

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha

27 ENE. 2006



Granada

EL SECRETARIO GENERAL

GERENCIA DE URBANISMO EL SECRETARIO GENERAL

Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha

31 MAR. 2006

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha

28 OCT. 2005

REG.MPAL.Nº	69
REG.AUT.Nº	

MODIFICACIÓN DEL PGOU 2000 DE GRANADA

**A. COMPATIBILIDAD DE USOS EN PARCELAS CALIFICADAS
COMO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO PÚBLICO.**

**B. DOTACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICIOS CON USO DE
GARAJES.**

**C. DOTACIÓN OBLIGATORIA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.**

**D. SUPERFICIE DE LAS CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA.**



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha

31 MAR 2006

EL SECRETARIO GENERAL

GERENCIA DE URBANISMO

Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha

28 OCT. 2005

EL SECRETARIO GENERAL

MODIFICACIÓN DEL PGOU 2000 DE GRANADA PARA COMPATIBILIDAD DE USOS EN PARCELAS CALIFICADAS COMO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO PÚBLICO, DOTACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICIOS CON USO DE GARAJES, DOTACIÓN OBLIGATORIA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA Y SUPERFICIE DE LAS CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA.

MEMORIA

1. OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

Esta Innovación-Modificación del PGOU 2000 se redacta a iniciativa de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales del Ayuntamiento de Granada con la intención de facilitar la ejecución del Plan General.

El Plan General de Ordenación Urbana de Granada se aprobó definitivamente por Resolución de la Consejera de Obras Públicas y Transportes de 9 de febrero de 2001, publicándose en el BOJA número 27 de 6 de marzo de 2001, y la normativa en el BOP número 105 de 10 de mayo de 2001.

Durante el periodo de vigencia de éste se ha podido detectar una serie de extremos sobre los que se considera necesario incidir, bien por la falta de regulación, bien por la problemática surgida con la aplicación de las determinaciones del Plan General, y que concretamente son:

- A.- La compatibilidad de usos permitida en parcelas calificadas como equipamiento comunitario deportivo público que ha de equiparse a los usos permitidos en parcelas calificadas como equipamiento comunitario deportivo privado.
- B.- La dotación de ascensores en edificios con uso de garajes.
- C.- La dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en la calificación de Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada.
- D.- La superficie de las construcciones por encima de la altura máxima permitida.

Por tanto, en el presente documento se recogen cuatro modificaciones que afectan a una serie de parámetros muy diferenciados dentro de las competencias de regulación del Plan, y que se van a tratar individualmente, y en capítulos separados.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento,
Pleno en sesión de fecha

31 MAR. 2006

Granada
EL SECRETARIO GENERAL

GERENCIA DE URBANISMO

Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Granada, a 27 de Marzo de 2006
El Sr. Secretario General

2. JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA INTERVENCIÓN. LOUA y PGOU 2.000.

La vigente Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), establece la innovación del planeamiento distinguiendo entre revisión de los instrumentos de planeamiento y modificación de los mismos, en atención a los parámetros que alteran. El Artículo 36 indica que *"la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación"*. El Artículo 37 indica que *"se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística"*, pudiendo ser parcial o total. El Artículo 38 expone que *"toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el Artículo anterior se entenderá como modificación"*. También se indica que la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

Las alteraciones que se proponen en el presente documento no afectan a la ordenación estructural del territorio regulada en el artículo 10.1 de la LOUA, sino que modifican parámetros relacionados con la ordenación pormenorizada de suelo urbano, en todos los extremos que recoge el presente documento, y por tanto se considera que se incluyen dentro del marco de regulación de una Innovación-Modificación del Plan General.

En todo caso se justifica la redacción de la modificación del PGOU pormenorizando cada uno de los capítulos que se regulan en este documento:

3. PROPUESTAS DE LA INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PGOU.

A. COMPATIBILIDAD DE USOS EN PARCELAS CALIFICADAS COMO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO PÚBLICO.

1.- ANTECEDENTES. LOS EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS EN EL PGOU 2.000.

El PGOU 2.000 define dentro de los distintos usos globales, el de Equipamiento Comunitario, y como uso pormenorizado, el Equipamiento Comunitario Deportivo, con dos tipos, instalaciones descubiertas y cubiertas, en los que la edificabilidad es 0,25 y 1,00 m²/m² respectivamente.

En la Sección 6ª del Capítulo Segundo de la Normativa, Usos de Equipamiento Comunitario de la Edificación, el Artº 6.2.19. en el apartado 1.1. define el uso de



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha

31 MAR. 2006

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
R.D.

GERENCIA DE URBANISMO

Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha

28 OCT. 2005

EL SECRETARIO GENERAL

equipamiento comunitario y las condiciones de implantación, y las posibilidades de compatibilizar con otros usos de la edificación distintos del deportivo este uso principal.

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

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

2.- NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

La razón de admitir usos complementarios en las instalaciones deportivas es precisamente facilitar mediante la puesta en marcha de usos lucrativos el mantenimiento de las instalaciones deportivas, debido a la dificultad de que una instalación deportiva por sí misma pueda ser rentable y a que la misma existencia de esos usos complementarios puede potenciar el uso deportivo por la atracción de mayor número de personas. Al ser el uso de equipamiento deportivo considerado **obligatorio** por el PGOU, por constituir una reserva dotacional de carácter estratégico, hay en el PGOU fuertes restricciones para su cambio de uso (Artº 6.1.7.3).

La compatibilidad en las parcelas de titularidad privada se inscribe en la intención indicada anteriormente, que más bien es necesidad, de potenciación del uso deportivo mediante su viabilidad económica y atracción de mayor número de personas.

Pero esta misma necesidad se presenta en las instalaciones públicas, en las que por sus características de más envergadura en muchos casos tienen unas características idóneas para la instalación de los usos compatibles sin menoscabo de las actividades deportivas y además tienen la dificultad mayor de mantenimiento por esa misma envergadura. Si no se produce perjuicio en la utilización de las instalaciones deportivas públicas, y en la atención a los usuarios, sino que por el contrario se puede contribuir con los usos complementarios a aliviar los costes de mantenimiento y las amortizaciones de implantación, y a completar la oferta al ciudadano, no parece que haya inconveniente en ampliar a las instalaciones públicas lo prescrito en el PGOU para las privadas.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento,
Pleno en sesión de fecha

31 de Mayo de 2010

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

3.- DOCUMENTACIÓN QUE SE MODIFICA.

La modificación se reduce a añadir en los párrafos 3 y 4 del Artº 6.2.19.1.1., "Definición del uso equipamiento comunitario y condiciones de implantación", la palabras "**pública o**", de manera que el contenido de las frases quede de la siguiente manera:

Párrafo 3.-: *"Para el caso de usos de la edificación implantados sobre suelos con uso pormenorizado de equipamiento comunitario deportivo de titularidad **pública o privada** en instalaciones cubiertas..."*

Párrafo 4.- *"Para el caso de usos de la edificación implantados sobre suelos con uso pormenorizado de equipamiento comunitario deportivo de titularidad **pública o privada** en instalaciones descubiertas..."*

4.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

Todas las parcelas con uso pormenorizado deportivo, descubiertas o cubiertas, de titularidad pública ya obtenidas por planeamientos anteriores, y que figuren con dicha calificación en el PGOU 2.000 y las que se obtengan a partir de ahora por planeamiento de desarrollo del PGOU 2.000.

No hay modificaciones en planimetría.

5.- EL NUEVO ARTICULADO.

Por lo indicado, el articulado modificado, 6.2.19.1.1. queda :

"Artº 6.2.19.

Uso de equipamiento comunitario.

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

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

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

Para el caso de usos de la edificación implantados sobre suelos con uso pormenorizado de equipamiento comunitario deportivo de titularidad pública o privada en instalaciones cubiertas, se admitirá el destino de un treinta por ciento (30%) de la superficie útil de la instalación para usos del tipo terciario comercial y/o terciario de



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento,
Pleno en sesión de fecha

31 de Mayo de 2005

EL SECRETARIO GENERAL
GERENCIA DE **U**RBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento,
Pleno en sesión de fecha

28 Oct. 2005

EL SECRETARIO GENERAL

espectáculos y reunión. En cualquier caso se mantendrá la edificabilidad máxima asignada por la normativa del presente PGOU en su Título Séptimo.

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

El resto del Artº 6.2.19. queda igual.

B. DOTACIÓN DE ASCENSORES EN EDIFICIOS CON USO DE GARAJES

1.- ANTECEDENTES. LA DOTACIÓN DE ASCENSORES EN EL PGOU 2.000.

El PGOU 2.000 define dentro de los distintos usos globales, el de Terciario, y como uso pormenorizado, el de garajes.

En la Sección 4ª del Capítulo Segundo de la Normativa, Usos Terciarios de la Edificación, el Artº 6.2.16. en el apartado 4. determina la dotación de ascensores en edificios con uso de garajes.

En dicho apartado se dice que en ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones o normativas específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de garajes, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas sobre rasante destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros, disponiéndose cuando menos un (1) ascensor por cada dos mil quinientos (2500) metros cuadrados de superficie construida o fracción situados por encima de dicha altura límite.

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

2.- NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

En la práctica y aplicación del PGOU se ha detectado excesiva la medida establecida en cuanto a la dotación de ascensores. Por lo que se considera viable modificar este parámetro en atención a las demandas exigidas por la legislación sectorial.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento,
Pleno en sesión de fecha

31 MAR 2005

SECRETARÍA GENERAL
EL SECRETARIO GENERAL
R.D.

GERENCIA DE URBANISMO

Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento,
Pleno en sesión de fecha

28 OCT. 2005

EL SECRETARIO GENERAL

3.- DOCUMENTACIÓN QUE SE MODIFICA.

La modificación se reduce a sustituir en el párrafo 1 del Artº 6.2.16.4. "En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones o normativas específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de garajes, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas sobre rasante destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros, disponiéndose cuando menos un (1) ascensor por cada dos mil quinientos (2500) metros cuadrados de superficie construida o fracción situados por encima de dicha altura límite.", por "El número y características de los ascensores a prever para este uso será el derivado de legislaciones o normativas específicas de aplicación que regulen la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de garajes."; y a eliminar la palabra "Además" del segundo párrafo del citado apartado, de modo que el contenido del apartado 1 del artículo 6.2.16.4. quede de la siguiente manera:

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

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

4.- AMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

Todas las parcelas con uso pormenorizado garajes, ya obtenidas por planeamientos anteriores, y que figuren con dicha calificación en el PGOU 2.000 y las que se obtengan a partir de ahora por planeamiento de desarrollo del PGOU 2.000.

No hay modificaciones en planimetría.

5.- EL NUEVO ARTICULADO.

Por lo indicado, el articulado modificado, 6.2.16.4. queda:

"Artº 6.2.19. Dotación de ascensores en edificios con uso de garajes.

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



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha

31 MAR. 2006

Granada
SECRETARÍA GENERAL
P.D.

GERENCIA DE **U**RBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

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

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

El resto del Artº 6.2.16. queda igual.

C. DOTACIÓN OBLIGATORIA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.

1.- ANTECEDENTES. LA DOTACIÓN OBLIGATORIA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA EN EL PGOU 2.000.

El PGOU 2.000 define dentro de los distintos usos globales, el de Residencial, y como uso pormenorizado, el de Vivienda.

En la Sección 2ª del Capítulo Segundo de la Normativa, Usos Residenciales de la Edificación, el Artº 6.2.6. en el apartado 12. define la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda.

En el apartado 12.1. del citado Capítulo, se determina "con carácter obligatorio, deberá disponerse una plaza de aparcamiento cada cien metros cuadrados o fracción de superficie construida de nueva edificación con destino a vivienda, y, en todo caso, una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda existente, cualesquiera que sea la dimensión con la que ésta cuente.

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

En el apartado 12.2. del mismo Capítulo, se dispone que "no será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el PGOU 2000."



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento,
Pleno en sesión de fecha

31 MAR. 2006

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
D.D.

GERENCIA DE URBANISMO

Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento,
Pleno en sesión de fecha

28 OCT. 2005

EL SECRETARIO GENERAL

2.- NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

La razón de modificar la obligatoriedad en la dotación de plazas de aparcamiento es la siguiente: las plazas de aparcamiento sólo pueden materializarse cuando la superficie de la parcela así lo permita, es decir, cuando ésta cuente con unas dimensiones mínimas que posibiliten el desarrollo de dicho uso.

3.- DOCUMENTACIÓN QUE SE MODIFICA.

La modificación se reduce a eliminar en el Artº 6.2.6.12.1. , "y, en todo caso, una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda existente, cualesquiera que sea la dimensión con la que ésta cuente.", y añadir en el mismo artículo, apartado 3 "los de uso dominante de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada situados sobre parcelas en cuya superficie no pueda inscribirse una circunferencia de doce (12) metros de diámetro," de modo que el contenido de los apartados 1 y 3 del artículo 6.2.6.12. quede de la siguiente manera:

"1. Con carácter obligatorio, deberá disponerse una plaza de aparcamiento cada cien metros cuadrados o fracción de superficie construida de nueva edificación con destino a vivienda.

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

3. Quedan exceptuados de la disposición obligatoria de plazas de aparcamiento, los edificios de vivienda unifamiliar situados sobre parcelas de superficie inferior a ochenta (80) metros cuadrados, los de uso dominante de vivienda plurifamiliar ubicados sobre parcelas de superficie inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados, los de uso dominante de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada situados sobre parcelas en cuya superficie no pueda inscribirse una circunferencia de doce (12) metros de diámetro, y los destinados a dichos usos ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia."

4.- AMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

Todas las parcelas con uso de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada que figuren con dicha calificación en el PGOU 2.000 y las que se obtengan a partir de ahora por planeamiento de desarrollo del PGOU 2.000.

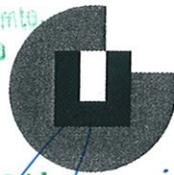
No hay modificaciones en planimetría.

5.- EL NUEVO ARTICULADO.

Por lo indicado, el articulado modificado, 6.2.6.12. queda:



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha
31 MAR. 2006



Granada
EL SECRETARIO GENERAL

GERENCIA DE URBANISMO

Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

"Artº 6.2.6.12. Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda.

1.- Con carácter obligatorio, deberá disponerse una plaza de aparcamiento cada cien metros cuadrados o fracción de superficie construida de nueva edificación con destino a vivienda.

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

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

3.- Quedan exceptuados de la disposición obligatoria de plazas de aparcamiento, los edificios de vivienda unifamiliar situados sobre parcelas de superficie inferior a ochenta (80) metros cuadrados, los de uso dominante de vivienda plurifamiliar ubicados sobre parcelas de superficie inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados, los de uso dominante de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada situados sobre parcelas en cuya superficie no pueda inscribirse una circunferencia de doce (12) metros de diámetro, y los destinados a dichos usos ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia."

D. SUPERFICIE DE LAS CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA.

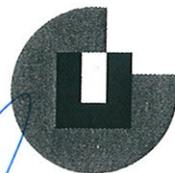
*ES EL DEL
Registro*

1.- ANTECEDENTES. LA SUPERFICIE DE LAS CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA EN EL PGOU 2.000.

El PGOU 2.000 define dentro del Título séptimo, Regulación de la Edificación, las Condiciones de situación y forma de los edificios, en su Capítulo tercero, y dentro de éste, en la Sección 5ª, Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Dentro de la mencionada Sección 5ª, en el Art.º 7.3.17. se regulan las construcciones por encima de la altura máxima permitida.

El último párrafo del citado artículo determina que se permitirán los cuerpos correspondientes a cajas de escaleras y ascensores que permitan el acceso a las



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno de 28 de Octubre de 2005

28 OCT. 2005

EL SECRETARIO GENERAL

DIRECCION DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

azoteas planas transitables, conforme a las determinaciones establecidas, en su caso, por las calificaciones del PGOU 2.000 de Granada.

Las distintas calificaciones determinan, en los artículos 7.9.7.2., 7.10.8.2., 7.11.7.2. y 7.12.7.2., que la superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no sobrepasará en ningún caso los doce (12) metros cuadrados, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13. del PGOU 2.000; mientras que en los artículos 7.13.9.2., 7.14.7.2., 7.16.7.2., 7.17.7.2. y 7.18.10.2. se determina que la superficie máxima construida para las cajas de escaleras y maquinaria de ascensores situadas por encima de la altura máxima para facilitar el acceso a las azoteas transitables, no sobrepasará en ningún caso los diecisiete (17) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13. de la presente normativa.

2.- NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

La razón de modificar la obligatoriedad de no sobrepasar los doce (12) o diecisiete (17) metros cuadrados, según la calificación, es el hecho de que en determinadas situaciones la superficie para albergar los núcleos de comunicaciones, accesos a azoteas transitables e instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento de la construcción, supera estos máximos establecidos por la normativa.

3.- DOCUMENTACIÓN QUE SE MODIFICA.

La modificación se concreta en la sustitución del 2º apartado de los artículos 7.9.7., 7.10.8., 7.11.7., 7.12.7., "que la superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no sobrepasará en ningún caso los doce (12) metros cuadrados, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13. de la presente normativa." y del mismo apartado en los artículos 7.13.9., 7.14.7., 7.16.7., 7.17.7. y 7.18.10. "la superficie máxima construida para las cajas de escaleras y maquinaria de ascensores situadas por encima de la altura máxima para facilitar el acceso a las azoteas transitables, no sobrepasará en ningún caso los diecisiete (17) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13. de la presente normativa." por "La superficie máxima construida atenderá al mínimo necesario para albergar los núcleos de comunicaciones, el acceso a las azoteas transitables, así como las instalaciones necesarias, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13. de la presente normativa.", de modo que el contenido del apartado 2º de los citados artículos quede de la siguiente manera:

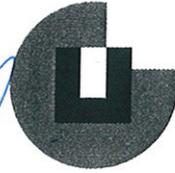
"2.- La superficie máxima construida atenderá al mínimo necesario para albergar los núcleos de comunicaciones, el acceso a las azoteas transitables, así como las



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha

31 MAR. 2006

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



GERENCIA DE URBANISMO

Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

instalaciones necesarias, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13. de la presente normativa. "

4.- AMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

Todas las parcelas con uso residencial, industrial y terciario que figuren con dicha calificación en el PGOU 2.000 y las que se obtengan a partir de ahora por planeamiento de desarrollo del PGOU 2.000.

No hay modificaciones en planimetría.

5.- EL NUEVO ARTICULADO.

Por lo indicado, el 2º apartado de los articulados modificados, 7.9.7., 7.10.8., 7.11.7., 7.12.7., 7.13.9.2., 7.14.7.2., 7.16.7.2., 7.17.7.2. y 7.18.10.2. queda:

"2.- La superficie máxima construida atenderá al mínimo necesario para albergar los núcleos de comunicaciones, el acceso a las azoteas transitables, así como las instalaciones necesarias, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13. de la presente normativa. "

4. CONCLUSIÓN

Con lo indicado anteriormente, se considera suficientemente explicado el alcance de la Modificación, por lo que se propone su Aprobación Inicial y posterior tramitación.

Granada a 17 de octubre de 2005

LA JEFA DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Fdo. María Paz Spínola-Merino