante legislación sectorial de aplicación, así como las señaladas en la presente OME.

3.- Las condiciones de accesibilidad universal son de aplicación a las obras de nueva planta y a las actuaciones que se realicen sobre las edificaciones existentes siempre que se actúe en aquellos elementos que puedan incidir en la mejora de la accesibilidad.

4.- En el caso de edificaciones catalogados por la ordenación urbanística y catálogos de protección, en las que la propuesta de intervención para adecuación a la normativa de accesibilidad pueda afectar a los elementos clave de interés, se deberá analizar, de forma pormenorizada, si el alcance de la posible afección es de tal entidad que impida el objetivo fundamental de la accesibilidad universal a la edificación. La posible denegación de la propuesta de accesibilidad deberá ser expresamente argumentada desde el punto de vista patrimonial.

#### **Artículo 35.- Seguridad de utilización y accesibilidad.**

1.- Las edificaciones y las parcelas deben cumplir las condiciones señaladas en el Documento Básico SUA sobre utilización y accesibilidad del CTE.

2.- En las actuaciones sobre edificación preexistente y en cumplimiento del deber de conservación, se debe asegurar con carácter general, el cumplimiento de los requisitos básicos de la edificación establecidos en la LOE y CTE, relativos a la funcionalidad de la misma, y en concreto a su accesibilidad, utilización y dotación de servicios. En relación a la accesibilidad se les debe asegurar a las personas con movilidad y comunicación reducida, la posibilidad de acceso y circulación por el edificio en los términos previstos en la normativa específica. En relación con la utilización se procurará que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.

3.- En relación con la necesidad de posibilitar la accesibilidad universal en las edificaciones preexistentes, siempre que sea posible y esté dentro del concepto de ajuste razonable en los términos previstos legalmente, tal y como determina la ordenación urbanística y normativa sectorial de afección, se podrán ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que la garanticen, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público, y en los términos regulados por la normativa reguladora del patrimonio de las Administraciones públicas.

#### **Artículo 36.- Elementos de circulación interior.**

1.- Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación, entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre estos y los accesos con el exterior, y con los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores.

2.- La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier local hasta la vía pública, debiendo en cualquier caso aplicarse el CTE, documento básico SUA ("*Seguridad de utilización y accesibilidad*") y el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o normativa que los sustituyan.

#### **Artículo 37.- Escaleras y rampas.**

Se atenderá a lo que dicta el CTE DB SUA Punto 4 Escaleras y rampas.

### **Artículo 38.- Dotación obligatoria de ascensores en los edificios.**

1.- El número y características de los ascensores a prever será el derivado de legislaciones o normativas específicas de aplicación que regulen la obligatoriedad de su disposición en edificios destinados a los distintos usos. En ausencia de dicha legislación o normativa, el número y características de los ascensores a prever será el resultante del cálculo de estudios de tráfico vertical que tomen como criterio el cumplimiento de los niveles de servicio recomendables de acuerdo a parámetros internacionalmente reconocidos justificados por el proyectista.

2.- No requieren de la instalación de ascensor los edificios destinados a vivienda unifamiliar, o aquellos que por sus peculiares características y destino, y previa justificación, no necesiten de dicha instalación.

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

4.- Los desembarques de los ascensores instalados tendrán comunicación directa a través de zonas comunes de circulación con la escalera del edificio, en aquellas plantas donde existan estas zonas comunes de circulación. En uso plurifamiliar, el caso de plantas donde no existan zonas comunes, el ascensor podrá desembarcar en zona privativa siempre que se asegure el uso privado del mismo en dicha planta.

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

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

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

8.- Se atenderá además a lo dispuesto al efecto en las condiciones de uso de la normativa de la ordenación urbanística y la presente OME.

### **Artículo 39.- Ocupación de suelo libre de edificación de la parcela para asegurar la accesibilidad.**

1.- Siempre que sea posible, y con el fin de asegurar la accesibilidad universal de la edificación existente, podrá ocuparse el espacio libre de edificación de la parcela, ya sean patios de cualquier tipo, o el resto del suelo no ocupado exterior a la línea de edificación, bien con rampas, elementos elevadores, ascensores, etc., cuando estos elementos impliquen una mejora en el acceso de cualquier persona al edificio, perfectamente evaluable en relación con la pérdida del espacio libre y los efectos que provoca la misma en el resto de requisitos básicos de la edificación.

2.- La ocupación del espacio libre de la parcela por estos elementos, tal y como estipula la legislación básica, no computa a los efectos de edificabilidad ni de uso, ni implican ocupación, ni alteración en relación con los retranqueos de la edificación o modificación de la altura.

#### **Artículo 40.- Propuesta de dotación de accesibilidad en edificios existentes. Dotación de ascensores.**

1.- Las mejoras y ajustes razonables en materia de accesibilidad en edificios preexistentes de cualquier tipo de uso y, en particular, las que incluyan la dotación de nuevas instalaciones mecánicas, como el ascensor o la reforma de las existentes, deben completarse con todas las intervenciones (adecuación en los accesos, itinerarios, ascensores que comuniquen todas las plantas, etc.), que sean posibles técnica y económicamente, así como compatibles con el grado de protección del edificio, con el fin de conseguir la accesibilidad universal en el mismo y en los posibles recorridos que, por espacios libres privados, deban realizarse hasta el ingreso en el inmueble.

2.- Se establece un orden de prioridad a la hora de proceder a conseguir esas condiciones de accesibilidad universal, mejorando el acceso y la utilización del parque inmobiliario existente, orden de prioridad o preferencia que atenderá a las características concretas de cada edificio y que habrá de justificarse en cada expediente por parte de los solicitantes, siendo el orden de preferencia el siguiente:

- En zonas comunes del interior del edificio.
- En patio comunitarios interiores.
- En el exterior del edificio desarrollado sobre espacio libre privado.
- En el exterior del edificio desarrollado sobre dominio público.
- En espacio interior privativo.

3.- Las propuestas funcionales de mejora de las condiciones de accesibilidad que se basen en la instalación de ascensores, pueden presentar las siguientes situaciones:

a.- Ubicación del ascensor en el interior del edificio. Comprende las situaciones posibles que no modifican el sólido capaz original del edificio, es decir, no se altera el fondo edificado del inmueble, ni las fachadas, ni este sufre una distorsión perceptible desde el exterior, salvo la eventual aparición del casetón de la maquinaria en los planos de cubierta. Dichas situaciones pueden ser:

- En el interior del edificio, preferentemente en la caja de escalera. Situación con afectación de elementos comunes.
- En patio comunitario interior. Situación que comprende tanto los patios de luces como los patios abiertos a fachada.
- En espacio interior privativo de las viviendas.

b.- Ubicación del ascensor en el exterior del edificio. Comprende este apartado las situaciones posibles que, de alguna forma, modifican el sólido capaz original del edificio, generalmente por la adición de cuerpos de carácter vertical adosados a cualquiera de sus fachadas exteriores y alterando con ello la volumetría original. Dichas situaciones pueden ser:

- Sobre espacio privado. Situación en la que, conforme a la tipología edificatoria en que se encuadre el edificio objeto de intervención, la afectación puede resultar de muy diferente naturaleza y atendiendo a las circunstancias que se puedan dar en cada caso en concreto.

-Sobre dominio público. Situación en la que la ubicación de la instalación recae sobre terrenos de dominio público y quedan sujetas a la pertinente autorización para la ocupación privativa de aquel, así como a los cánones que puedan corresponder al respecto.

4.- Las condiciones de seguridad y uso de los ascensores deben cumplir lo establecido en su propia reglamentación. Las condiciones para la instalación del ascensor en los edificios que afecten a los requisitos del CTE, atenderán a lo desarrollado por dicha norma y por sus documentos interpretativos.

5.- El desembarque de las distintas paradas del ascensor deberá efectuarse sobre elementos de uso común del edificio, como regla general. No obstante, no será inconveniente que el desembarque de usuarios de los ascensores a instalar se haga a una zona privativa o planta del inmueble de carácter privado en la que no coexista tal desembarque con una zona común o itinerario de escalera del inmueble, siempre que la solución sea viable técnicamente y acorde con las condiciones aplicables de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio.

6.- Siempre que sea viable se realizará la mejora de accesibilidad en plantas o elementos comunes, tales como aparcamientos, tendedores, etc. Cuando la edificación disponga de cubierta visitable, el ascensor deberá llegar, siempre que sea técnica y económicamente viable, a la misma.

7.- El cuarto de máquinas deberá ubicarse en el interior de la edificación o sobre el recinto de recorrido de la cabina, siendo accesible desde zonas comunes. Podrá situarse por encima de la altura máxima que permita el planeamiento urbanístico vigente y cumplirá las condiciones de aislamiento acústico según la normativa aplicable.

8.- La instalación de un nuevo ascensor no podrá suponer la desaparición de huecos de acceso al patio, salvo que se acredite que es imprescindible su desaparición para la instalación o reforma del ascensor, en cuyo caso deberán disponerse huecos sustitutivos o, en todo caso, medios alternativos para el acceso al patio.

9.- En ningún caso se permitirán actuaciones que incidan negativamente o reduzcan por debajo de las mínimas exigibles las condiciones de salubridad e higiene de las dependencias vivideras existentes en el edificio o los edificios colindantes.

10.- Cuando la instalación del ascensor, por las dimensiones del patio, se efectúe frente a ventanas de piezas habitables vivideras, definidas así según la presente OME, y se demuestre que la instalación del ascensor exige inevitablemente reducir las luces rectas a menos de dos metros (2 m), podrá autorizarse su instalación siempre que el cerramiento perimetral del ascensor se construya con materiales permeables a la luz (vidrio transparente), la cabina sea opaca y descienda automáticamente a la planta más baja cuando no se encuentre en uso.

11.- En ningún caso las obras de mejora de la accesibilidad en el exterior (por ejemplo, en las obras para instalación del ascensor, plataformas elevadoras, rampas, etc. en la fachada del edificio), pueden reducir las condiciones exigibles de aproximación de los vehículos de emergencia al entorno del propio edificio o sus colindantes, en los términos establecidos por la legislación vigente.

12.- La instalación de elementos que faciliten la accesibilidad universal dentro de la parcela tiene que respetar las condiciones y elementos protegidos de edificios catalogados. Se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección.

#### **Artículo 41.- Ocupación de suelo de dominio público para garantizar la accesibilidad a parcelas y edificaciones. Condiciones.**

En los casos en que se justifique la inviabilidad de instalar el ascensor dentro del perímetro de la parcela soporte de la edificación, podrá autorizarse la instalación de la caja de ascensor en el exterior del edificio, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- 1.- La solución planteada debe integrarse formalmente con la fachada del edificio en lo referente a su composición, la forma y dimensiones de la caja del ascensor, materiales y colores empleados, si bien podrán aceptarse otras propuestas innovadoras por sus valores compositivos y estéticos, entre otros, el caso de ascensor separado de la fachada comunicado por pasarela, para acceder desde plazas de aparcamiento.
- 2.- Se asegure la funcionalidad de los espacios libres, redes e infraestructuras y servicios urbanos, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público que pudieran verse afectados, en particular los recorridos peatonales y rodados y, que en todo caso, quede garantizado el acceso para vehículos de emergencia.
- 3.- Los servicios urbanos deberán ser retranqueados en su totalidad fuera del espacio ocupado por la instalación de la torre de ascensor. Cuando la afección al dominio público suponga la alteración de las infraestructuras o las condiciones y características de la vialidad (mobiliario urbano, plazas de aparcamiento y plantaciones) situadas en aquel, tanto sobre como bajo rasante, los costes de modificación de su trazado serán asumidos por los propietarios del edificio en el que se solicite implantar el ascensor.
- 4.- Los remates de ejecución de obras de urbanización que sea necesario realizar en el espacio público se realizarán con materiales de idénticas características a los preexistentes.
- 5.- La ocupación de las superficies de espacio libre o de dominio público que sean de titularidad municipal, será causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del suelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente. Cuando fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, el Ayuntamiento podrá solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

#### **CAPÍTULO V. CONDICIONES DE AHORRO ENERGÉTICO DE LOS EDIFICIOS.**

##### **Artículo 42.- Definición y ámbito de aplicación. Tratamiento de las edificaciones para asegurar el ahorro energético.**

- 1.- Las construcciones de nuevos edificios y la intervención sobre los preexistentes adoptarán las medidas necesarias para posibilitar su eficiencia y ahorro energético. En el caso de intervenciones sobre inmuebles afectos por cualquiera de los Instrumentos de Ordenación Urbanística de Protección vigentes, dichas intervenciones estarán sujetas a las determinaciones establecidas en el marco de los mismos teniendo en cuenta la necesidad de integración en estos instrumentos de la normativa básica.
- 2.- El tratamiento de las edificaciones para asegurar el ahorro energético se basa entre otros:

- a.- En la dotación de aislamiento adecuado y propuesta de la mejor envolvente térmica del edificio.
- b.- La mejora del rendimiento de las instalaciones.
- c.- En la instalación de equipos de climatización eficientes.
- d.- En el uso de energías renovables (módulos de captación solar, o cualquier otro sistema de generación de energía).

3.- Las actuaciones sobre las edificaciones preexistentes tendrán en cuenta la posibilidad de intervención en los aspectos anteriores, considerando el menor impacto visual y/o estético. Si es necesario se podrán utilizar los espacios libres de la parcela e, incluso, el suelo colindante de dominio público.

#### **Artículo 43.- Ocupación de espacios libres de edificación de la parcela para asegurar el ahorro energético.**

Se podrán ocupar los espacios libres de edificación de la parcela sin que suponga incremento de volumen de la edificación, ocupación, edificabilidad o implantación de uso (no implica mayor aprovechamiento objetivo de la parcela), ni afección a distancias a linderos, si se realizan obras que consigan reducir al menos, en un treinta por ciento (30%) la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:

- 1.- La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.
- 2.- La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.
- 3.- La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas, cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un treinta por ciento (30%).
- 4.- La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un treinta por ciento (30%), el consumo de agua en el conjunto del edificio

#### **Artículo 44.- Ocupación de suelo de dominio público para asegurar el ahorro energético de las edificaciones.**

Para conseguir los objetivos señalados en el artículo anterior, también será posible la ocupación de suelo de dominio público en las condiciones señaladas en el artículo 41 de la presente OME que le sean de aplicación.

#### **Artículo 45.- Implantación de placas solares y fotovoltaicas en las edificaciones y parcelas. Condiciones.**

Las determinaciones de este artículo regulan la necesaria incorporación de sistemas de captación, almacenamiento, distribución y utilización de energía solar, tanto fotovoltaica para autoconsumo (para la producción de electricidad) como térmica (para la producción de agua caliente), en los edificios, construcciones, espacios públicos y parcelas situadas en el término municipal de Granada.

Las instalaciones de energía solar fotovoltaica serán consideradas a efectos urbanísticos como instalaciones del edificio o de la construcción

La seguridad de estas instalaciones se cumplirá con respecto a la edificación a la que se fijen, sistema constructivo de soporte y anclaje, estructuras y elementos auxiliares, garantizándose su resistencia, en especial, ante la carga de viento.

Queda prohibido de forma expresa el trazado visible de cualquier tubería y otras canalizaciones, salvo que se incluya en el proyecto o memoria técnica de diseño, de forma detallada, la solución constructiva que garantice su adecuada integración en la estética del edificio.

Estas instalaciones no producirán reflejos frecuentes que puedan molestar a personas residentes en edificios colindantes.

Las instalaciones deberán ser accesibles para facilitar las operaciones de mantenimiento, reparación, modernización, sustitución, eliminación y ampliación.

La aplicación de esta Ordenanza se realizará en cada caso de acuerdo con la mejor tecnología disponible a fin de garantizar la eficiencia, la integración estética de las instalaciones y evitar la contaminación visual del paisaje.

Se entiende por:

- Instalación solar fotovoltaica de autoconsumo conectada a red; Aquella instalación de generación conectada en el interior de una red de un consumidor, que comparte infraestructuras de conexión a la red con un consumidor o que esté unida a este a través de una línea directa y que tenga o pueda tener, en algún momento, conexión eléctrica con la red de transporte o distribución. También tendrá consideración de instalación de generación conectada a la red aquella que está conectada directamente a las redes de transporte o distribución.
  - Instalación visible: La visibilidad es la cualidad de los elementos que se sitúan en el exterior de las edificaciones de ser percibidos. Serán más visibles los que se perciban desde la vía pública y/o zonas adyacentes afectadas al uso público. Para los inmuebles ubicados en el Conjunto Histórico serán visibles las instalaciones que se observen desde las perspectivas visuales protegidas y vías cercanas.
  - Instalación integrada: Aquella cuyos elementos exteriores se encuentran armonizados con la edificación en la que se ubican evitándose el impacto visual. Podrán introducirse soluciones correctoras para evitar el impacto visual.
  - Impacto visual: Se modula el impacto visual en función de la calidad del paisaje, perspectivas desde las que se produce, número de personas afectadas, intrusión u obstrucción de las vistas, reacción de las personas afectadas.
  - Contaminación visual o perceptiva: Se entiende por contaminación visual o perceptiva, a los efectos de esta Ordenanza, aquella intervención, uso o acción en el bien o su entorno de protección que degrade los valores de un bien inmueble con carácter general y especialmente en el caso de ser integrante del Patrimonio Histórico y toda interferencia que impida o distorsione su contemplación.
- Se permiten únicamente aquellas instalaciones solares destinadas a cubrir parcial o totalmente las necesidades energéticas de los edificios de su entorno, bien para agua caliente sanitaria (instalaciones solares térmicas) o para generación de electricidad, conforme a la normativa vigente.
  - La posible implantación de instalaciones solares fotovoltaicas o de módulos de generación de agua caliente sanitaria sobre las cubiertas de los inmuebles seguirá la siguiente regulación:
    - Regulación en el Conjunto Histórico:
      - Las placas se integrarán en las superficies de cubierta que presenten la tipología plana, quedando bajo el plano horizontal generado por la parte superior del elemento de protección que presente dicha superficie en su perímetro. En el caso de

- inexistencia de dicho elemento de protección perimetral, la instalación de los módulos se llevará a cabo con la menor inclinación posible. En el caso de parcelas incluidas en el ámbito de afección del Pepri Albaycín, la implantación en superficies planas de cubierta, no podrá llevarse a efecto si la misma presenta la consideración de Tratamiento de Cubierta por dicho instrumento de protección.
- Los módulos se integrarán en los paramentos verticales interiores que generen los elementos de cierre perimetrales de las superficies de cubiertas planas.
  - En el caso de inmuebles que presenten elementos de cubrición de patios interiores, conforme a lo establecido por la normativa de aplicación, o que puedan ser dotados de los mismos, podrán ser instalados en dichas superficies, módulos de captación siempre que los mismos no generen superficies totalmente opacas que impidan la iluminación del patio interior. Estas superficies podrían ser cubiertas en su totalidad por módulos solares siempre que los mismos permitiesen la permeabilidad solar manteniendo las condiciones de ventilación e iluminación fijadas por el instrumento de planeamiento que los desarrolla.
- Regulación en parcelas fuera del ámbito del Conjunto Histórico:
    - Las placas se integrarán en los faldones de cubierta mediante un sistema coplanar, con la misma inclinación de éstos y manteniendo su plano y orientación, no pudiendo sobresalir en ningún caso de la proyección horizontal del faldón de cubierta en el que inserte. Su disposición en planta conformará una o varias áreas de forma regular.
    - Todas las placas se separarán un mínimo de cincuenta centímetros (0,50 m) de los bordes de la cubierta o de los planos de las fachadas. Estas distancias serán medidas en proyección horizontal.
    - No podrán instalarse sobre la cubierta, ni fachadas a calle, ni quedar visibles en ella, ningún elemento auxiliar como depósitos, acumuladores, contadores, inversores, cuadros eléctricos, canalizaciones, etc., debiendo ubicarse todos ellos de manera no visible desde vía pública, bien en el interior del edificio o en fachada interior.
    - Se permite la instalación de paneles solares sobre cubiertas planas de los edificios, con las siguientes condiciones:
      - Podrán quedar ocultos por antepechos y se situarán por debajo de la altura de coronación de éstos. La existencia de otros elementos (tipo barandillas, vidrios, etc.) que permitan la visión parcial o total de la cubierta plana y por ende de la instalación, imposibilitará su instalación en la citada ubicación, salvo que junto a la instalación se proyecten medidas que impidan estas vistas y cuenten con el visto bueno del Ayuntamiento.
      - Se permiten variaciones en las orientaciones de los paneles con el fin de lograr un mejor aprovechamiento solar, siempre y cuando no superen la altura de los antepechos y/o elementos constructivos permitidos en las ordenanzas que generen su ocultación.
      - Podrán implantarse paneles sobre estructuras ligeras auxiliares existentes o instaladas al efecto, siempre que dicha instalación quede por debajo del plano paralelo al forjado sobre el que apoya dicha estructura, separado del mismo un máximo de 3,30m. En cualquier caso, esta instalación deberá ser instalada por debajo del forjado inmediatamente superior al que se inserta la estructura auxiliar si lo hubiera. La instalación sobre estos elementos

tendrá que presentar obligatoriamente el carácter de coplanar, no pudiendo tener tipología totalmente opaca. Tendrán la misma consideración que las pérgolas a efectos de separación a líneas de edificación.

- En fachadas, balcones, miradores o similares, ya sea en el caso de intervenciones de carácter particular o de conjunto del inmueble, será necesario el trámite de propuesta unitaria formulada por la propiedad del edificio, suscrita por técnico competente.
- Se permite la instalación de paneles solares sobre suelo libre privado con las siguientes condiciones:
  - Solamente se permitirá la instalación cuando ya existan las edificaciones consumidoras o cuando se otorgue simultáneamente la licencia de obras para las mismas.
  - Se permiten variaciones en las orientaciones de los paneles con el fin de lograr un mejor aprovechamiento solar.
  - Los paneles se colocarán apoyados sobre el terreno o sobre estructuras auxiliares. Las instalaciones, incluidos los soportes y otros elementos, no podrán superar la altura máxima de un ciento sesenta centímetros (160 cm) medidos desde el terreno.
  - La superficie máxima ocupada será del cuarenta por ciento (40%) con un máximo de cuarenta metros cuadrado (40 m<sup>2</sup>). Se presentará un estudio sobre posibles afecciones a edificaciones colindantes, principalmente en relación con posibles reflejos y efecto espejo sobre éstas, y quedarán condicionadas en su caso a su cumplimiento.
- Se tendrá en cuenta el contenido de la Ordenanza municipal sobre captación solar térmica en el Municipio de Granada.

#### **Artículo 46.- Implantación de pérgolas bioclimáticas en las edificaciones. Condiciones.**

Con las mismas condiciones previstas en el artículo 92 de la presente OME, para las pérgolas decorativas, se podrán instalar pérgolas bioclimáticas, entendiéndose como tales las dotadas de lamas orientables motorizadas, que permitan la apertura de forma automática para elegir cuánta luz, ventilación o protección se desea en cada momento, contribuyendo al ahorro energético de las edificaciones y los espacios libres de la parcela. Se considera una pérgola cubierta con elementos fijos no estructurales a los efectos previstos en el artículo señalado.

#### **Artículo 47.- Instalaciones de climatización. Ubicación de unidades exteriores, en fachadas y cubiertas. Pantallas acústicas.**

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

2.- En el caso de instalación de sistemas de climatización, la parte exterior de los sistemas de climatización o similares, debería llevarse a cabo siguiendo el siguiente orden de prioridad en casos de Suelos No Protegidos. En el caso de Suelos Protegidos por alguno de los instrumentos de protección que desarrollan el Conjunto Casco Histórico, quedarán sujetas a la autorización de la propuesta por parte de la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía o la Comisión de

Seguimientos de los Planes Especiales, dependiendo de la competencia que regule la zona en la que se inserta el inmueble objeto de intervención:

- Zonas especialmente habilitadas localizadas en cubiertas o terrazas.
- Cubiertas que no estuviesen dotadas con superficies especialmente habilitados, si se pudiesen generar dichos espacios, siempre que su creación no genere una alteración de la composición arquitectónica del conjunto del inmueble visible desde la vía pública. En el caso de cubiertas de inmuebles incluidos en el Conjunto Histórico, la instalación de estos sistemas se llevará a cabo mediante su ubicación bajo los faldones de cubierta, siendo estos ejecutados en la superficie de afección, eliminando las líneas de canal y manteniendo las líneas de cobijas generadas en la formación de pendiente. En el caso de inviabilidad técnica de la solución anterior, deberá plantearse la superficie de terraza que posea el inmueble como superficie alternativa.
- Patios interiores siempre y cuando la instalación pretendida no implique el incumplimiento de los límites establecidos en los artículos 18 y 19 de la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente Acústico en las viviendas localizadas en dichos patios.
- En el interior de las viviendas, generando una superficie tipo rejilla en el plano exterior de fachada el cual deberá quedar integrado en la composición arquitectónica del conjunto edificado.
- En superficies exteriores de la vivienda tipo balcones sin que la cara superior de la instalación sobrepase el nivel definido por la parte superior del elemento de protección perimetral que posea dicha superficie, ya sea barandilla o peto. En el caso de superficies de balcones o terrazas con soluciones distintas a petos opacos, se podrá instalar un revestimiento fijado en la cara interior del elemento de protección, ejecutado mediante superficie tipo celosía con apertura de huecos máxima de 3 cm. Podrá ser utilizado de igual manera elementos tipo chapa perforada con taladros cuadrangulares de igual medida que en el caso anterior.

En cualquier caso, los elementos instalados, presentarán el mismo color que presente el elemento de protección perimetral sobre el que se instalen.

Podrá ser sustituido el revestimiento anterior por un encapsulado del volumen ocupado por la maquinaria, realizado mediante cualquiera de los materiales descritos anteriormente en sus paramentos verticales, pudiendo ser resuelta la cara superior de dicho encapsulado mediante materiales que generen superficies opacas.

- En el caso de imposibilidad de instalación en cualquiera de las opciones anteriores, siempre que dicha imposibilidad esté técnicamente justificada mediante informe suscrito por técnica/o competente, podrá llevarse a cabo la instalación en la fachada del inmueble según propuesta conjunta o unitaria presentada por la propiedad del edificio. Esta propuesta conjunta o unitaria deberá ser suscrita por técnica/o competente y garantizará un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico. Esta posibilidad no será autorizable en inmuebles que posean cualquier grado de protección que recoja la fachada del inmueble como clave de interés.

3.- Toda intervención que quiera llevarse a cabo en inmuebles incluidos en Conjunto Histórico, en cualquiera de las posibilidades anteriormente relacionadas, deberá obtener con carácter previo la autorización correspondiente por parte de la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía o de la Comisión de Seguimiento de los Planes Especiales, dependiendo de su inclusión en alguno de los entornos de protección establecidos.

4.- En todo caso, la instalación de este tipo de sistemas en cualquiera de las opciones relacionadas no implicará la implantación de conductos fijados a la fachada del inmueble o a cualquier elemento que componga la misma. De igual forma no podrá generarse el vertido de agua de condensación directamente a la vía pública.

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

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

#### **Artículo 48.- Otras instalaciones para asegurar el ahorro energético de los edificios.**

1.- Se posibilita la materialización de envolventes térmicas de los edificios para asegurar su aislamiento, posibilitando el cierre de balcones y terrazas ya techadas, teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 77 de la presente OME.

2.- La dotación de envolventes térmicas de los edificios, actuando sobre sus fachadas, permitirá rebasar la alineación oficial con salientes de hasta quince centímetros (15 cm).

### **CAPÍTULO VI.- CONDICIONES DE CALIDAD, SEGURIDAD E HIGIENE DE LAS EDIFICACIONES.**

#### **Artículo 49.- Definición y ámbito de aplicación.**

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

2.- Estas condiciones serán las establecidas en el CTE, restante legislación sectorial de aplicación, así como en la presente OME.

3.- Las condiciones de calidad, salubridad, seguridad e higiene son de aplicación a las obras de nueva planta y a las actuaciones que se realicen sobre las edificaciones preexistentes.

4.- Quedarán exentas del cumplimiento de las condiciones establecidas en este Capítulo, las edificaciones y/o elementos protegidos por la ordenación urbanística y sus catálogos, si por la aplicación de las mismas puedan ver alterados sus valores clave de interés.

#### **Artículo 50.- Protección contra las caídas. Barandillas y antepechos.**

Se tendrá en cuenta, especialmente, el contenido del CTE, Documento Básico SUA Seguridad de utilización y accesibilidad, SUA 1 Seguridad frente al riesgo de caídas.

#### **Artículo 51.- Seguridad contra incendios.**

1.- Las nuevas edificaciones deberán observar las medidas que respecto de la prevención y protección de incendios se contienen en las disposiciones vigentes de obligado cumplimiento.

2.- Se cumplirán las exigencias y requisitos básicos que se establecen en el artículo 1 de la Parte I del CTE, Documento Básico SI Seguridad en caso de incendio y demás normativa sectorial de aplicación, cuyo objetivo fundamental consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios de un edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia de las características del proyecto y construcción del edificio, así como de su mantenimiento y uso previsto.

#### **Artículo 52.- Pararrayos y puesta a tierra.**

1.- Cuando por la localización de los edificios o por la inexistencia de protección en su entorno se prevean riesgos de accidentes por rayos, será exigible la instalación de pararrayos, adecuada al volumen de la edificación a proteger y a la peligrosidad del lugar en que se ubica.

2.- Asimismo, en todo nuevo edificio se exigirá la puesta a tierra de las masas metálicas de los elementos de cimentación y estructura de la edificación y de sus instalaciones, todo ello de acuerdo con el contenido del CTE, Documento Básico SUA 8, Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo, y demás normativa de aplicación.

#### **Artículo 53.- Pieza habitable.**

1.- Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo y/o trabajo, que requieran la permanencia prolongada de personas. No se considerarán como piezas habitables los cuartos de baño y/o aseos.

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

a.- Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

b.- Recaer sobre un espacio libre de carácter público o privado.

c.- Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes a las indicadas para patios de luces, abiertos y/o patio de manzana.

d.- En caso de que no se den alguna de las condiciones anteriores, se pueda asegurar la ventilación e iluminación, conforme al resto de normativa sectorial aplicable según el uso al que se destine.

3.- Deberá cumplir además, en los supuestos a, b y c del apartado anterior, las condiciones correspondientes de superficie de huecos establecidas en la presente OME, según el uso al que se destine, así como las derivadas de la legislación sectorial aplicable.

4.- No obstante, para determinados usos no residenciales o turísticos, podrán admitirse piezas habitables que carezcan de huecos en razón de la actividad que en ellas se desarrolle, siempre que cuenten con iluminación, instalación mecánica de ventilación y extracción forzada de aire, y se cumplan las prescripciones establecidas por la legislación o normativa de obligado cumplimiento de afección, u ordenanzas municipales dictadas a tal efecto. En cualquier caso para usos residenciales o turísticos podrán autorizarse estancias complementarias que carezcan de los huecos señalados siempre, que no se trate de dormitorios, estancia-comedor o despachos.

#### **Artículo 54.- Condición de vivienda.**

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

- Todas las piezas habitables vivideras de las viviendas de nueva edificación (estancia-comedor, cocina, dormitorios y despachos) tendrán huecos que abran a dominio público, espacio libre de la parcela, o patio abierto o a patio de luces que cumplan las condiciones establecidas en esta OME (artículo 30).
- Al menos una pieza habitable recaerá sobre calle, espacio libre de dominio y uso público o privado (que sea colindante con el de uso público), o patio de manzana según su definición en la presente OME (artículo 30). En el caso de inmuebles que dispongan un patio interior sin llegar a presentar las dimensiones fijadas por el planeamiento para ser considerado como tal, y que la vía en la que se inserta la entrada principal presente un ancho inferior a las medidas establecidas para los diferentes tipos de patios (en la longitud media de la fachada en la que se inserta la entrada principal) dicho patio se considerará apto para cumplir las exigencias mínimas de ventilación e iluminación de dependencias para condición de vivienda, siempre que en el mismo se pueda inscribir un círculo de la misma longitud que presente el ancho de vía anteriormente referido, con un mínimo de 3 m.
- Todas las viviendas de nueva edificación con superficies en contacto con el terreno deberán disponer una solución constructiva que garantice el correcto aislamiento de la vivienda ante la humedad exterior.
- En calles en pendiente se permitirá disponer hasta un cincuenta por ciento de la superficie del forjado de las viviendas de planta baja por debajo del nivel del acerado, siempre que se asegure la disposición de un forjado antihumedad y cámara de aire con dimensiones mínimas de veinticinco centímetros (25 cm) en el contacto con el terreno inferior, y se garantice el correcto aislamiento de la vivienda ante la humedad exterior, y se cumplan las condiciones del artículo 27.3 de la OME.
- En edificaciones será suficiente con que las piezas habitables vivideras de las viviendas (estancia-comedor, cocina, dormitorios y despachos) cumplan alguno de los siguientes requisitos:
  - Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
  - Recaer sobre un espacio libre de carácter público o privado.
  - Dar a un patio que cumpla las condiciones indicadas para patios de luces, abiertos y/o patio de manzana en el apartado 1.b del presente artículo.
- Las dimensiones mínimas que deberán presentar las diferentes piezas de la vivienda serán:
  - Cocina: tendrá una superficie útil mínima de siete (7) m<sup>2</sup> y su forma permitirá la inscripción de un círculo de ciento sesenta centímetros de diámetro.
  - Estancia-Comedor: tendrá una superficie útil mínima de catorce (14) m<sup>2</sup> y su forma permitirá la inscripción de un círculo de trescientos (300) centímetros de diámetro, tangente al paramento en el que se sitúe el hueco principal de ventilación e iluminación.  
La cocina podrá integrarse en la estancia-comedor uniendo ambas piezas sin que existan entre ellas elementos delimitadores de suelo a techo y conservando la superficie total, la suma de la superficie parcial de cada una de las piezas independientes.
  - Dormitorio: tendrá una superficie útil mínima de doce (12) m<sup>2</sup> y su forma permitirá la inscripción de un círculo de doscientos setenta (270) centímetros de diámetro; los dormitorios adicionales que puedan disponerse tendrán una

superficie mínima de ocho (8) m<sup>2</sup> y su forma permitirá la inscripción de un círculo de doscientos (200) centímetros de diámetro. En ambos casos, el círculo inscrito será tangente al paramento en el que sitúe el hueco principal de ventilación e iluminación.

- Baño: estará compuesto, al menos, por bañera/ducha, lavabo e inodoro y su superficie mínima será de tres (3) m<sup>2</sup>. El acceso al baño no podrá realizarse de forma directa, desde la cocina o salón, ni desde un dormitorio, salvo que la vivienda disponga de un único dormitorio, si la disposición y dimensiones de la vivienda obliga al acceso desde las dependencias anteriores, será necesaria la interposición de un elemento de separación que suponga una interrupción entre el espacio habitable y la entrada al baño, propiciando un acceso indirecto. Cuando se dispongan varios baños, uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios. Adicionalmente, podrá incorporarse locales para aseo con una composición y dimensión menor que la indicada.

#### **Artículo 55.- Condiciones de la vivienda hipogea.**

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

2.- Dichas viviendas podrán ser objeto de obras tendentes a su conservación, mantenimiento y acondicionamiento, rehabilitación y mejora, de reforma, no teniendo que cumplir estrictamente las condiciones de salubridad referentes a ventilación e iluminación.

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

4.- Para determinar si las viviendas hipogea existentes reúnen condiciones mínimas de seguridad y salubridad se comprobarán:

a.- Las condiciones de seguridad estructural necesarias, sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes.

b.- Las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas.

c.- La dotación de un sistema de abastecimiento de agua y de suministro eléctrico que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso de vivienda, debiendo ajustarse las instalaciones que conforman estos sistemas a lo establecido en la normativa de aplicación. Cuando el sistema de abastecimiento de agua sea autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación. En todo caso, deberá quedar garantizada la aptitud de las aguas para el consumo humano.

d.- Un sistema de evacuación de aguas residuales conectado a la red pública, o bien un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar la contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales, con las correspondientes autorizaciones según lo previsto en la normativa sectorial.

e.- Las características como piezas habitables en función del uso de cada una de sus estancias, según lo dispuesto en el artículo 56 de la presente OME.

f.- La superficie de la vivienda y sus dependencias será la existente.

5.- Queda prohibida la construcción o ampliación de nuevas cuevas viviendas hipogeas en el Término Municipal, salvo aquellas obras de ampliación necesarias según las condiciones de cumplimiento mínimo según uso, establecidas por la ordenación urbanística y normativa sectorial de aplicación.

#### **Artículo 56.- Programa funcional mínimo de la vivienda.**

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

2.- No obstante, podrán disponerse apartamentos compuestos como mínimo, por un sólo espacio habitable de estancia-comedor cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de baño completo. Su superficie útil no podrá ser inferior a los treinta metros cuadrados (30 m<sup>2</sup>), dentro de los cuales no podrán computarse las superficies correspondientes a terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios anejos.

3.- Se admitirán programas funcionales propios de nuevos tipos de viviendas que respondan a nuevas demandas sociales, siempre que se justifique adecuadamente tales circunstancias por el proyectista, y siempre que no se consideren infravivienda. Debiendo, en todo caso, atenderse a las determinaciones derivadas de las legislaciones vigentes de obligado cumplimiento de aplicación.

4.- Tendrán la consideración de infravivienda la finca construida que tenga una superficie útil inferior a veinticinco metros cuadrados (25 m<sup>2</sup>), y cuando en al menos veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>) de su superficie construida no cuente con una altura libre mínima de doscientos veinte centímetros (220 cm). Además se considera infravivienda por presentar deficiencias muy graves en sus dotaciones e instalaciones básicas o no cumplir los requisitos mínimos de seguridad, salubridad, y características exigibles, en general, a las diversas piezas habitables según el contenido en la presente OME. Si las actuaciones sobre estos inmuebles, a través de obras de conservación, mantenimiento y acondicionamiento no permiten recuperar las condiciones determinadas para el uso residencial, no se autorizará o habilitará su uso como vivienda a través de ninguna de las posibilidades de habilitación previstas en la legislación urbanística su desarrollo reglamentario, y esto, con independencia de su consideración a través de inscripción en registros de carácter público.

#### **Artículo 57.- Superficie mínima de la vivienda.**

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

- Estudios 30 metros cuadrados.
- Viviendas de 1 dormitorio: 35 metros cuadrados.
- Viviendas de 2 dormitorios: 45 metros cuadrados.
- Viviendas de 3 dormitorios: 60 metros cuadrados.

-Viviendas de 4 o más dormitorios: 70 metros cuadrados.

2.- Se admitirán superficies útiles mínimas distintas a las anteriormente reguladas, propias de nuevos tipos de viviendas que respondan a nuevas demandas sociales, siempre que no se consideren infravivienda, siempre que se justifique adecuadamente tales circunstancias por el proyectista, debiendo en todo caso atenderse a las determinaciones derivadas de las legislaciones vigentes de obligado cumplimiento.

3.- Para viviendas promovidas en régimen de protección oficial, en relación con la superficie mínima de las viviendas, se estará a lo señalado en la vigente normativa de viviendas de protección oficial, o de la que en su caso la supliera.

4.- En el caso de obras en un edificio que no impliquen reestructuración y donde sea inviable la ampliación, el programa funcional será libre y se adaptará a las condiciones tipológicas del edificio. Por razones higiénicas el inodoro deberá estar independizado del resto de la vivienda. En todo caso la superficie útil mínima de la vivienda será de treinta metros cuadrados (30 m<sup>2</sup>). Excepcionalmente si el edificio preexistente tuviera, por su tipología, viviendas entre veinticinco y treinta metros cuadrados (25 m<sup>2</sup> o 30 m<sup>2</sup>) útiles, podrán permitirse siempre y cuando se justifique la imposibilidad de aumentarlas por motivos de las condiciones de la edificación, que impidan la unión o ampliación de las viviendas, cumpliendo en todo caso las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene.

5.- Cuando se actué en edificios preexistentes con obras de rehabilitación y mejora o reforma, y el cumplimiento de las determinaciones de este artículo suponga una gran dificultad técnica, que deberá justificarse en el proyecto, se podrá permitir una reducción en las superficies mínimas en hasta un veinte por ciento (20%), siempre que no se consideren infravivienda.

#### **Artículo 58.- Dimensiones mínimas de las estancias de la vivienda.**

1.- Para cualquier clase de vivienda, se cumplirán las dimensiones superficiales mínimas para las distintas piezas habitables expresadas en la presente OME, siempre y cuando las viviendas no estuviesen acogidas a algún tipo de régimen de promoción que determinase unas condiciones dimensionales más restrictivas.

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

#### **Artículo 59.- Condiciones para la transformación de locales en viviendas. Habitabilidad.**

1.- Siempre que las condiciones de la calificación urbanística lo permita podrá transformarse el uso de locales en planta baja a vivienda, teniendo en cuenta el carácter de uso plurifamiliar de la calificación. La posible transformación no puede alterar un uso unifamiliar de una parcela convirtiéndolo en plurifamiliar si la calificación urbanística no lo contempla como uso alternativo o compatible.

2.- La posible transformación de local a vivienda debe respetar, además de lo anterior, las siguientes condiciones:

a.- Dimensiones mínimas de las piezas vivideras que conforman la nueva vivienda. Las dimensiones de las piezas de estancia-comedor, cocina, dormitorio principal y resto de dormitorios de la vivienda serán las fijadas en el artículo 54.

b.- Condiciones de acceso a la nueva vivienda en edificios plurifamiliares, debiéndose cumplir alguno de las siguientes situaciones:

-Acceso a la vivienda a través del propio portal del edificio y pasillos comunes interiores.

-Acceso a la vivienda desde soportales o zonas exteriores privativas del edificio, ya sean éstas de acceso público o privado.

-Acceso a la vivienda desde patios de luces o abiertos, y patios de manzana (artículo 30 de la OME), siempre que éstos estén en contacto y permitan el acceso desde la vía pública o espacio de dominio público, o desde propio portal del edificio y pasillos comunes interiores.

-Acceso a través de la fachada del edificio a vía pública o espacio de dominio público, pudiendo crearse un espacio intermedio antes de la entrada a la vivienda, de carácter privativo. Todo esto, teniendo en cuenta que la fachada del edificio es un elemento común. Dicho espacio intermedio cumplirá con la dimensión exigible para un hall o recibidor de entrada de una vivienda (como mínimo dos metros cuadrado -2 m<sup>2</sup>- útiles) y se conformará como un espacio independiente y no computable en la superficie de la misma.

Y lo anterior, siempre y cuando se formalice adecuadamente la continuidad de la fachada, evitando la formación de pequeños entrantes o discontinuidades, salvo que tengan la suficiente entidad y semejanza para ser asimilables a portales de la edificación ya existente.

c.- Viviendas diáfanas o lofts. Será de aplicación el contenido del artículo 59.2 de la presente OME.

3.- Podrán introducirse nuevas viviendas en la planta baja de aquellas edificaciones cuya ocupación en planta baja sea ya superior a la establecida para ello por la calificación aplicable, siempre que no se prohíba, por cualquier razón, el uso residencial en la planta baja por el instrumento de ordenación urbanística y concurra alguno de los siguientes supuestos:

- En aquellos casos en que la edificación contara originalmente con título habilitante de ocupación con destino residencial, no contrarie el régimen aplicable, en su caso, por situación en fuera de ordenación.
- El inmueble en el que se inserta hubiese obtenido título habilitante para su construcción en fecha anterior a la entrada en vigor del PGOU de 1985.
- En el caso de inmuebles localizados en los límites de los perímetros delimitados por los Planes Especiales de Protección y Reforma vigentes, resulte compatible con los mismos.
- En el caso estar en alguno de los supuestos anteriores, además tendrán que asegurar las condiciones establecidas en el artículo 57.1 de la presente OME.

4.- No podrán transformarse en viviendas los locales destinados a “servicio (terciario)” que respondan a la dotación mínima obligatoria vigente.

5.- En cambios de uso de locales a vivienda, así como en cualquier intervención en la que se incremente el número de viviendas de la edificación, no resultan de aplicación las tolerancias funcionales y dimensionales descritas en el artículo 57.5 de la presente OME.

6.- La nueva vivienda cumplirá las condiciones establecidas en el artículos 54 y 57.1 de la presente OME.

7.- Condiciones estéticas de adecuación exterior:

Las fachadas de las nuevas viviendas deberán quedar integradas y reconocibles como uso vivienda, para ello se estará a lo dispuesto en las condiciones estéticas reguladas en el capítulo VIII del presente texto, y especialmente se atenderá a las siguientes situaciones:

- Cuando en un local existente, su formalización de huecos ya estuviera autorizada por título habilitante que corresponda, el cambio de uso podrá mantener en lo sustancial la conformación física y dimensional de los huecos, en su caso, proponiendo las medidas oportunas de ventilación de estancias integrado en el mismo adecuadas al nuevo uso.
- En aquellos casos en los que no exista formalización previa de los huecos, estuviera o no prevista en el proyecto autorizado en su caso, deberá proponerse una solución acorde con la distribución compositiva de la fachada.

#### **Artículo 60.- Iluminación y ventilación.**

1.- Los huecos de iluminación de las piezas habitables, en caso de ser necesarios, deben tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la superficie útil en planta del local, debiendo garantizar las condiciones fijadas en el artículo 57 de la presente OME.

2.- En todo caso, se atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de las diversas legislaciones sectoriales y normativas de obligado cumplimiento de aplicación, y de las ordenanzas municipales dictadas, en su caso, a tal efecto, asegurando la ventilación cruzada en la totalidad de piezas generadas.

#### **Artículo 61.- Características de los accesos a la edificación:**

Accesos comunes a las viviendas en edificios de carácter plurifamiliar:

Las dimensiones mínimas de las puertas de acceso a los edificios, y en su caso a las viviendas, se ajustarán a lo establecido en la normativa aplicable.

Acceso a establecimientos incluidos en el uso Espectáculos, centros de reunión:

En el caso de implantación de este uso como uso complementario de otro dominante sobre un mismo inmueble, deberá asegurarse el acceso independiente para el local de espectáculos o centro de reunión en relación con el resto de usos implantados en la edificación, bien a través de un espacio público o a través de zonas comunes privadas.

#### **Artículo 62.- Implantación por plantas de la edificación.**

Implantación de uso Espectáculos o Centros de Reunión

Los establecimientos incluidos en el uso Espectáculos o Centros de Reunión, como uso complementario de la edificación, podrá situarse como tal en planta sótano, semisótano, baja y primera con otro uso dominante, siempre en continuidad del mismo local en dichas plantas, sin que exista limitación en cuanto a la superficie mínima de este.

Implantación de uso Institucional Privado

El uso institucional privado, como uso complementario, podrá ubicarse en cualquier planta del edificio.

#### Implantación de uso Oficinas

Como uso complementario, podrá ubicarse en cualquier planta de los inmuebles con otros usos dominantes siempre que las plantas situadas debajo del local de oficinas no estén destinadas a viviendas, En el caso de despachos profesionales, podrán ser ubicados como uso complementario en cualquier planta del mismo, independientemente del uso que presente la planta inferior al mismo.

#### Implantación Bajo Rasante

Podrá implantarse bajo rasante todo uso permitido por la normativa de regulación sectorial que le sea de aplicación al uso pretendido y por la normativa estatal de regulación de las exigencias básicas que han de cumplir los edificios para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y funcional. Dicha implantación responderá a los criterios de implantación definidos por la normativa sectorial de afección y normativa estatal de regulación de las exigencias básicas que han de cumplir los edificios para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad.

En cualquier caso podrán implantarse bajo rasante los usos no residenciales funcionalmente complementarios y vinculado a cualquier otro uso que se implantase en el mismo edificio en planta baja, y siempre que contasen ambos con un único acceso.

#### **Artículo 63.- Compatibilidad de actividades.**

En las zonas de concentración de actividades clasificadas, pudieran dar lugar a molestias a los vecinos de un área determinada se aplicará lo establecido en la Ordenanza municipal de protección del medio ambiente acústico en Granada.

#### **Artículo 64.- Limitaciones por contaminación atmosférica, olores y ruido.**

1.- No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o que deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2.- Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

3.- Se aplicará, en relación con la emisión de ruidos, lo establecido en la Ordenanza municipal de protección del medio ambiente acústico en Granada.

#### **Artículo 65.- Limitaciones por vertidos y saneamiento.**

Será de aplicación las disposiciones del CTE, Documento Básico HS 2. Recogida y evacuación de residuos, así como lo establecido en la Ordenanza municipal reguladora de los vertidos a la red de alcantarillado del Ayuntamiento de Granada.

### **CAPÍTULO VII.- CONDICIONES DE DOTACIONES Y SERVICIOS.**

### **Artículo 66.- Definición y ámbito de aplicación.**

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

2.- Las condiciones que se señalan para las instalaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a las intervenciones sobre edificaciones preexistentes.

3.- En todo caso, las instalaciones y servicios de la edificación, cumplirán las determinaciones establecidas en el CTE, así como las derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de ámbito municipal que en este sentido pudiera promulgarse y tuviese carácter más restrictivo que aquéllas.

### **Artículo 67.- Servicios urbanísticos básicos.**

1.- Todos los edificios de nueva edificación situados en suelo urbano no sometido a actuación de transformación, dispondrán de las dotaciones de servicios obligatorias según normativa urbanística de aplicación. En el caso de actuaciones sobre edificios preexistentes se tenderá a disponer, con carácter mínimo, de todos los servicios de:

- Abastecimiento de agua potable.
- Energía eléctrica.
- Climatización.
- Agua caliente sanitaria.
- Servicios higiénicos.
- Saneamiento.
- Evacuación de residuos sólidos urbanos.
- Telecomunicaciones.

2.- Se exceptúan aquellos edificios en los que la obligación de disponer de alguna de las dotaciones señaladas en el apartado anterior, sea manifiestamente innecesaria, en función del uso al que se destinen o de la actividad que se desarrolle en los mismos.

### **Artículo 68.- Condiciones estéticas de las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación. Condiciones en las edificaciones existentes.**

1.- Todas las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación procurarán situar sus trazados, maquinaria y elementos auxiliares, en el interior de la edificación evitándose, siempre que sea posible, su manifestación externa directa.

2.- Para aquellos elementos que ineludiblemente deban aparecer al exterior, se requerirá su integración en el diseño del edificio y la previsión de las medidas oportunas correctoras de impacto visual, fundamentalmente en aquellas áreas o zonas de especial valor histórico, artístico y/o paisajístico a preservar.

3.- Todas las antenas de telecomunicación, incluidas las receptoras de señal vía satélite, deberán emplazarse en el punto del edificio o parcela en que el impacto visual sea menor, y siempre donde dichos elementos sean menos visibles desde las vías, espacios y/o miradores públicos, y que no supongan deterioro y/o lesión sobre los valores históricos, artísticos y/o paisajísticos del entorno, y en especial, sobre las visuales que pudiesen afectar con su implantación. Se prohíben las instalaciones de cualquier tipo de antena en las fachadas exteriores del edificio.

#### **Artículo 69.- Servicios postales.**

Toda edificación deberá disponer de buzones adecuados, adaptados a la normativa sectorial en materia de accesibilidad, para la recogida de la correspondencia, en lugar fácilmente accesible para los servicios de correos, dando cumplimiento a la normativa de aplicación.

#### **Artículo 70.- Dotación de comunicaciones.**

1.- En los edificios colectivos de viviendas se preverá la intercomunicación desde el portal con cada una de las viviendas, adaptados a la normativa sectorial de accesibilidad, y la instalación de antena colectiva de televisión y radiodifusión.

2.- Las antenas receptoras vía satélite deberán emplazarse en los puntos de la edificación o de la parcela de menor visibilidad desde el exterior, pudiendo el Ayuntamiento denegar la autorización para su instalación cuando el impacto visual que pudieran producir sea claramente negativo respecto de la composición del área en que se sitúan.

#### **Artículo 71.- Evacuación de humos.**

1.- En edificios de nueva construcción se debe prever la disposición de conductos de humos integrados en los mismos, con salida en las cubiertas, tanto para las viviendas como para todos los locales, no permitiéndose instalar la salida libre de humos por fachada, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2.- Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, cumpliendo la normativa específica de aplicación.

3.- En los edificios preexistentes los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta. Los conductos de evacuación de humos discurrirán predominantemente por el interior de los edificios, a través de los correspondientes huecos practicados para darles albergue. En edificios preexistentes donde no existan los huecos señalados podrán discurrir por patios siempre que se integren adecuadamente, asegurando condiciones estéticas aceptables, y en caso de que sea imposible la ubicación de los conductos en patios, ya sea por las características de éstos o por su inexistencia, los mismos podrán discurrir por las fachadas asegurando la integración de material y color en condiciones estéticas aceptables.

4.- En caso de edificios catalogados, en ningún caso se permitirá la instalación de salida de humos en las fachadas exteriores o interiores objeto de protección.

5.- Las salidas de humos a fachadas interiores o exteriores deberán incorporar la instalación de los correspondientes sistemas de depuración establecidos en la normativa de protección medioambiental y normativa técnica de aplicación.

#### **Artículo 72.- Evacuación de residuos sólidos.**

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

2.- En todo caso, se estará a lo establecido en el CTE Documento Básico HS 2 Recogida y evacuación de residuos dispuesto en las legislaciones sectoriales vigentes de afección, así como en las normativas y/u ordenanzas municipales dictadas al efecto en cuanto a la clasificación, depósito y recogida de las basuras o residuos sólidos generados por las actividades desarrolladas en los inmuebles.

#### **Artículo 73.- Evacuación de aguas pluviales.**

1.- Toda nueva edificación deberá disponer de instalación de recogida y conducción de aguas pluviales y residuales, que de forma obligada habrá de conectarse o acometer a la red general de alcantarillado público, mediante arqueta o pozo registrable.

2.- Sólo se admitirá el vertido libre de aguas pluviales a la propia parcela cuando se trate de edificaciones aisladas o exentas.

3.- Cuando la instalación reciba aguas procedentes de garajes, aparcamientos colectivos o actividades similares, se dispondrá de una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro, según legislación sectorial de aplicación.

4.- Las explotaciones e instalaciones industriales deberán dotarse de los dispositivos de depuración mecánica, químicos, o fisicoquímicos necesarios para eliminar de sus aguas residuales los elementos nocivos o insalubres que pudieran generarse.

#### **Artículo 74.- Soterramiento de canalizaciones y canalizaciones ocultas.**

1.- Las nuevas edificaciones, o en el caso de obras de reforma integral de las fachadas (que impliquen la sustitución mayoritaria de carpintería, revestimientos, reparación generalizada o sustitución de aleros, cornisas, molduras y zócalos, pinturas, etc.) de edificios preexistentes, deberán proceder al soterramiento o canalización oculta y eliminación del cableado y demás equipos que se requieran para su correcto funcionamiento. Una vez acondicionado el conducto soterrado o la canalización oculta por parte del promotor, la obligación de trasladar el cableado y equipos será de la compañía suministradora. El Ayuntamiento ejecutará subsidiariamente el traslado si es necesario por inacción de la compañía, repercutiendo su costo a la misma.

2.- Las características de la canalización soterrada serán las que se indiquen por el servicio municipal correspondiente, debiendo hacerse constar en el título habilitante.

### **CAPÍTULO VIII. CONDICIONES ESTÉTICAS.**

#### **Artículo 75.- Definición y ámbito de aplicación.**

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

2.- Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a título habilitante urbanístico. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas, en los términos establecidos en la legislación aplicable. La regulación de las condiciones estéticas se define en la presente Capítulo de la OME, en la normativa de protección y en las condiciones particulares de regulación de cada calificación.

#### **Artículo 76.- Composición y materiales de las fachadas.**

1.- Las fachadas de los edificios deberán componerse de forma unitaria en todas las plantas incluida la baja, debiendo resolverse en el proyecto o memoria técnica que se presente para la solicitud del título habilitante urbanístico correspondiente.

2.- La composición de todas las fachadas del edificio se tratará con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

3.- En todas las edificaciones en esquina será obligatorio, para el promotor de la actuación, la colocación de rótulos que indiquen los nombres de las calles. Estos rótulos atenderán al modelo aprobado por la administración municipal. Criterio análogo se seguirá para la rotulación del número de calle correspondiente a los inmuebles.

#### **Artículo 77.- Modificaciones de fachadas existentes. Cierre de balcones y fachadas bioclimáticas.**

1.- Se entiende que son fachadas existentes las de aquellas edificaciones que ya cuentan con la correspondiente ocupación/utilización o se considera terminada.

2.- Será de aplicación el presente artículo, exclusivamente, sobre edificios no catalogados, donde podrá procederse a la modificación de sus fachadas, mediante la realización de un proyecto o memoria técnica que garantice el tratamiento unitario del conjunto arquitectónico y su adecuación al entorno y lugar donde se ubica. Se exceptúan las actuaciones que se realicen con carácter individual sobre los locales en planta baja del inmueble sin afectar al conjunto global de la fachada.

3.- En caso de solicitud de obras de mantenimiento o remodelación de fachada se podrá exigir por el Ayuntamiento que se proceda a la adecuación de ésta a unas condiciones estéticas mínimas, si dicha fachada se considera discordante con el entorno patrimonial en el que se integra el inmueble al que pertenece. El proyecto o memoria técnica, en su caso, precisará acuerdo de conformidad suscrito por la propiedad del inmueble en los términos regulados en la legislación aplicable.

4.- Igualmente podrá procederse al cerrado de terrazas y balcones existentes, de forma individual, siempre y cuando responda a un diseño sobre la totalidad de la fachada produciendo una solución unitaria de la misma. En este caso no existirá limitación en cuanto al tipo de materiales a emplear.

5.- Queda expresamente prohibido el cerramiento anárquico de terrazas o balcones existentes con diferentes tipologías, materiales y tonos.

6.- En el caso de que la ejecución de los cerramientos se realice con cortina de cristal sin perfilaría no se requerirá la presentación de una propuesta unitaria para su ejecución.

7.- La administración municipal podrá instar en un plazo determinado al propietario o comunidad de propietarios de un inmueble, en caso de existencia de cierres anárquicos de

terrazas y/o balcones en éste, a que presente un proyecto o memoria técnica del conjunto para la adecuación de toda la fachada a un diseño unitario pudiendo, en caso de no presentación, exigir su ejecución mediante la correspondiente orden vinculada con el deber de conservar.

8.- Queda expresamente prohibida la colocación de capialzados exteriores a los huecos de la edificación, salvo que los mismos respondan a un proyecto o memoria técnica unitaria que afecte a toda la fachada, y siempre que la solución formal propuesta no suponga daño o deterioro de los valores patrimoniales y arquitectónicos de la misma.

#### **Artículo 78.- Soportales.**

- En aquellas zonas o calificaciones donde la ordenación urbanística permita la disposición de soportales en la edificación, éstos deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - No podrán rebasar en ningún caso las alineaciones exteriores fijadas por el planeamiento con los elementos verticales de apoyo.
  - Su ancho interior libre será como mínimo de ciento ochenta centímetros (180 cm).
  - La altura libre mínima y la altura máxima corresponderán a las fijadas para las plantas bajas en las condiciones generales de la edificación, condiciones de usos y en las determinaciones de la correspondiente calificación urbanística.
- La rasante del soportal no podrá superar con carácter general la de la rasante de la planta baja que lo soporta. En el caso de que parte del soportal abierto al acceso libre se eleve sobre la rasante oficial, deberá dotarse de la correspondiente protección o medidas de evacuación siempre que no impida el acceso libre al público
- Por motivos de seguridad y salubridad se podrá proceder al cierre de soportales, siempre que el planeamiento lo permita, durante el horario no comercial, con elementos tipo reja que impidan el acceso sin que se modifiquen el resto de las características propias del soportal. Todo esto con la previa autorización municipal para el cierre de espacios de uso general o público en los términos previstos legalmente.
- En caso de que se proceda al cierre de los soportales impidiendo el uso público y perdiendo con ello su condición de tal, previa autorización municipal y siempre que la ordenación urbanística lo permita, se habrá de garantizar la existencia de un acerado público accesible.

#### **Artículo 79.- Zócalos.**

- Las edificaciones, salvo disposición en contra de la normativa de protección o de las determinaciones correspondientes a la calificación donde se sitúen, podrán contar con un tratamiento de zócalo con el fin de proteger la fachada de posibles agresiones y resolver el contacto con el espacio público.
- En caso de aceras de ancho inferior a un metro (1 m) no se admite ningún tipo de saliente.
- El zócalo podrá sobresalir con respecto al plano de fachada cinco centímetros (5 cm). Para la fijación de su altura se considerarán las invariantes de las edificaciones del entorno más próximo, evitándose en cualquier caso soluciones que distorsionen las imágenes urbanas preexistentes.

### **Artículo 80.- Cuerpos salientes o balcones.**

- Se entiende por cuerpos salientes, los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la línea de edificación. Dichos cuerpos salientes podrán a su vez estar cubiertos o no.
- Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja en cualquier tipo de edificación.
- Salvo disposición contraria recogida en las condiciones particulares de calificación o en la correspondiente normativa de protección, se permiten los cuerpos salientes sobre la calle o espacio público si su vuelo es igual o inferior a las dimensiones que a continuación se indican siempre que los vuelos resultantes mantengan una separación mínima al encintado de la acera de 40 cm, consideradas las mismas siempre entre alineaciones:

Calles o espacio público de ancho:

Igual o mayor de 20 m.	1,50 m.
Igual o mayor de 10 m.	0,70 m.
Inferior a 10 m.	0,40 m.

- El saliente se computará a partir del paramento de fachada.
- Los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo, como mínimo sesenta centímetros (60 cm), de la medianería sobre el plano de fachada.
- Los cuerpos salientes se situarán dejando una altura libre mínima de trescientos centímetros (300 cm.) sobre la rasante de la calle.

### **Artículo 81.- Elementos salientes.**

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

2.- Las rejas voladas y las molduras decorativas podrán sobresalir un máximo de quince centímetros (15 cm) respecto al paramento de fachada. En planta baja no podrán superar los cinco centímetros (5 cm).

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

4.- Cualquier voladizo se dispondrá a una altura mínima respecto de la rasante de la acera contigua a la edificación de trescientos centímetros (300 cm), debiendo en todo caso dicho vuelo quedar remetido cuarenta centímetros (40 cm.) respecto de la línea del borde más exterior de la acera, respetando en cualquier caso el arbolado y cualquier tipo de mobiliario urbano existente en el viario o espacio público.

### **Artículo 82.- Marquesinas y toldos.**

1.- La altura libre mínima de marquesinas y toldos sobre la rasante de la acera contigua a la edificación será de trescientos centímetros (300 cm), debiendo en todo caso quedar remetidos respecto de la línea de borde exterior de acera cuando menos cuarenta centímetros (40 cm). Las dimensiones de las marquesinas responderán a los mismos criterios establecidos en el artículo

**81** de la presente OME para los cuerpos salientes. La instalación de estos elementos no supondrá la imposibilidad de acceso de vehículos de emergencias a la vía en la que se insertan.

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

#### **Artículo 83.- Portadas, escaparates, anuncios y muestras.**

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

2.- En el caso de aceras existentes de ancho menor de cien centímetros (100 cm), no se admitirá ninguna clase de saliente.

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

4.- Los vuelos de anuncios y muestras no rebasarán las dimensiones fijadas para los cuerpos y elementos salientes en la presente OME.

#### **Artículo 84.- Rótulos.**

1.- Los carteles o rótulos instalados en fachadas y que sirvan para indicar la denominación social de las personas físicas o jurídicas o la actividad mercantil, industrial, profesional o de servicios a que las mismas se dediquen, deberán cumplir los siguientes requisitos:

a.- Se podrán colocar en los huecos de fachada correspondientes al local donde se desarrolla la actividad, en cualquier planta del inmueble.

b.- No sobresaldrán del plano de fachada.

c.- No se podrán colocar por el exterior de barandillas y antepechos.

d.- No estarán iluminadas para evitar molestias.

e.- En general, la altura de las letras o figuras que formen el rótulo no será superior a sesenta centímetros (60 cm) y no volará sobre la vía pública más de quince centímetros (15 cm) del plano de fachada.

2.- En edificios singulares (hoteles, instalaciones singulares, etc.) se podrán instalar rótulos en las plantas superiores de los mismos y en la cubierta, siempre que no superen la altura de las construcciones por encima de la altura máxima. Para su instalación, se deberá presentar memoria técnica que garantice la estabilidad estructural de los mismos.

3.- La iluminación de los rótulos, anuncios y carteles será tipo Led, debiendo desactivarse, en caso de que estén colocados en las distintas plantas de edificios plurifamiliares, en horario nocturno, para evitar molestias a los vecinos.

4.- En el Conjunto Histórico, se respetarán las condiciones particulares exigidas para estos elementos, según el ámbito de ordenación urbanística que asume la protección, donde se ubiquen.

5.- No se contemplan en este artículo los elementos publicitarios (valladas, pantallas variables, mono postes, lonas, etc.) que son objeto de regulación en la Ordenanza reguladora de la instalación de valladas publicitarias en el término municipal de Granada.

#### **Artículo 85.- Iluminación de fachadas singulares.**

Excepcionalmente se podrá plantear la iluminación de fachadas de edificios singulares previa presentación de propuesta para su autorización por parte del Ayuntamiento y sin menoscabo de los informes o autorizaciones sectoriales que procedan.

#### **Artículo 86.- Medianerías.**

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

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

#### **Artículo 87.- Cubiertas.**

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

2.- La recogida de aguas deberá solucionarse mediante la disposición de canalones y bajantes, vistos u ocultos, que eviten el vertido directo de pluviales desde las cubiertas al viario o espacio público salvo las excepciones recogidas por la ordenación urbanísticas del conjunto histórico.

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

#### **Artículo 88.- Condiciones estéticas de las construcciones por encima de la altura máxima permitida.**

Los elementos de calefacción, acondicionamiento de aire, placas solares y fotovoltaicas, antenas y otras instalaciones deberán quedar integrados, en la medida de lo posible, en la composición general del inmueble, especialmente en el caso de su posible visualización desde el viario o espacio público, o desde puntos de miradores visuales de especial interés.

#### **Artículo 89.- Cercado de solares y cerramientos de parcelas.**

1.- El cercado de parcelas y solares no edificados responderá a dos supuestos:

a.- Solares ubicados en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación. Deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación exterior, de altura comprendida entre doscientos centímetros (200 cm) y trescientos centímetros (300 cm), mediante fábrica de elementos opacos debidamente enfoscada y pintada, previendo una puerta

de acceso. Será obligatorio mantener el decoro y limpieza del paramento exterior del cerramiento.

En el caso de haber solicitado licencia de obras nueva o sustitución de edificación, mientras la parcela sea solar, se admitirá el vallado con carácter provisional, que será portante en sí mismo.

b.- Parcelas ubicadas en suelo urbano y rústico sometido a actuaciones de transformación. Se admitirá su vallado con carácter provisional que será auto portante que no genere situaciones afectas a la seguridad de los viandantes.

c.- Parcelas en suelo rústico no sometido a actuaciones de transformación. Se autorizará un vallado conformado por un máximo de dos hiladas de bloque más albardilla sobre el terreno como parte ciega, y hasta una altura máxima total de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) con tela metálica o vallado no opaco; la primera hilada de bloque se colocara en avispero con objeto de respetar la circulación de la fauna y la flora silvestres de la zona.

2.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales, o daños a los bienes.

#### **Artículo 90.- Altura máxima de los elementos de separación entre parcelas. Tratamiento en separación de parcelas con distinto nivel de rasante. Separación de patios y terrazas.**

1.- Los cerramientos hacia el vial o espacio público o hacia fincas colindantes responderán a las condiciones particulares de calificación y/o normativas de protección de aplicación, no pudiendo rebasar en ningún caso la altura de trescientos centímetros (300 cm) medida desde la cota más baja.

2.- En caso de existir diferencia de rasante entre los espacios a separar superior a cien centímetros (100 cm.), el muro de separación entre ambos no podrá superar los doscientos centímetros (200 cm) desde la rasante del espacio más alto.

3.- En todo caso, los cerramientos de parcelas hacia fincas colindantes tanto interiores como exteriores tendrán una altura mínima de doscientos centímetros (200 cm) realizados con elementos que garanticen la privacidad y ausencia de vistas sobre las fincas colindantes.

4.- La separación entre patios y terrazas se ajustará a lo previsto en los apartados anteriores del presente artículo.

#### **Artículo 91.- Protección de elementos naturales y vegetales. Mantenimiento, sustitución o trasplante.**

1.- Los espacios que se encuentren ajardinados deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, especialmente las de gran porte y/o especial valor botánico.

2.- Cuando una obra pueda afectar a un ejemplar vegetal de interés, deberá expresarse dicha circunstancia al Ayuntamiento y, en su caso, venir reflejado en el correspondiente proyecto o memoria técnica. El promotor deberá presentar y asegurar la ejecución del conjunto de medidas destinadas a su conservación y/o preservación, dotando a la planta en cuestión de los mecanismos de protección adecuados.

3.- La sustitución del arbolado de gran porte existente, bien por causas de deterioro o desaparición, será obligatoria a cargo del responsable de la actuación causante de tal hecho, sin perjuicio de las sanciones que pudieran afectarle en caso de tratarse de especie protegida. La sustitución se hará por la misma especie del mayor porte posible, o en caso de imposibilidad justificada de tal extremo, por la especie predominante en el conjunto del arbolado próximo.

### **Artículo 92.- Pérgolas decorativas.**

- 1.- Se entiende por pérgola al entramado formado por elementos lineales verticales y horizontales con capacidad auto portante, e independiente de la estructura de la edificación en la que se ubica y que por tanto, no supone un incremento de la superficie edificada de éste.
- 2.- La instalación de pérgolas estará sujeta a las siguientes limitaciones:
  - a.- En el caso de suelo urbano considerado Conjunto Histórico quedará sujeto a la normativa específica de la ordenación urbanística que les afecte.
  - b.- En caso de instalación de pérgolas en edificios sujetos a un régimen de comunidad de propietarios, su diseño deberá de ser acordado por la comunidad y será de aplicación a todo su conjunto edificatorio.
  - c.- Los elementos que componen la pérgola responderán a dimensiones proporcionadas, se evitará el sobredimensionado de los mismos.
- 3.- Las pérgolas se podrán cubrir horizontalmente con materiales textiles o cualquier otro material no estructural, fijo o móvil de espesor mínimo, conformando un plano mediante una matriz con un 50% de superficie no cubierta. Esta superficie máxima no computará en el caso de pérgolas tipo bioclimáticas o similares, que presenten un sistema de lamas móviles.
- 4.- La superficie cubierta con la pérgola podrá ser cerrada en sus laterales con materiales transparentes, sin perfilería, sin zonas ciegas (mínimas de sujeción), sin sistema de oscurecimiento integrado ni toldos y practicables de forma que se garantice la correcta ventilación.

### **Artículo 93.- Acondicionamiento de espacio exterior sin modificación del uso.**

Podrán autorizarse las actuaciones de acondicionamiento de espacios exteriores descubiertos de edificación de la parcela en todas sus plantas, que reúnan las siguientes condiciones técnicas y siempre que no dificulten las exigencias mínimas de ajardinamiento del espacio, según la calificación urbanística de la parcela, y no afecten a las condiciones de catalogación y protección del edificio.

- a.- Que utilicen elementos ligeros, livianos, desmontables, que tengan la capacidad de soportar exclusivamente cargas propias (auto portante), permitiéndose su cubrición horizontal, total o parcial, con elementos no estructurales fijos o móviles de espesor mínimo, que deberán quedar integradas en el conjunto constructivo sin menoscabo de los valores patrimoniales y arquitectónicos del conjunto. En cualquier caso, deben resultar alturas libres mínimas de paso bajo los elementos horizontales de doscientos veinte centímetro (220 cm). La altura máxima de la instalación no podrá superar la cara superior del forjado o techo de la planta del edificio donde se implante.
- b.- En caso de utilizar elementos de cerramiento verticales deberán ser transparentes, sin perfilería, sin zonas ciegas (mínimas de sujeción), sin sistema de oscurecimiento integrado no toldos, y practicables de forma que se garantice la correcta ventilación.
- c.- El desmontaje de estos elementos supondrá la completa restitución al estado primitivo, sin necesidad de obras.

d.- Deberá respetarse la condición de espacio exterior del ámbito sobre el que actúa, manteniendo la configuración original, sin suprimirse cerramientos existentes de la misma, ni modificándose la posición de éstos, y manteniendo pavimentos y sistema de evacuación.

e.- El vertido de las aguas que recojan estos elementos no afectará a colindantes ni vía pública, debiendo solucionarse dentro del propio espacio no ocupado de la parcela. Así mismo, estas instalaciones no podrán sobresalir del plano de la fachadas del edificio donde se ubique.

f.- En su caso, deberá quedar integrada, debiéndose presentar una propuesta unitaria del aspecto externo de la edificación.

g.- En el caso de instalación sobre cubiertas planas transitables o patios, estos elementos deberán retranquearse de la línea de fachada, al menos, en ciento cincuenta centímetros (150 cm), y las instalaciones que se puedan materializar en el ámbito serán las mínimas para un mejor aprovechamiento de ese espacio exterior, no permitiéndose instalaciones de climatización.

h.- En todo caso, serán de aplicación las previsiones de los apartados 3 y 4 del artículo 92 del presente texto.

#### **Artículo 94.- Canaletas y molduras para entubado de cableado en fachadas.**

1.- El presente artículo tiene por objeto regular el paso por fachada de cableado de suministro eléctrico y de telecomunicaciones.

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

3.- Sólo será exigible la canalización soterrada del cableado (artículo 74 del presente texto) en actuaciones generales, entendiéndose por éstas las que se ejecutan en fachadas de edificios en todo su conjunto, exceptuándose el caso en que la disposición de las alineaciones de fachada de los edificios afectados impida una ejecución lógica del trazado de la canalización.

4.- En el caso de que no se actué de forma integral en la fachada según lo señalado en el artículo 74.1 de la OME, no se modificará la situación del cableado. En caso contrario y no sea posible su soterramiento, los cables se ocultaran bajo una canaleta o moldura en la fachada.

5.- Las canaletas o molduras discurrirán por el frente del forjado en sentido horizontal y por la línea de medianería o cambio de cota de forjado en sentido vertical.

6.- La actuación sobre el cableado en edificios catalogados en el Conjunto Histórico, implicará su soterramiento con carácter general, siendo objeto de propuesta detallada, sometida a informe previo de la Delegación de la Consejería con competencia en materia de protección del patrimonio de la Junta de Andalucía o de la Comisión Municipal que tiene delegadas dichas competencias en los ámbitos del Conjunto Histórico. En los edificios catalogados exteriores al Conjunto Histórico se requerirá informe del técnico municipal especializado.

#### **Disposición adicional.**

1.- La presente OME completa e interpreta todos los artículos relativos a los Títulos VI y VIII de la Normativa del PGOU vigente que tengan el alcance de ordenanza de la edificación a tenor del contenido de los artículos 73 de la LISTA y 96 de su Reglamento, y por remisión de éste último del artículo 78.2.g del Reglamento.

2.- Quedan derogadas todas las interpretaciones relacionadas con la aplicación de ordenanzas de edificación del PGOU de Granada.

3.- Cualquier ajuste en el contenido de las ordenanzas de edificación en el suelo urbano de Granada no sometido a actuaciones de transformación, estará vetado a interpretaciones y será objeto de innovación parcial de la presente OME.