



## INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº16 DEL PGOU DE LA ZUBIA

### En relación a determinadas Condiciones Generales de la Edificación

(Documento para aprobación definitiva)

#### ÍNDICE

1. ANTECEDENTES .....	- 2 -
2. REGULACIÓN ACTUAL Y PROBLEMÁTICA DEL VIGENTE PLANEAMIENTO .....	- 2 -
3. OBJETO Y ARTÍCULOS AFECTADOS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN. JUSTIFICACIÓN.....	- 6 -
3.1. OBJETO Y ARTÍCULOS AFECTADOS .....	- 6 -
3.2. JUSTIFICACIÓN.....	- 7 -
3.2.1. Fundamentos jurídicos.....	- 7 -
3.2.2. Fundamentos técnicos .....	- 8 -
4. PROPUESTA DE NUEVA REDACCIÓN DEL ARTICULADO AFECTADO .....	- 9 -
5. DISPOSICIÓN DEROGATORIA.....	- 22 -
ANEXOS.....	- 23 -
ANEXO 1. RESUMEN EJECUTIVO .....	- 23 -
ANEXO 2. EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD .....	- 23 -



## INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº16 DEL PGOU DE LA ZUBIA

### En relación a determinadas Condiciones Generales de la Edificación

(Documento para aprobación inicial)

#### 1. ANTECEDENTES

El **Plan General de Ordenación Urbana** de La Zubia fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de 22 de diciembre de 1995 y publicado en el BOP de Granada de fecha 23 de marzo de 1996 y el texto articulado el 1 de octubre de 1998. Se ha tramitado la **Adaptación Parcial** de la revisión del PGOU de La Zubia a la LOUA, aprobada el 27 de diciembre de 2013 y publicada en el BOP el 6 de julio de 2016.

Con posterioridad a la aprobación del PGOU, se redactó la **Modificación Puntual Nº8**, relacionada con la innovación que nos atañe al regular la definición de “rasantes”. Fue aprobada definitivamente el 26 de julio de 2001 y publicada en BOP el 25 de septiembre de 2003.

Los **Criterios Interpretativos** en la aplicación de diversos aspectos de la Normativa Urbanística de La Zubia, aprobados en Pleno de 24 de abril de 2008 y publicado en BOP de 30 de septiembre de 2011.

#### 2. REGULACIÓN ACTUAL Y PROBLEMÁTICA DEL VIGENTE PLANEAMIENTO

Las figuras de planeamiento expuestas en el apartado anterior regulan diversos aspectos de las condiciones generales de edificación.

1. Referimos, en primer lugar, las RASANTES, parámetro que se concreta en esta innovación.



AYUNTAMIENTO DE  
LA ZUBIA (GRANADA)

El **PGOU**, en el apartado 2.1.1 “**Terminología y definiciones**”, establece dos tipos de rasantes en función de la pendiente y de la posición del edificio. Por un lado, edificaciones alineadas en terrenos horizontales o con pendientes <20%, y, por otro, edificaciones alineadas en terrenos con pendientes >20% y edificaciones no alineadas. Para el primer caso define la “Línea de Rasante” como la intersección entre el plano de fachada y el de la acera. Para el segundo, es el “Plano de Rasante” la referencia para medir las alturas de las edificaciones. Definido éste, si el terreno es horizontal, como el estado natural del terreno o del terreno rebajado si se extraen tierras que no sea para la ejecución de sótanos y semisótanos, o, si el terreno es inclinado, se determinará la “Línea de Pendiente del terreno natural” (línea que une distintos puntos en la sección del terreno, cumpliendo que la diferencia de cota entre ésta y el terreno natural sea  $\leq 1$  m) y, encajando en ella, tantos planos horizontales como sean necesarios para que la diferencia de altura entre dos planos consecutivos no exceda 1,50 m, quedando el punto más separado de la línea de pendiente a una distancia  $\leq 0,75$  m.

La **modificación puntual nº8** reforma la definición de “Rasantes” y detalla el caso concreto cuando la pendiente es uniforme, donde la “Línea de Pendiente del terreno” será la que determine dicha pendiente del terreno natural en el lugar más desfavorable. Si la pendiente del terreno no es uniforme, la quebrada que define la línea de pendiente cumplirá que la diferencia de cota entre ésta y el terreno natural sea  $\leq 1$  m. Modifica la definición de la altura de la edificación, estableciendo que será la distancia vertical desde la línea de pendiente del terreno hasta la cara inferior del forjado del techo de la última planta.

Los **criterios interpretativos**, exponen algunas aclaraciones respecto a este tema. Para la determinación de la línea de pendiente del terreno, sea éste uniforme o no, se considerará el terreno natural o una línea quebrada que, uniendo distintos puntos en la sección del terreno, cumpla que la diferencia de cota entre ésta y el terreno natural sea  $\leq 1$  m.

Se pretende, en esta innovación, simplificar la definición de “rasante” y contemplar una casuística que interesa detallar.

2. Otro aspecto tratado en la presente innovación es la **REGULACIÓN DE CERCAS** en solares y parcelas.

En el **apartado 2.1.7 del PGOU “Cercas”**, se establece el tipo y altura máxima de las mismas dependiendo de su ubicación y tipo de suelo. Así en linderos exteriores y en separación de parcelas, fija una altura máxima de 1,50 mts opaca, pudiendo elevarse hasta 3,00 mts mediante elementos traslúcidos. En separación de patios interiores y patios de manzana, 2,00 mts opaca, pudiendo elevarse hasta 3,00 mts mediante elementos traslúcidos. Cuando se trata de fincas en suelo no urbanizable, las cercas podrán tener una altura máxima de 0,50 mts, pudiendo elevarse hasta 2,00 mts con elementos metálicos traslúcidos. Cuando por la topografía del terreno la cerca quede constituida por un muro de



AYUNTAMIENTO DE  
LA ZUBIA (GRANADA)

---

contención, éste podrá tener una altura máxima de 3,00 mts. Pero cuando se contenga relleno no superará los 2,00 mts. Por encima de estos muros, podrá recrecerse 0,50 mts opaco y 1,50 mts translúcido. No se limita la altura de las cercas cuando están constituidas por elementos vegetales.

Establece que la altura de las mismas se mide desde el punto medio de la línea de rasante, diferenciando tantos tramos como sean necesarios para que no exista más de 1 metro entre el punto más alto y el más bajo.

Sin embargo, los **criterios interpretativos**, en su **aclaración 3 “Cercas”**, resultan más restrictivos que el planeamiento de rango superior, al fijar la altura máxima de muros que contengan relleno en 1,50 mts, no permitiendo suplementarlo más que con 1,50 mts de elementos translúcidos.

Son numerosos los planes parciales que desarrollan el Plan General mediante la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable de este municipio y no todos acatan los límites máximos establecidos por el PGOU. A modo de ejemplo, citamos las Ordenanzas reguladoras del **PP-3** permiten, en su artículo 4.7.2 “Cerramiento de parcelas”, 1,85 m en medianerías con vallas opacas, pudiendo elevarse hasta 3,00 mts con rejas. El **PP-4** establece en el artículo 2.5.1.2 “Especificaciones para el uso industrial” que será obligatorio realizar un cercado de 1,80 m de altura, todo opaco, en los límites de la parcela donde no alcance la edificación. No deja claro si se trata de vallado provisional de solares o del vallado definitivo. Con las sucesivas modificaciones y criterios interpretativos, tampoco queda claro desde dónde se mide la altura, si desde el plano de rasante o si desde la cota del acerado. El **PP-10**, en el artículo 2.5.2, regula una altura máxima de 1,80 m, todo opaco, para cercados de parcelas con uso comercial, el **PP-11** fija la altura máxima en 1,85 m para medianerías, pudiendo elevarse hasta 3,00 m con rejas de cualquier tipo, en su artículo 4.7.2 y el **PP12.3** la altura de las cercas las fija en un máximo de 1,50 m, 2,00 m en medianerías, pudiendo elevarse hasta los 3,00 m con rejas de cualquier tipo.

Tras lo expuesto, destaca la gran variedad de límites establecidos, incluso a veces contradictorios, para regular la altura de las cercas, dependiendo de la normativa que le afecte a cada situación.

Este hecho se une a la necesidad de privacidad y seguridad que demanda la ciudadanía, así como la falta de regulación del mantenimiento de los elementos vegetales en los linderos, reflejada en múltiples quejas registradas y en el alto índice de ilegalidades generadas por un exceso de altura de las cercas ejecutadas.

Se traduce en que la máxima altura de cercas permitida resulta escasa de cara a la privacidad y seguridad, siendo necesario plantear mayores alturas de cercados para evitar vistas al interior de las parcelas y dotar de la suficiente seguridad a actividades ubicadas en la zona del polígono industrial, por ejemplo.



## AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA (GRANADA)

Respecto al tema de las vistas, se están generando una serie de servidumbres por aplicación del propio PGOU que va en contra de lo establecido por el Código Civil que establece una “servidumbre de vistas a la altura de las carreras”, que por jurisprudencia creada por sentencias del Tribunal Supremo, se establece en un mínimo de 1,80 mts.

Por tanto, la conservación a ultranza de la altura máxima establecida en 1,50 metros opaco, conlleva innumerables protestas de vecinos, situaciones fuera de la ordenanza por cercados preexistentes que no cumplen con la misma (baste para ello dar un simple vistazo a las cercas existentes en el municipio), y supondría el que un alto porcentaje de nuevas edificaciones excedieran a posteriori la altura máxima de su vallado.

En un intento de ajuste de esta diversidad de determinaciones y dar cobertura a las necesidades de los ciudadanos, se regula las características de las cercas en la presente modificación.

### 3. Definición de SÓTANO Y SEMISÓTANO.

Concretaremos en un punto aparte estas dos definiciones, que no existen como tal en el PGOU ni en la modificación puntual N°8.

Se modifican las aclaraciones de los criterios interpretativos y lo regulado por el Plan Parcial 10, respecto a este tema.

Los **Criterios interpretativos** definen “sótanos” cuando la cara superior del forjado de techo queda totalmente bajo la línea de pendiente del terreno y/o terreno modificado. “Semisótano” cuando la cara inferior de su forjado de techo quede a una distancia  $\leq 1,50$  m de la línea de pendiente del terreno.

Según el **PP-10**, se entiende por “sótano” la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, a menos de 0,25m por encima de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. Por “semisótano” cuando la cara inferior de su forjado de techo quede a una distancia  $\leq 1,50$  m de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

### 4. Tipos de PÉRGOLAS y su regulación.

Debido a la inexistencia de descripción y de regulación para este tipo de edificación, tanto en el PGOU como en cualquier otro instrumento de planeamiento, y la gran afluencia de estas construcciones, se hace necesario establecer una clasificación de tipología de pérgolas y su regulación.

Únicamente en los Criterios interpretativos se dice que “pérgolas” son aquellos elementos estructurales o decorativos que sobresalen por encima de la altura máxima de edificación formados por el conjunto pilar-viga horizontal o inclinada, realizados con distintos materiales como hormigón, piezas cerámicas, piedras natural o artificial, madera, perfiles metálicos, de aluminio, pvc, etc...



AYUNTAMIENTO DE  
LA ZUBIA (GRANADA)

---

Prohíbe ubicar pérgolas a menos de 3,00 m desde las fachadas exteriores y medianerías de la planta considerada, salvo que se trate de elementos decorativos, siempre y cuando no pueda dar lugar con posterioridad a aumentos de edificabilidad. Pero no entra a definir con concreción que se considera como elemento decorativo.

5. Regulación de RETRANQUEOS Y SEPARACIÓN A LINDEROS, incluyendo un artículo independiente para CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

En el **apartado 2.1.1 del PGOU** se define la separación a linderos como la mínima distancia a que debe situarse el punto más saliente de la edificación de los linderos públicos o privados. No se considerarán en este sentido los aleros de tejados siempre que no vuelen más de un metro.

La separación mínima a linderos queda establecida en la norma 2.5 “Tipologías edificatorias” del PGOU.

Los **Criterios interpretativos** establecen que las construcciones auxiliares tipo barbacoas, cuartos de depuradoras o de almacén de jardinería, etc,..., se consideran a efectos de cumplimiento de retranqueo, ocupación, edificabilidad, altura y demás condiciones urbanísticas.

Resulta estricta la prohibición de adosar este tipo de construcciones a las cercas del perímetro de las parcelas, por lo que se decide variar su regulación, no computando a efectos de retranqueo siempre que se cumpla las condiciones reflejadas más adelante, en su correspondiente apartado.

### **3. OBJETO Y ARTÍCULOS AFECTADOS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN. JUSTIFICACIÓN.**

#### **3.1. OBJETO Y ARTÍCULOS AFECTADOS**

La modificación afecta a varios artículos del apartado 2. Condiciones Generales de la Edificación, del Plan General de Ordenación Urbana de La Zubia:

- Modificación dentro del artículo **2.1.1. Terminología y definiciones.**
  - Superficie máxima de ocupación.
  - Edificabilidad.
  - Definición de separación a linderos o retranqueos.
  - Definición de rasantes.
  
- Modificación del artículo **2.1.7 Cercas.**
  - Regulación del vallado provisional y definitivo en solares y parcelas.
  - Regulación de rellenos.



AYUNTAMIENTO DE  
LA ZUBIA (GRANADA)

---

- Inclusión de nuevo artículo **2.1.10 Sótano y semisótano.**
- Inclusión de nuevo artículo **2.1.11 Pérgolas y porches.**
- Inclusión de nuevo artículo **2.1.12 Construcciones auxiliares.**

Esta nueva normativa será de aplicación en todo el término municipal cualquiera que sea la clasificación de los terrenos, incluidos los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada con anterioridad a la misma, prevaleciendo, en todo caso, sobre las determinaciones de esta última.

## **3.2. JUSTIFICACIÓN**

### **3.2.1. Fundamentos jurídicos**

Se plantea una innovación del planeamiento con carácter de modificación, ya que no altera la ordenación estructural del mismo. Las diversas condiciones de la edificación que se regulan mediante esta modificación, de carácter pormenorizado de la normativa urbanística, no modifican la Tipología, Ocupación de parcela, Edificabilidad, Altura máxima, ni Densidad máxima permitida (75 viv/Ha, según determina la LOUA).

El artículo 36.1 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) establece que:

*“Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. ...”*

Se atienden las reglas establecidas en el punto 2, del mismo artículo:

La nueva ordenación supone mejoras para el bienestar de la población y no altera los principios y fines de la actividad pública urbanística ni los estándares de ordenación regulados por la LOUA.

La presente innovación integra el documento refundido sustitutivo del correspondiente apartado 2.º “*Condiciones Generales de la Edificación*” del PGOU vigente, desarrollando las determinaciones afectadas.

La tramitación del documento es la que sigue, según lo especificado en los art. 32 y 36 de la LOUA:

- aprobación inicial por el Ayuntamiento,
- información pública por plazo no inferior a un mes,
- aprobación definitiva por el Ayuntamiento, previo informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en los términos regulados en el artículo



AYUNTAMIENTO DE  
LA ZUBIA (GRANADA)

---

31.2.C de la LOUA.

No es necesaria la redacción de planos de ordenación porque no se alteran las previsiones gráficas del Plan ni tampoco Estudio de Integración Paisajística porque los artículos afectados no se considera que tengan influencia reseñable sobre la Unidad de Paisaje de ninguna zona concreta.

No se precisa informe sectorial con carácter previo a la aprobación al ceñirse exclusivamente al ámbito territorial de aplicación de las ordenanzas de Edificación de este municipio y no afectar a carreteras, defensa, patrimonio cultural, ley de aguas, espacios protegidos, montes, telecomunicaciones, etc.

No se considera necesario tampoco informe ambiental previo al no afectar, la regulación contenida en la presente innovación, ni específicamente ni indirectamente, a zonas de protección ambiental o lugares de interés general y, por lo tanto, no producirá repercusión alguna en los citados lugares. Tampoco influye en la contaminación acústica, generación de residuos, saneamiento, contaminación, etc.

Sí se entiende necesario el informe de evaluación de impacto en salud, por parte de la Consejería competente, para lo que se adjunta un anexo de evaluación de impacto en la salud valorando los posibles impactos en la salud producidos por la modificación.

La presente propuesta de modificación incluye un resumen ejecutivo que contiene sus objetivos y finalidades de manera comprensible para la ciudadanía, de manera que facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de la misma.

No supone gastos de programación y gestión, por lo que, no incluye estudio económico-financiero, tal y como hace referencia el artículo 19.1 de la LOUA.

### **3.2.2. Fundamentos técnicos**

Se pretende, con esta modificación, dotar de mayor flexibilidad a los distintos parámetros que regula. Con la nueva regulación del cercado se persigue mayor privacidad y seguridad a las parcelas y negocios. Determinar la rasante, sótano y semisótano, aportando coherencia en casos concretos. Descripción de pérgolas, porches y varias construcciones auxiliares, especificando sus características y normativa a aplicar.





---

## 4. PROPUESTA DE NUEVA REDACCIÓN DEL ARTICULADO AFECTADO

A la vista de cuanto antecede y de cara a dar solución a los problemas planteados ante situaciones de hecho que se han venido consolidando por manifiestas contradicciones en aplicación de los distintos criterios, hasta ahora mantenidos, en las sucesivas normativas vigentes, se proponen los siguientes ajustes de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General y que afectan, concretamente, al apartado 2. Condiciones generales de la edificación, cuyos artículos afectados quedarán redactados como se expone a continuación.

### NUEVA REDACCIÓN DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS DEL APARTADO 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA ZUBIA

La nueva redacción del artículo 2.1.1. quedaría como sigue:

#### **Artículo 2.1.1 TERMINOLOGÍA Y DEFINICIONES**

A continuación se definen los términos que se utilizan en las presentes ordenanzas, a fin de que la interpretación de las mismas sea correcta:

- **Núcleo de población.**

Aquel que está constituido por una agrupación de edificaciones, destinadas a viviendas, en numero igual o superior a tres, y distantes entre sí menos de cien metros, y que puedan requerir servicios comunitarios.

- **Parcela edificable.**

La superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones oficiales, con uso asignado para la edificación, y tamaño de parcela mínimo exigido en la zona correspondiente.

- **Solar.**

La superficie de suelo urbano edificable y urbanizado con arreglo a las normas establecidas por el presente Plan, precisándose que la vía o vías a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada, encintado y alumbrado público, disponga de los servicios de saneamiento y abastecimiento de agua y energía eléctrica, y tenga señaladas alineaciones y rasantes.

- **Parcela bruta.**



AYUNTAMIENTO DE  
LA ZUBIA (GRANADA)

---

La parcela neta edificable más las pérdidas en alineaciones oficiales y cesiones obligatorias.

- **Parcela neta.**

La parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

- **Parcela mínima.**

La parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales y que reúne los requisitos de forma y superficie especificadas.

- **Unidad catastral.**

Se entiende por unidad catastral, aquella propiedad delimitada, en los planos parcelarios del Centro de Gestión Catastral y Cooperación de Granada, de urbana, de fecha 1986 y de rústica del año 1990, y que se incluyen como planos de información en este Plan General.

Las fincas delimitadas en tales planos catastrales se considerarán como unidades parcelarias a efectos de todas las determinaciones de las Normas de este Plan General.

- **Superficie máxima de ocupación.**

El máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada por la edificación y la de la parcela edificable, expresada en tanto por ciento. La superficie ocupada es la "huella del edificio" o la superficie proyectada por el edificio sobre un plano horizontal.

Computa ocupación:

- Superficie cerrada correspondiente a la edificación.
- Pérgolas estructurales.
- Porches, construcciones auxiliares y plantas bajas diáfanas o con soportales.
- Aleros, cornisas y vuelos siempre que vuelen más de un metro.
- Cualquier otro análogo a los anteriores.

- **Edificabilidad.**

La medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. La edificabilidad se establecerá con la relación entre el número total de metros cuadrados edificados y los metros cuadrados de superficie de la parcela sobre la que se asienta la edificación (parcela bruta en suelo urbano y neta en suelo urbanizable).

Computa edificabilidad:

- Todas las edificaciones por encima de la rasante, incluso cuerpos volados cerrados.



AYUNTAMIENTO DE  
LA ZUBIA (GRANADA)

- 
- Los porches y construcciones auxiliares computarán según criterios especificados en su artículo correspondiente, excepto soportales de uso público (no computan).
  - Los balcones volados cubiertos y plantas bajas diáfanos computarán según regulación establecida para los porches.
  - La superficie bajo la cubierta con posibilidades de uso según se establece en el apartado "altura libre de pisos".
  - Cualquier otro análogo a los anteriores.
  - **Alineación oficial de vía pública.**

La señalada por el planeamiento para definir el lindero entre la vía pública y la parcela edificable (pública o privada).

- **Alineación de fachada.**

La línea desde la cual se produce la edificación.

En el caso de edificios no alineados se ha de disponer a unas distancias mínimas de la vía pública y de los linderos fijados en las ordenanzas, pudiendo adoptar las formas que se definan por el proyectista.

En ese caso se adoptará como línea de fachada la proyección ortogonal sobre un plano horizontal del conjunto de la edificación, incluyendo cualquier saliente o voladizo de la misma.

- **Separación a linderos o retranqueos.**

La mínima distancia a que debe situarse el punto más saliente de la edificación de los linderos públicos o privados.

No se considerarán en este sentido los aleros de tejados siempre que no vuelen más de un metro.

Cuando el retranqueo se obtenga a partir de la altura de la edificación (por ejemplo en Residencial Abierto "RA") se considerará ésta desde el terreno terminado siempre que se cumpla con el artículo 2.1.7 del PGOU "Cercas" y las definiciones de altura máxima de la edificación.

No se considerarán, sólo a efectos de retranqueos, las alturas correspondientes a:

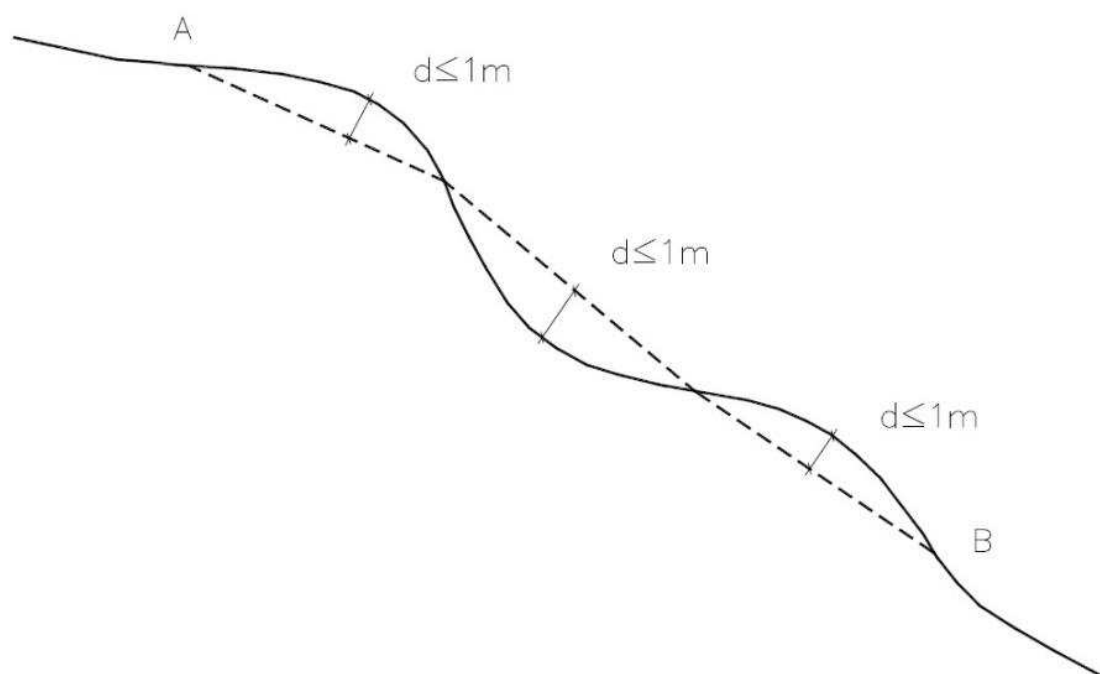
- Construcciones por encima de la altura máxima permitidas según el artículo 2.1.3 del PGOU.
- Las producidas por rampas de acceso a plantas por debajo de la línea de pendiente del terreno.

- **Rasantes.**

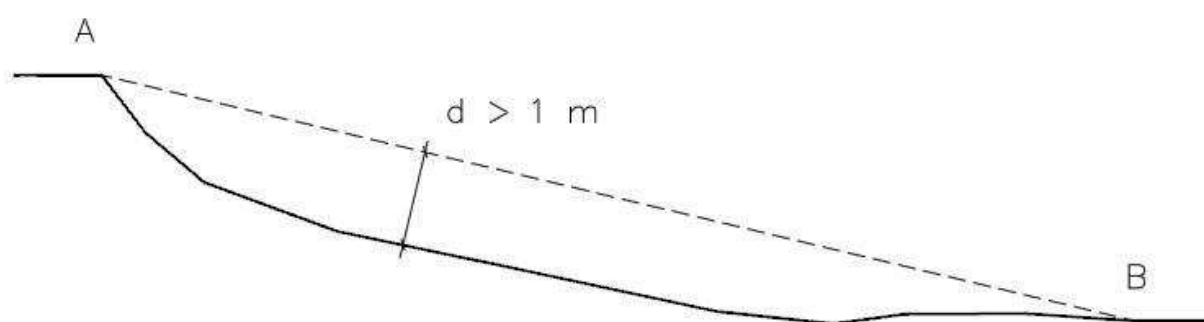
Se define la "Línea de Pendiente del Terreno", sea éste uniforme o no, como cada uno de los cortes obtenidos al seccionar el terreno natural. Estos perfiles podrán ser corregidos mediante una línea quebrada que, uniendo distintos puntos en la sección del terreno, cumpla que la diferencia de cota entre ésta y el terreno natural sea  $\leq 1$  m.



AYUNTAMIENTO DE  
LA ZUBIA (GRANADA)



Excepcionalmente, en terrenos con poca pendiente, en los que el terreno natural haya quedado por debajo de la cota de la acera, se podrá proponer una línea de pendiente del terreno modificada que supere los límites del párrafo anterior, no superando en ningún caso la cota de la acera y dentro de los límites de relleno establecidos en este documento (art 2.1.7, punto 5.B).



Se considera “terreno natural” al existente, sin excavaciones ni aportaciones. No tendrá la consideración de excavación ni aportación la nueva construcción o reforma de viales, ni el nivel necesario para sótanos y semisótanos con sus accesos. En casos no evidentes, se estudiarán las preexistencias de vegetación, comparación con colindantes, fotografías, etc. Si la duda persiste, se tramitará una “propuesta de terreno natural” para su



AYUNTAMIENTO DE  
LA ZUBIA (GRANADA)

---

aprobación que sirva de base para la redacción del proyecto posterior, previo informe favorable de los servicios técnicos de urbanismo.

- **Altura libre de pisos.**

Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

Se establece como mínimo 2,50 metros para el uso de vivienda y 2,20 metros para garajes y otros anexos. Para otros usos se aplicarán las normativas específicas al respecto en cada caso.

Para recintos (uso de vivienda) con techos inclinados, la altura libre de pisos será, en el punto más bajo, mínimo 1,50 metros, con la condición de que al menos el 30% de la superficie de cada recinto tenga una altura igual o superior a 2,50 metros.

- ***Patio inglés.***

Patio situado dentro de la parcela cuyo nivel se encuentra por debajo del nivel de la rasante o "línea de pendiente del terreno" y al que pueden abrirse huecos. La dimensión mínima de los mismos será la establecida para patios en el PGOU y normativa técnica aplicable.

**Artículo 2.1.7 CERCAS**

1.- Definición de cerca

Se entiende por "cerca" el cerramiento que, ocupando el perímetro de los solares de forma permanente, cumpla los requisitos establecidos en el presente apartado.

La ejecución del cercado definitivo tiene carácter potestativo para la propiedad, quedando cumplido el deber de cercar los terrenos con la ejecución del vallado provisional de los mismos, siempre que la alineación de éste quede dentro de los límites fijados para la alineación oficial definitiva.

Se distinguen dos tipos de cercas:

Cerca de fachada:

Se entiende por cerca de fachada la que delimita la propiedad privada respecto de viario público.

Cerca interior de parcela:



## AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA (GRANADA)

---

Se entiende por cerca interior de parcela la que delimita la propiedad con otras parcelas o con cualquier otro tipo de suelo distinto del viario. También tendrán esta consideración las cercas que separan patios interiores.

### 2.- Condiciones generales

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

Las personas responsables de los solares están obligados a mantener el vallado en adecuadas condiciones de conservación, seguridad y ornato público, de conformidad con lo dispuesto en la presente normativa y, subsidiariamente, por la Ordenanza correspondiente. Los vallados deben contar con suficiente estabilidad de modo que se garantice la seguridad del viandante, no poseyendo elementos (punzantes, cortantes y/o salientes) que puedan ocasionar lesiones a personas o animales.

Los elementos vegetales situados a una distancia inferior a 50 cm. de la cerca, podrán tener una altura máxima igual a la máxima permitida para el vallado en cada caso (incluida la parte translúcida, si la hubiere). En ningún caso los elementos vegetales podrán invadir las parcelas colindantes o el viario público.

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, podrá dictar órdenes de ejecución para obligar al mantenimiento de los cercados vegetales en las condiciones establecidas por la normativa y/o Ordenanza correspondiente.

Con independencia de los valores de altura máximos permitidos, el diseño del vallado deberá integrarse en el entorno, procurando evitar grandes paños ciegos que produzcan impacto visual negativo. Se procurará interrumpir el vallado (en parcelas con fachada de gran longitud) con elementos intermedios que articulen dichos muros y minimicen el impacto visual.

### 3.- Condiciones particulares

El cercado definitivo podrá ser de material opaco, translúcido, o una combinación de ambos, debiendo cumplir con los condicionantes de alturas que, en el siguiente cuadro 1, se establecen para cada caso en función de la calificación del suelo y de la ubicación de la cerca (a fachada o interior):

#### Cuadro 1



AYUNTAMIENTO DE  
LA ZUBIA (GRANADA)

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	ALTURAS MÁXIMAS ADMITIDAS VALLADO DEFINITIVO (m)		
	PAÑO OPACO		ALTURA TOTAL DE CERCA MÁXIMA A ALCANZAR CON PAÑO TRANSLÚCIDO
	A FACHADA	A INTERIOR	FACHADA E INTERIOR
CU, RI, RM	2,00	2,50	3,00
RE, RA	2,00	2,20	3,00
INDUSTRIAL	2,50	3,60	3,60
NO URBANIZABLE, URBANIZABLE Y URBANO NO CONSOLIDADO	0,50	0,50	2,50

Se entiende por material “opaco”, los elementos de cerca susceptibles de constituir muros ciegos en el sentido de imposibilitar las vistas a su través. Constituidos por materiales sólidos, de gran consistencia, tales como hormigón armado, fábrica cerámica, bloques de hormigón,...

Se entiende por material “translúcido”, los elementos de cerca que no constituyan muros ciegos o paños opacos, tales como celosía, malla, lamas, reja, vidrio, metacrilato, chapa perforada y cualesquiera otros materiales similares.

Por motivos de diseño, los paños ciegos de fachada podrán elevarse, hasta un máximo de 3,0 metros de altura, en un 20% de la longitud de cada tramo de cerca, y en tramos no mayores de 5 metros. Así mismo, y de forma puntual, aquéllos podrán elevarse 1,00 metro por encima de los máximos permitidos, mediante algún elemento decorativo sin solución de continuidad.

Quedan prohibidos los elementos cortantes o punzantes o cualquier otro que pueda provocar lesiones.

Se establece una tolerancia del  $\pm 5\%$  sobre las medidas antes indicadas únicamente sobre obra ejecutada, no pudiendo sobrepasar en proyecto la altura máxima establecida en el cuadro.

#### 4.- Criterios de medición de alturas

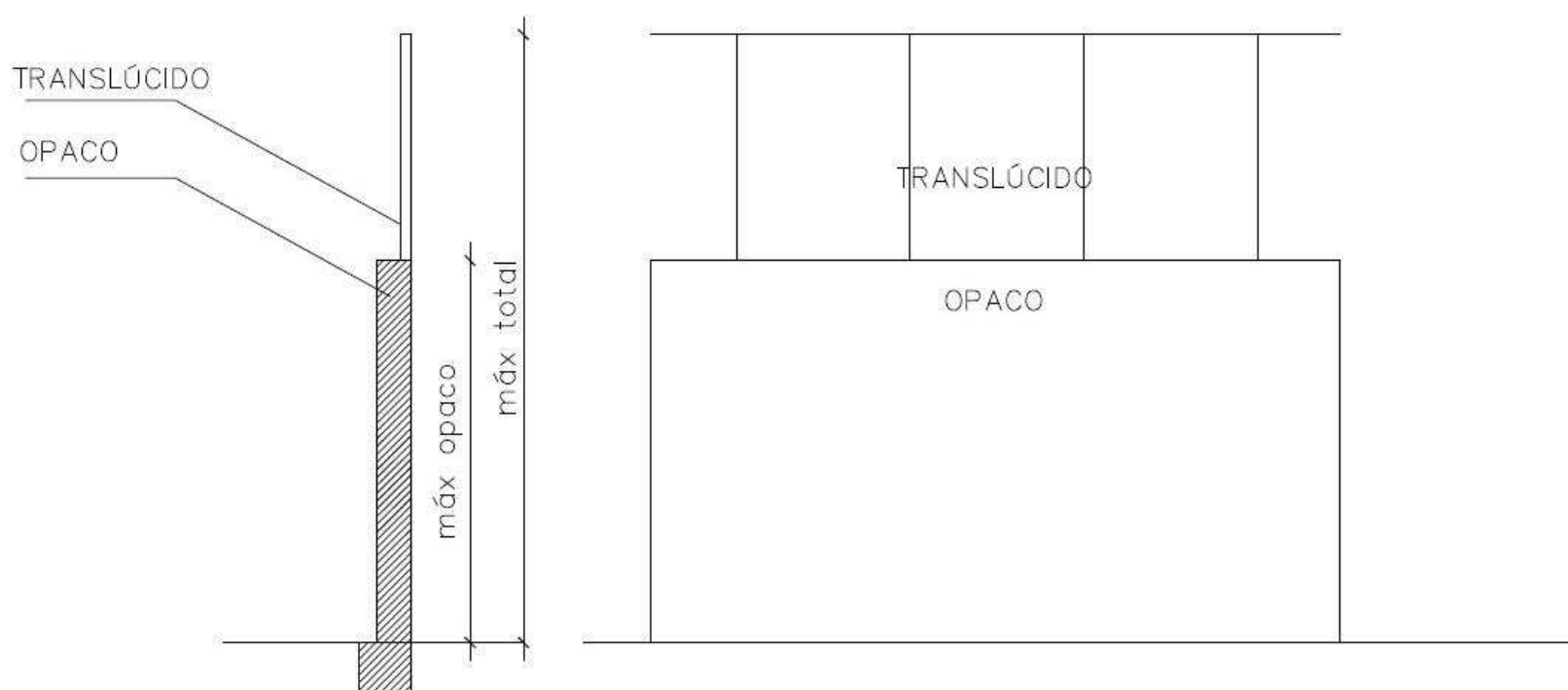
Con carácter general, la altura del cercado definitivo se medirá desde el punto medio de la cota de la acera, para cercas a fachada, o bien, desde la línea de pendiente del terreno, para cercas interiores. Así pues:



AYUNTAMIENTO DE  
LA ZUBIA (GRANADA)

1. El cercado de fachada se medirá desde el punto medio de la rasante de la acera. En terrenos con pendiente, se diferenciarán tantos tramos como sean necesarios, de modo que la diferencia de altura entre los extremos de cada tramo sea inferior a 1,00 m. Se medirá la altura en el centro de cada tramo.
2. La medición de altura de los cercados interiores (parcelas y/o patios) se realizará, conforme al criterio establecido en el Planeamiento vigente para medición de alturas, desde la línea de pendiente natural o modificada del terreno, y/o suelo del patio, situado a la cota superior. Igualmente, en terrenos con pendiente, deberán establecerse tantos tramos como sean necesarios, de modo que la diferencia de altura entre los extremos de cada tramo sea inferior a 1,00 m. Se medirá la altura de la cerca en el centro de cada tramo.
3. En los suelos calificados como de Uso Industrial, la medición de altura del vallado se realizará (tanto para vallado interior como a fachada) desde la cota de rasante de la acera.

A modo de aclaración, se exponen distintos ejemplos de aplicación:



*Fig 1. Cercado en terrenos horizontales, sin contención de terreno*



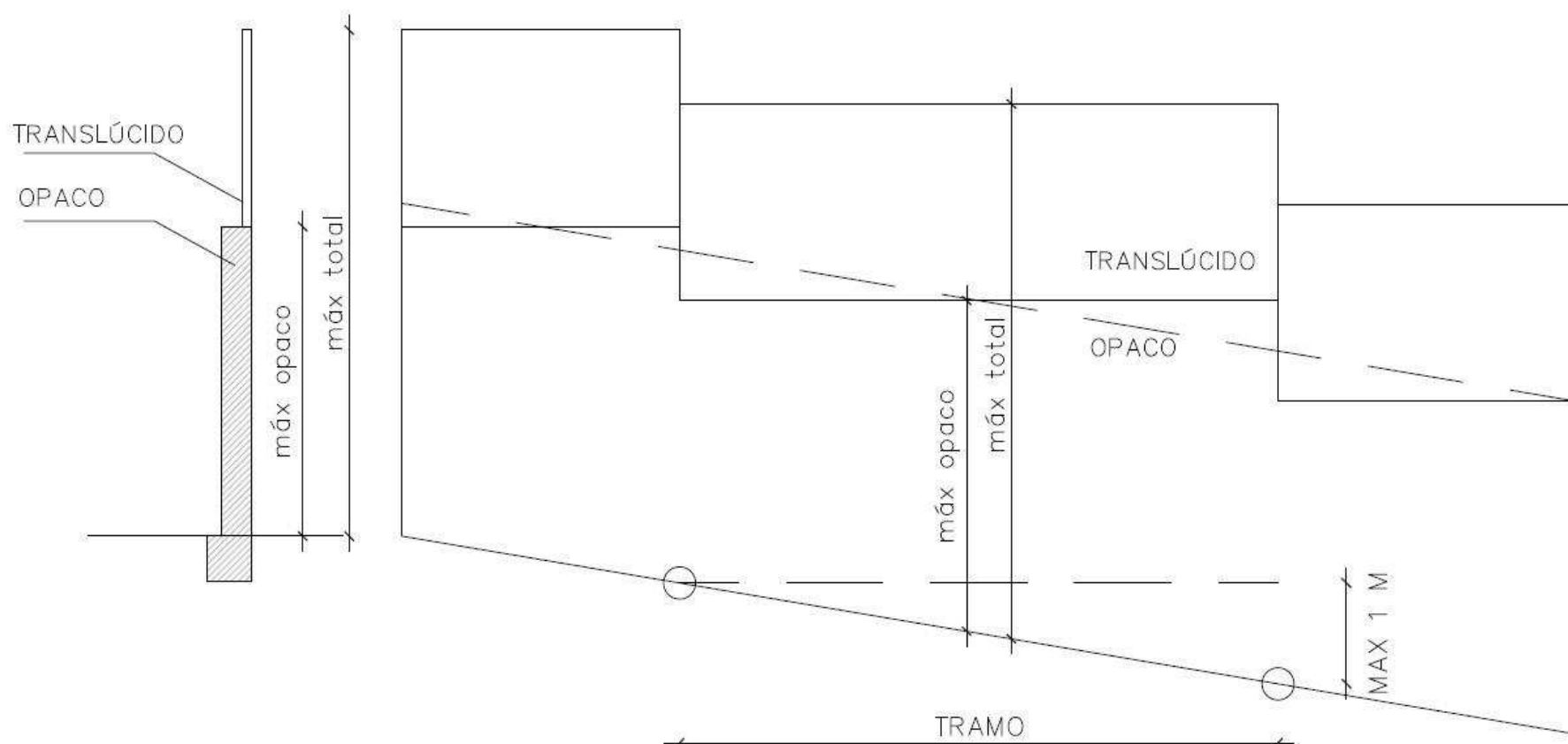


Fig 2. Vallado en terrenos con pendiente, sin contención de terreno

#### 5.- Muros de contención

Cuando la cerca constituya, total o parcialmente, un muro de contención, se establecen las siguientes condiciones:

##### A. Contención de terreno natural

Cuando se trate de contención de terreno natural, el muro tendrá una altura máxima de 3 metros, pudiendo recrecerse 0,50 m con material opaco y con material translúcido hasta 1,5 metros más. Cuando el terreno a contener supere los tres metros, éste deberá desmontarse y/o escalonarse de modo que se cumpla la condición anterior.



AYUNTAMIENTO DE  
LA ZUBIA (GRANADA)

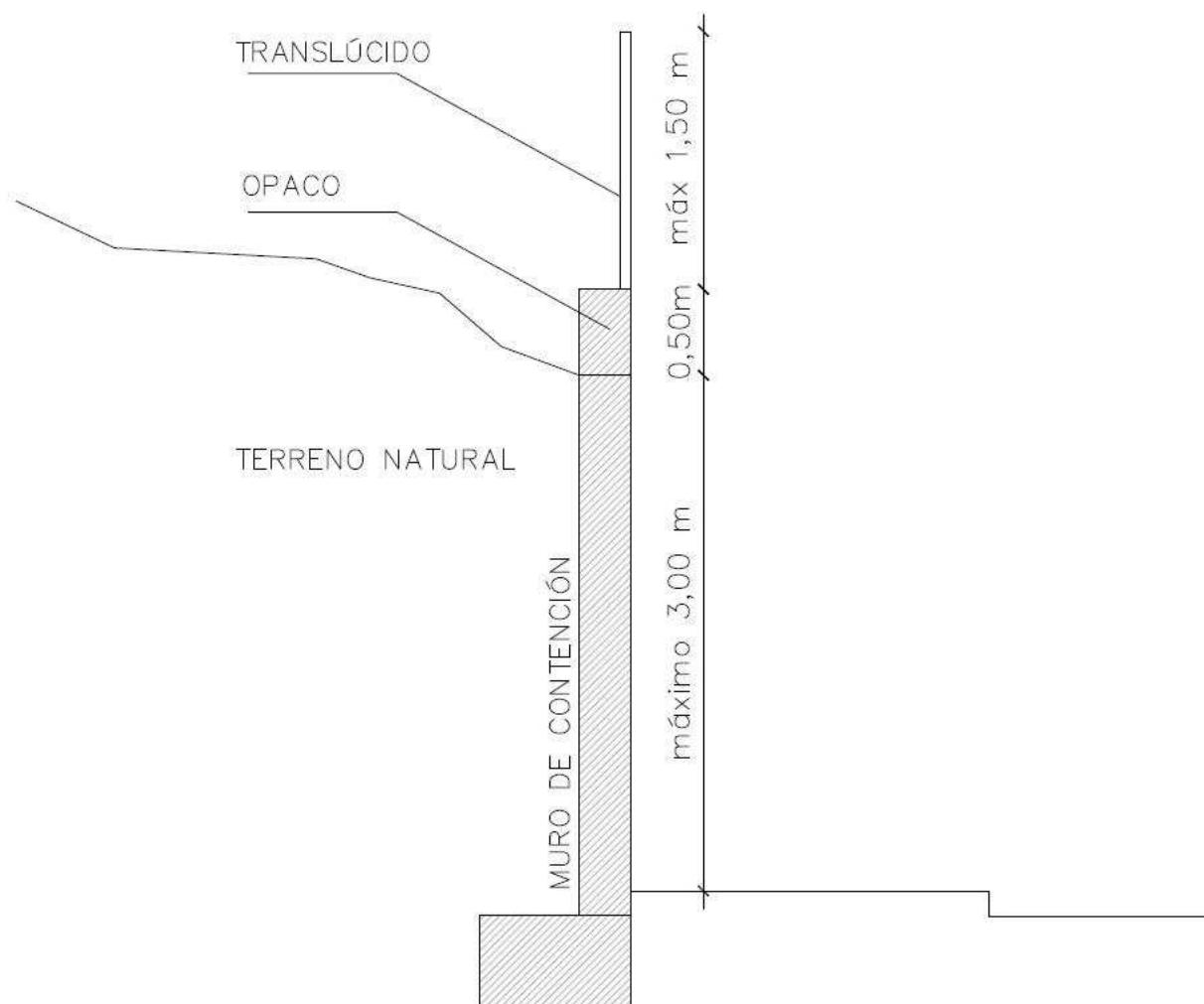


Fig 3. Contención de terreno natural

### B. Contención de rellenos

En terrenos con pendiente pronunciada o justificándose la necesidad de rellenar parcialmente la parcela para conseguir una mejor nivelación de la misma, se establece una altura máxima de relleno de 2,00 m.

El muro de contención resultante se podrá recrecer con material translúcido hasta 1,5 metros más. El muro de contención computará como altura de la cerca, no pudiendo sobrepasar el máximo opaco establecido en el cuadro 1 de esta modificación.

Excepcionalmente, en solares con pendiente muy pronunciada en los que la cerca sea colindante con barrancos, parcelas no edificables y espacios libres (excepto viario), podrán proponerse soluciones de contención que superen las medidas anteriores, siempre que se minimice el impacto visual (escolleras, muros de gravedad, mampostería, muros revestidos con aplacado de piedra, cubriciones vegetales, etc., adaptados al entorno), siempre que la solución se considere suficientemente justificada por las características del terreno.

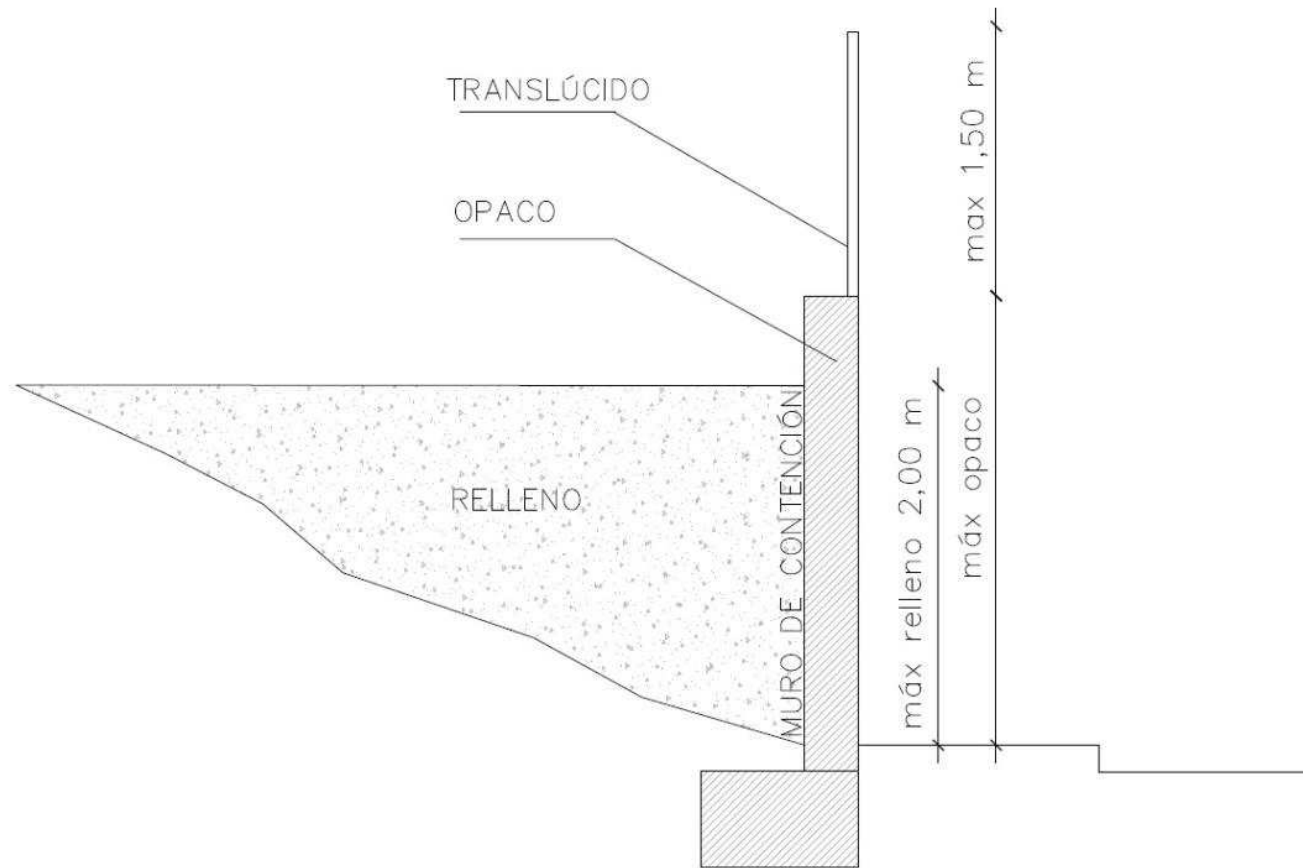


Fig 4. Contención de rellenos

### C. Contención de relleno y terreno natural

En caso de que se contenga parte de terreno natural y parte de relleno, la cota de referencia para medición de altura del relleno y de la cerca será la del terreno natural. Se limita la altura total de este tipo de cercas a 3 metros de elemento opaco, pudiendo recrecerse 1,5 metros con elementos translúcidos.



AYUNTAMIENTO DE  
LA ZUBIA (GRANADA)

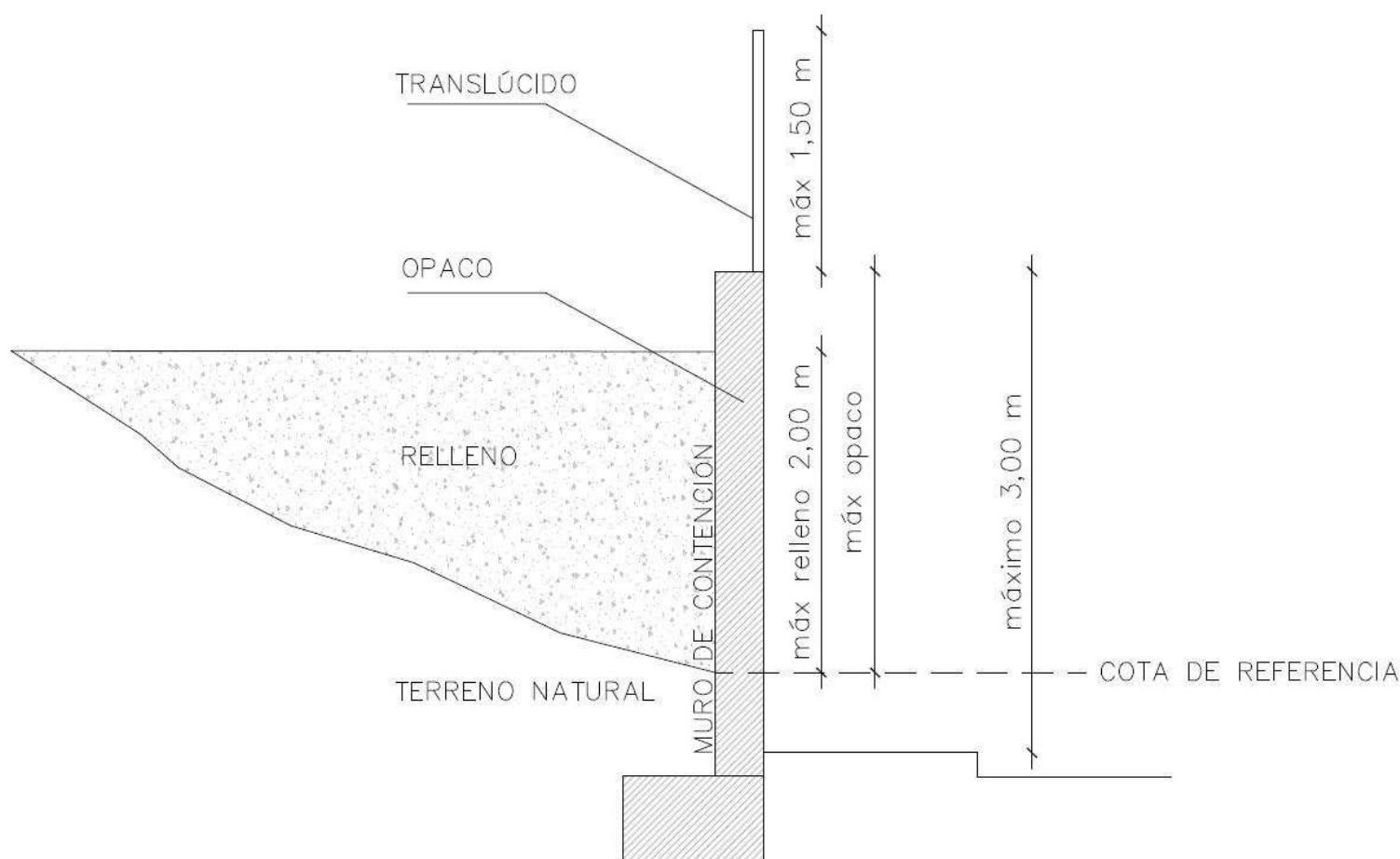


Fig 5. Contención de rellenos y terreno natural

6.- Cercas en suelo no urbanizable, urbano no consolidado y urbanizable.

En estos tipos de suelo, las cercas podrán tener, como máximo, una altura de 0.50 mts cuando sean opacas, medidas desde la rasante del terreno más alto, pudiendo elevarse hasta 2.5 mts con elementos metálicos traslúcidos, tipo malla cinegética o similar.

Se establece una tolerancia admisible del  $\pm 5\%$  en las medidas antes indicadas, sobre obra ejecutada.

En suelo urbanizable y urbano no consolidado, las cercas tendrán carácter de obra provisional, hasta tanto no se desarrolle el sector al que esté adscrito.

**Artículo 2.1.10 SÓTANO Y SEMISÓTANO**

Se define como “sótano”, la planta cuyo forjado de techo presenta su cara inferior a una distancia menor o igual a 0,50 m de la línea de pendiente del terreno, medido en el punto medio del tramo considerado.

Los sótanos no tendrán consideración de planta a efectos de edificabilidad, ocupación, altura (número de plantas), fondo edificable ni retranqueos.



## AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA (GRANADA)

---

En caso de adosar el sótano al lindero de fachada (en edificaciones retranqueadas a vial) no se permitirá abrir en ellos huecos o ventanas hacia la vía pública.

En plantas sótanos no se permiten habitaciones vivideras (salones, comedores, cocinas ni dormitorios).

Las soluciones tipo “patio inglés” harán que se considere la planta como semisótano.

Se define como “**semisótano**”, la planta cuyo forjado de techo presenta su cara inferior a una distancia mayor que 0.50 m y menor o igual que 1,50 m de la línea de pendiente del terreno, medido en el punto medio del tramo considerado.

Los semisótanos no computan a efectos de edificabilidad, ocupación, alturas ni fondo edificable, pero sí a efectos de retranqueo, pudiendo adosarse a colindante, únicamente si existe consentimiento notarial del mismo.

En plantas semisótano sólo se permiten habitaciones vivideras en los casos en que en la misma vivienda existan, al menos, salón-comedor, cocina y el dormitorio principal situadas en plantas sobre rasante. En ningún caso estas habitaciones se podrán segregar para conformar otra vivienda.

### **Artículo 2.1.11 PÉRGOLAS Y PORCHES**

Se definen tres conceptos: Pérgola decorativa, pérgola estructural y porche.

La pérgola decorativa se define como un elemento de mobiliario o de decoración compuesto por un entramado de soportes lineales verticales y elementos horizontales, de material ligero (como aluminio, PVC, madera de poca escuadría,...), conformando una celosía como elemento de protección y para tamizar la luz en determinadas zonas ajardinadas, terrazas o cubiertas transitables. Este tipo de pérgolas no se entiende como edificación y no tienen limitación alguna respecto a ocupación ni edificabilidad. Podrán ocupar el retranqueo preceptivo y adosarse a linderos siempre que se presente permiso por escrito de colindante.

Pérgola estructural. Elementos formados por estructura de pilares, vigas y viguetas con disposición y dimensiones propias de un forjado estructural, que puedan dar lugar con posterioridad a la ejecución de un techo. Estos elementos no computan a efectos de edificabilidad, pero sí a efectos de ocupación, altura y retranqueos.

Porche: Elemento generalmente adosado a la edificación pero fuera de la envolvente térmica de la misma, formado por una cubierta sustentada por elementos estructurales verticales, cuyo espacio definido debe estar abierto, al menos, en el 25% de su perímetro. Computan siempre a efectos de ocupación, altura y retranqueos. A efectos de edificabilidad, no computan si están cerrados en hasta el 50% de su perímetro y computarán la mitad de su superficie si están cerrados en más del 50%.

Los porches podrán cerrarse con elementos tipo “cortina de vidrio” (láminas de vidrio sin carpintería y apilables) sin que ello haga computar el porche a efectos de edificabilidad.



AYUNTAMIENTO DE  
LA ZUBIA (GRANADA)

---

**Artículo 2.1.12 CONSTRUCCIONES AUXILIARES**

Se permiten construcciones auxiliares (pequeñas casetas de jardinería, barbacoas, cuartos de depuradora, aseos auxiliares,...) de altura máxima 3 metros, en los patios, zonas libres de la parcela o cubiertas transitables, computando a efectos de ocupación y de edificabilidad en función los criterios generales establecidos en este documento y el PGOU. Podrán ocupar el retranqueo preceptivo y adosarse a linderos siempre que se presente consentimiento notarial de colindante.

**5. DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

Quedan derogados los “Criterios Interpretativos en la aplicación de diversos aspectos de la Normativa Urbanística de La Zubia, aprobados en Pleno de 24 de abril de 2008 y publicado en BOP de 30 de septiembre de 2011”, así como la normativa contenida en el Plan General y el Planeamiento de Desarrollo en lo que contradiga lo dispuesto en la presente innovación.

En La Zubia a 19 de enero de 2018

Los redactores:

Fdo: Susana Rodriguez González

Arquitecta

Fdo: José Luis Santana Mochón

Abogado

Fdo: Javier Moñiz Gómez

Arquitecto Municipal de La Zubia (Granada)



AYUNTAMIENTO DE  
LA ZUBIA (GRANADA)

---

## **ANEXOS**

### **ANEXO 1. RESUMEN EJECUTIVO**

### **ANEXO 2. EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD**



## INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº16 DEL PGOU DE LA ZUBIA

### En relación a determinadas Condiciones Generales de la Edificación

(Documento para aprobación definitiva)

#### ÍNDICE

1. ANTECEDENTES .....	- 2 -
2. REGULACIÓN ACTUAL Y PROBLEMÁTICA DEL VIGENTE PLANEAMIENTO .....	- 2 -
3. OBJETO Y ARTÍCULOS AFECTADOS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN. JUSTIFICACIÓN.....	- 6 -
3.1. OBJETO Y ARTÍCULOS AFECTADOS .....	- 6 -
3.2. JUSTIFICACIÓN.....	- 7 -
3.2.1. Fundamentos jurídicos.....	- 7 -
3.2.2. Fundamentos técnicos .....	- 8 -
4. PROPUESTA DE NUEVA REDACCIÓN DEL ARTICULADO AFECTADO .....	- 9 -
5. DISPOSICIÓN DEROGATORIA.....	- 22 -
ANEXOS.....	- 23 -
ANEXO 1. RESUMEN EJECUTIVO .....	- 23 -
ANEXO 2. EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD .....	- 23 -





## INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº16 DEL PGOU DE LA ZUBIA

### En relación a determinadas Condiciones Generales de la Edificación

(Documento para aprobación inicial)

#### 1. ANTECEDENTES

El **Plan General de Ordenación Urbana** de La Zubia fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de 22 de diciembre de 1995 y publicado en el BOP de Granada de fecha 23 de marzo de 1996 y el texto articulado el 1 de octubre de 1998. Se ha tramitado la **Adaptación Parcial** de la revisión del PGOU de La Zubia a la LOUA, aprobada el 27 de diciembre de 2013 y publicada en el BOP el 6 de julio de 2016.

Con posterioridad a la aprobación del PGOU, se redactó la **Modificación Puntual Nº8**, relacionada con la innovación que nos atañe al regular la definición de “rasantes”. Fue aprobada definitivamente el 26 de julio de 2001 y publicada en BOP el 25 de septiembre de 2003.

Los **Criterios Interpretativos** en la aplicación de diversos aspectos de la Normativa Urbanística de La Zubia, aprobados en Pleno de 24 de abril de 2008 y publicado en BOP de 30 de septiembre de 2011.

#### 2. REGULACIÓN ACTUAL Y PROBLEMÁTICA DEL VIGENTE PLANEAMIENTO

Las figuras de planeamiento expuestas en el apartado anterior regulan diversos aspectos de las condiciones generales de edificación.

1. Referimos, en primer lugar, las RASANTES, parámetro que se concreta en esta innovación.



AYUNTAMIENTO DE  
LA ZUBIA (GRANADA)

El **PGOU**, en el apartado 2.1.1 “**Terminología y definiciones**”, establece dos tipos de rasantes en función de la pendiente y de la posición del edificio. Por un lado, edificaciones alineadas en terrenos horizontales o con pendientes <20%, y, por otro, edificaciones alineadas en terrenos con pendientes >20% y edificaciones no alineadas. Para el primer caso define la “Línea de Rasante” como la intersección entre el plano de fachada y el de la acera. Para el segundo, es el “Plano de Rasante” la referencia para medir las alturas de las edificaciones. Definido éste, si el terreno es horizontal, como el estado natural del terreno o del terreno rebajado si se extraen tierras que no sea para la ejecución de sótanos y semisótanos, o, si el terreno es inclinado, se determinará la “Línea de Pendiente del terreno natural” (línea que une distintos puntos en la sección del terreno, cumpliendo que la diferencia de cota entre ésta y el terreno natural sea  $\leq 1$  m) y, encajando en ella, tantos planos horizontales como sean necesarios para que la diferencia de altura entre dos planos consecutivos no exceda 1,50 m, quedando el punto más separado de la línea de pendiente a una distancia  $\leq 0,75$  m.

La **modificación puntual nº8** reforma la definición de “Rasantes” y detalla el caso concreto cuando la pendiente es uniforme, donde la “Línea de Pendiente del terreno” será la que determine dicha pendiente del terreno natural en el lugar más desfavorable. Si la pendiente del terreno no es uniforme, la quebrada que define la línea de pendiente cumplirá que la diferencia de cota entre ésta y el terreno natural sea  $\leq 1$  m. Modifica la definición de la altura de la edificación, estableciendo que será la distancia vertical desde la línea de pendiente del terreno hasta la cara inferior del forjado del techo de la última planta.

Los **criterios interpretativos**, exponen algunas aclaraciones respecto a este tema. Para la determinación de la línea de pendiente del terreno, sea éste uniforme o no, se considerará el terreno natural o una línea quebrada que, uniendo distintos puntos en la sección del terreno, cumpla que la diferencia de cota entre ésta y el terreno natural sea  $\leq 1$  m.

Se pretende, en esta innovación, simplificar la definición de “rasante” y contemplar una casuística que interesa detallar.

2. Otro aspecto tratado en la presente innovación es la **REGULACIÓN DE CERCAS** en solares y parcelas.

En el **apartado 2.1.7 del PGOU “Cercas”**, se establece el tipo y altura máxima de las mismas dependiendo de su ubicación y tipo de suelo. Así en linderos exteriores y en separación de parcelas, fija una altura máxima de 1,50 mts opaca, pudiendo elevarse hasta 3,00 mts mediante elementos traslúcidos. En separación de patios interiores y patios de manzana, 2,00 mts opaca, pudiendo elevarse hasta 3,00 mts mediante elementos traslúcidos. Cuando se trata de fincas en suelo no urbanizable, las cercas podrán tener una altura máxima de 0,50 mts, pudiendo elevarse hasta 2,00 mts con elementos metálicos traslúcidos. Cuando por la topografía del terreno la cerca quede constituida por un muro de



AYUNTAMIENTO DE  
LA ZUBIA (GRANADA)

---

contención, éste podrá tener una altura máxima de 3,00 mts. Pero cuando se contenga relleno no superará los 2,00 mts. Por encima de estos muros, podrá recrecerse 0,50 mts opaco y 1,50 mts translúcido. No se limita la altura de las cercas cuando están constituidas por elementos vegetales.

Establece que la altura de las mismas se mide desde el punto medio de la línea de rasante, diferenciando tantos tramos como sean necesarios para que no exista más de 1 metro entre el punto más alto y el más bajo.

Sin embargo, los **criterios interpretativos**, en su **aclaración 3 “Cercas”**, resultan más restrictivos que el planeamiento de rango superior, al fijar la altura máxima de muros que contengan relleno en 1,50 mts, no permitiendo suplementarlo más que con 1,50 mts de elementos translúcidos.

Son numerosos los planes parciales que desarrollan el Plan General mediante la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable de este municipio y no todos acatan los límites máximos establecidos por el PGOU. A modo de ejemplo, citamos las Ordenanzas reguladoras del **PP-3** permiten, en su artículo 4.7.2 “Cerramiento de parcelas”, 1,85 m en medianerías con vallas opacas, pudiendo elevarse hasta 3,00 mts con rejas. El **PP-4** establece en el artículo 2.5.1.2 “Especificaciones para el uso industrial” que será obligatorio realizar un cercado de 1,80 m de altura, todo opaco, en los límites de la parcela donde no alcance la edificación. No deja claro si se trata de vallado provisional de solares o del vallado definitivo. Con las sucesivas modificaciones y criterios interpretativos, tampoco queda claro desde dónde se mide la altura, si desde el plano de rasante o si desde la cota del acerado. El **PP-10**, en el artículo 2.5.2, regula una altura máxima de 1,80 m, todo opaco, para cercados de parcelas con uso comercial, el **PP-11** fija la altura máxima en 1,85 m para medianerías, pudiendo elevarse hasta 3,00 m con rejas de cualquier tipo, en su artículo 4.7.2 y el **PP12.3** la altura de las cercas las fija en un máximo de 1,50 m, 2,00 m en medianerías, pudiendo elevarse hasta los 3,00 m con rejas de cualquier tipo.

Tras lo expuesto, destaca la gran variedad de límites establecidos, incluso a veces contradictorios, para regular la altura de las cercas, dependiendo de la normativa que le afecte a cada situación.

Este hecho se une a la necesidad de privacidad y seguridad que demanda la ciudadanía, así como la falta de regulación del mantenimiento de los elementos vegetales en los linderos, reflejada en múltiples quejas registradas y en el alto índice de ilegalidades generadas por un exceso de altura de las cercas ejecutadas.

Se traduce en que la máxima altura de cercas permitida resulta escasa de cara a la privacidad y seguridad, siendo necesario plantear mayores alturas de cercados para evitar vistas al interior de las parcelas y dotar de la suficiente seguridad a actividades ubicadas en la zona del polígono industrial, por ejemplo.



## AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA (GRANADA)

Respecto al tema de las vistas, se están generando una serie de servidumbres por aplicación del propio PGOU que va en contra de lo establecido por el Código Civil que establece una “servidumbre de vistas a la altura de las carreras”, que por jurisprudencia creada por sentencias del Tribunal Supremo, se establece en un mínimo de 1,80 mts.

Por tanto, la conservación a ultranza de la altura máxima establecida en 1,50 metros opaco, conlleva innumerables protestas de vecinos, situaciones fuera de la ordenanza por cercados preexistentes que no cumplen con la misma (baste para ello dar un simple vistazo a las cercas existentes en el municipio), y supondría el que un alto porcentaje de nuevas edificaciones excedieran a posteriori la altura máxima de su vallado.

En un intento de ajuste de esta diversidad de determinaciones y dar cobertura a las necesidades de los ciudadanos, se regula las características de las cercas en la presente modificación.

### 3. Definición de SÓTANO Y SEMISÓTANO.

Concretaremos en un punto aparte estas dos definiciones, que no existen como tal en el PGOU ni en la modificación puntual N°8.

Se modifican las aclaraciones de los criterios interpretativos y lo regulado por el Plan Parcial 10, respecto a este tema.

Los **Criterios interpretativos** definen “sótanos” cuando la cara superior del forjado de techo queda totalmente bajo la línea de pendiente del terreno y/o terreno modificado. “Semisótano” cuando la cara inferior de su forjado de techo quede a una distancia  $\leq 1,50$  m de la línea de pendiente del terreno.

Según el **PP-10**, se entiende por “sótano” la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, a menos de 0,25m por encima de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. Por “semisótano” cuando la cara inferior de su forjado de techo quede a una distancia  $\leq 1,50$  m de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

### 4. Tipos de PÉRGOLAS y su regulación.

Debido a la inexistencia de descripción y de regulación para este tipo de edificación, tanto en el PGOU como en cualquier otro instrumento de planeamiento, y la gran afluencia de estas construcciones, se hace necesario establecer una clasificación de tipología de pérgolas y su regulación.

Únicamente en los Criterios interpretativos se dice que “pérgolas” son aquellos elementos estructurales o decorativos que sobresalen por encima de la altura máxima de edificación formados por el conjunto pilar-viga horizontal o inclinada, realizados con distintos materiales como hormigón, piezas cerámicas, piedras natural o artificial, madera, perfiles metálicos, de aluminio, pvc, etc...



AYUNTAMIENTO DE  
LA ZUBIA (GRANADA)

---

Prohíbe ubicar pérgolas a menos de 3,00 m desde las fachadas exteriores y medianerías de la planta considerada, salvo que se trate de elementos decorativos, siempre y cuando no pueda dar lugar con posterioridad a aumentos de edificabilidad. Pero no entra a definir con concreción que se considera como elemento decorativo.

5. Regulación de RETRANQUEOS Y SEPARACIÓN A LINDEROS, incluyendo un artículo independiente para CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

En el **apartado 2.1.1 del PGOU** se define la separación a linderos como la mínima distancia a que debe situarse el punto más saliente de la edificación de los linderos públicos o privados. No se considerarán en este sentido los aleros de tejados siempre que no vuelen más de un metro.

La separación mínima a linderos queda establecida en la norma 2.5 “Tipologías edificatorias” del PGOU.

Los **Criterios interpretativos** establecen que las construcciones auxiliares tipo barbacoas, cuartos de depuradoras o de almacén de jardinería, etc,..., se consideran a efectos de cumplimiento de retranqueo, ocupación, edificabilidad, altura y demás condiciones urbanísticas.

Resulta estricta la prohibición de adosar este tipo de construcciones a las cercas del perímetro de las parcelas, por lo que se decide variar su regulación, no computando a efectos de retranqueo siempre que se cumpla las condiciones reflejadas más adelante, en su correspondiente apartado.

### **3. OBJETO Y ARTÍCULOS AFECTADOS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN. JUSTIFICACIÓN.**

#### **3.1. OBJETO Y ARTÍCULOS AFECTADOS**

La modificación afecta a varios artículos del apartado 2. Condiciones Generales de la Edificación, del Plan General de Ordenación Urbana de La Zubia:

- Modificación dentro del artículo **2.1.1. Terminología y definiciones.**
  - Superficie máxima de ocupación.
  - Edificabilidad.
  - Definición de separación a linderos o retranqueos.
  - Definición de rasantes.
  
- Modificación del artículo **2.1.7 Cercas.**
  - Regulación del vallado provisional y definitivo en solares y parcelas.
  - Regulación de rellenos.



AYUNTAMIENTO DE  
LA ZUBIA (GRANADA)

---

- Inclusión de nuevo artículo **2.1.10 Sótano y semisótano.**
- Inclusión de nuevo artículo **2.1.11 Pérgolas y porches.**
- Inclusión de nuevo artículo **2.1.12 Construcciones auxiliares.**

Esta nueva normativa será de aplicación en todo el término municipal cualquiera que sea la clasificación de los terrenos, incluidos los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada con anterioridad a la misma, prevaleciendo, en todo caso, sobre las determinaciones de esta última.

## **3.2. JUSTIFICACIÓN**

### **3.2.1. Fundamentos jurídicos**

Se plantea una innovación del planeamiento con carácter de modificación, ya que no altera la ordenación estructural del mismo. Las diversas condiciones de la edificación que se regulan mediante esta modificación, de carácter pormenorizado de la normativa urbanística, no modifican la Tipología, Ocupación de parcela, Edificabilidad, Altura máxima, ni Densidad máxima permitida (75 viv/Ha, según determina la LOUA).

El artículo 36.1 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) establece que:

*“Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. ...”*

Se atienden las reglas establecidas en el punto 2, del mismo artículo:

La nueva ordenación supone mejoras para el bienestar de la población y no altera los principios y fines de la actividad pública urbanística ni los estándares de ordenación regulados por la LOUA.

La presente innovación integra el documento refundido sustitutivo del correspondiente apartado 2.º “*Condiciones Generales de la Edificación*” del PGOU vigente, desarrollando las determinaciones afectadas.

La tramitación del documento es la que sigue, según lo especificado en los art. 32 y 36 de la LOUA:

- aprobación inicial por el Ayuntamiento,
- información pública por plazo no inferior a un mes,
- aprobación definitiva por el Ayuntamiento, previo informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en los términos regulados en el artículo



AYUNTAMIENTO DE  
LA ZUBIA (GRANADA)

---

31.2.C de la LOUA.

No es necesaria la redacción de planos de ordenación porque no se alteran las previsiones gráficas del Plan ni tampoco Estudio de Integración Paisajística porque los artículos afectados no se considera que tengan influencia reseñable sobre la Unidad de Paisaje de ninguna zona concreta.

No se precisa informe sectorial con carácter previo a la aprobación al ceñirse exclusivamente al ámbito territorial de aplicación de las ordenanzas de Edificación de este municipio y no afectar a carreteras, defensa, patrimonio cultural, ley de aguas, espacios protegidos, montes, telecomunicaciones, etc.

No se considera necesario tampoco informe ambiental previo al no afectar, la regulación contenida en la presente innovación, ni específicamente ni indirectamente, a zonas de protección ambiental o lugares de interés general y, por lo tanto, no producirá repercusión alguna en los citados lugares. Tampoco influye en la contaminación acústica, generación de residuos, saneamiento, contaminación, etc.

Sí se entiende necesario el informe de evaluación de impacto en salud, por parte de la Consejería competente, para lo que se adjunta un anexo de evaluación de impacto en la salud valorando los posibles impactos en la salud producidos por la modificación.

La presente propuesta de modificación incluye un resumen ejecutivo que contiene sus objetivos y finalidades de manera comprensible para la ciudadanía, de manera que facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de la misma.

No supone gastos de programación y gestión, por lo que, no incluye estudio económico-financiero, tal y como hace referencia el artículo 19.1 de la LOUA.

### **3.2.2. Fundamentos técnicos**

Se pretende, con esta modificación, dotar de mayor flexibilidad a los distintos parámetros que regula. Con la nueva regulación del cercado se persigue mayor privacidad y seguridad a las parcelas y negocios. Determinar la rasante, sótano y semisótano, aportando coherencia en casos concretos. Descripción de pérgolas, porches y varias construcciones auxiliares, especificando sus características y normativa a aplicar.



---

## 4. PROPUESTA DE NUEVA REDACCIÓN DEL ARTICULADO AFECTADO

A la vista de cuanto antecede y de cara a dar solución a los problemas planteados ante situaciones de hecho que se han venido consolidando por manifiestas contradicciones en aplicación de los distintos criterios, hasta ahora mantenidos, en las sucesivas normativas vigentes, se proponen los siguientes ajustes de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General y que afectan, concretamente, al apartado 2. Condiciones generales de la edificación, cuyos artículos afectados quedarán redactados como se expone a continuación.

### NUEVA REDACCIÓN DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS DEL APARTADO 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA ZUBIA

La nueva redacción del artículo 2.1.1. quedaría como sigue:

#### **Artículo 2.1.1 TERMINOLOGÍA Y DEFINICIONES**

A continuación se definen los términos que se utilizan en las presentes ordenanzas, a fin de que la interpretación de las mismas sea correcta:

- **Núcleo de población.**

Aquel que está constituido por una agrupación de edificaciones, destinadas a viviendas, en numero igual o superior a tres, y distantes entre sí menos de cien metros, y que puedan requerir servicios comunitarios.

- **Parcela edificable.**

La superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones oficiales, con uso asignado para la edificación, y tamaño de parcela mínimo exigido en la zona correspondiente.

- **Solar.**

La superficie de suelo urbano edificable y urbanizado con arreglo a las normas establecidas por el presente Plan, precisándose que la vía o vías a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada, encintado y alumbrado público, disponga de los servicios de saneamiento y abastecimiento de agua y energía eléctrica, y tenga señaladas alineaciones y rasantes.

- **Parcela bruta.**





AYUNTAMIENTO DE  
LA ZUBIA (GRANADA)

---

La parcela neta edificable más las pérdidas en alineaciones oficiales y cesiones obligatorias.

- **Parcela neta.**

La parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

- **Parcela mínima.**

La parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales y que reúne los requisitos de forma y superficie especificadas.

- **Unidad catastral.**

Se entiende por unidad catastral, aquella propiedad delimitada, en los planos parcelarios del Centro de Gestión Catastral y Cooperación de Granada, de urbana, de fecha 1986 y de rústica del año 1990, y que se incluyen como planos de información en este Plan General.

Las fincas delimitadas en tales planos catastrales se considerarán como unidades parcelarias a efectos de todas las determinaciones de las Normas de este Plan General.

- **Superficie máxima de ocupación.**

El máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada por la edificación y la de la parcela edificable, expresada en tanto por ciento. La superficie ocupada es la "huella del edificio" o la superficie proyectada por el edificio sobre un plano horizontal.

Computa ocupación:

- Superficie cerrada correspondiente a la edificación.
- Pérgolas estructurales.
- Porches, construcciones auxiliares y plantas bajas diáfanas o con soportales.
- Aleros, cornisas y vuelos siempre que vuelen más de un metro.
- Cualquier otro análogo a los anteriores.

- **Edificabilidad.**

La medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. La edificabilidad se establecerá con la relación entre el número total de metros cuadrados edificados y los metros cuadrados de superficie de la parcela sobre la que se asienta la edificación (parcela bruta en suelo urbano y neta en suelo urbanizable).

Computa edificabilidad:

- Todas las edificaciones por encima de la rasante, incluso cuerpos volados cerrados.



AYUNTAMIENTO DE  
LA ZUBIA (GRANADA)

- 
- Los porches y construcciones auxiliares computarán según criterios especificados en su artículo correspondiente, excepto soportales de uso público (no computan).
  - Los balcones volados cubiertos y plantas bajas diáfanos computarán según regulación establecida para los porches.
  - La superficie bajo la cubierta con posibilidades de uso según se establece en el apartado “altura libre de pisos”.
  - Cualquier otro análogo a los anteriores.
  - **Alineación oficial de vía pública.**

La señalada por el planeamiento para definir el lindero entre la vía pública y la parcela edificable (pública o privada).

- **Alineación de fachada.**

La línea desde la cual se produce la edificación.

En el caso de edificios no alineados se ha de disponer a unas distancias mínimas de la vía pública y de los linderos fijados en las ordenanzas, pudiendo adoptar las formas que se definan por el proyectista.

En ese caso se adoptará como línea de fachada la proyección ortogonal sobre un plano horizontal del conjunto de la edificación, incluyendo cualquier saliente o voladizo de la misma.

- **Separación a linderos o retranqueos.**

La mínima distancia a que debe situarse el punto más saliente de la edificación de los linderos públicos o privados.

No se considerarán en este sentido los aleros de tejados siempre que no vuelen más de un metro.

Cuando el retranqueo se obtenga a partir de la altura de la edificación (por ejemplo en Residencial Abierto “RA”) se considerará ésta desde el terreno terminado siempre que se cumpla con el artículo 2.1.7 del PGOU “Cercas” y las definiciones de altura máxima de la edificación.

No se considerarán, sólo a efectos de retranqueos, las alturas correspondientes a:

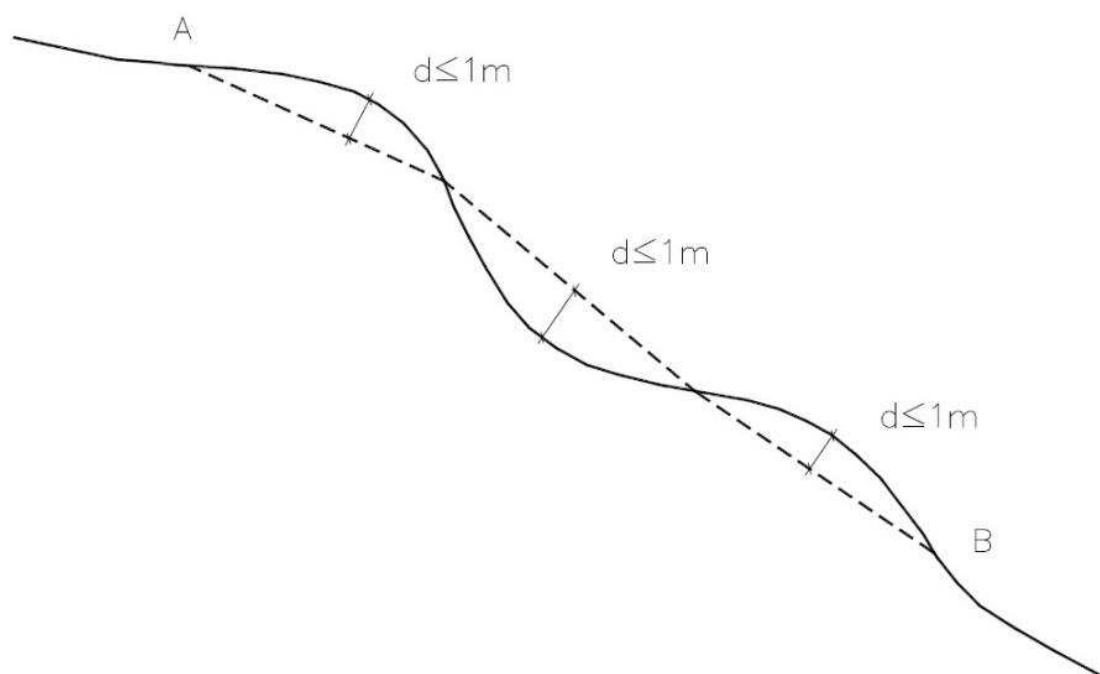
- Construcciones por encima de la altura máxima permitidas según el artículo 2.1.3 del PGOU.
- Las producidas por rampas de acceso a plantas por debajo de la línea de pendiente del terreno.

- **Rasantes.**

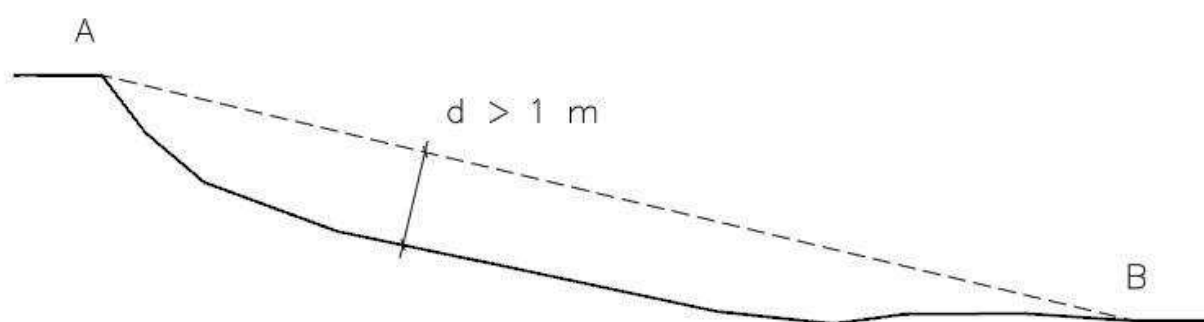
Se define la “Línea de Pendiente del Terreno”, sea éste uniforme o no, como cada uno de los cortes obtenidos al seccionar el terreno natural. Estos perfiles podrán ser corregidos mediante una línea quebrada que, uniendo distintos puntos en la sección del terreno, cumpla que la diferencia de cota entre ésta y el terreno natural sea  $\leq 1$  m.



AYUNTAMIENTO DE  
LA ZUBIA (GRANADA)



Excepcionalmente, en terrenos con poca pendiente, en los que el terreno natural haya quedado por debajo de la cota de la acera, se podrá proponer una línea de pendiente del terreno modificada que supere los límites del párrafo anterior, no superando en ningún caso la cota de la acera y dentro de los límites de relleno establecidos en este documento (art 2.1.7, punto 5.B).



Se considera “terreno natural” al existente, sin excavaciones ni aportaciones. No tendrá la consideración de excavación ni aportación la nueva construcción o reforma de viales, ni el nivel necesario para sótanos y semisótanos con sus accesos. En casos no evidentes, se estudiarán las preexistencias de vegetación, comparación con colindantes, fotografías, etc. Si la duda persiste, se tramitará una “propuesta de terreno natural” para su



AYUNTAMIENTO DE  
LA ZUBIA (GRANADA)

---

aprobación que sirva de base para la redacción del proyecto posterior, previo informe favorable de los servicios técnicos de urbanismo.

- **Altura libre de pisos.**

Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

Se establece como mínimo 2,50 metros para el uso de vivienda y 2,20 metros para garajes y otros anexos. Para otros usos se aplicarán las normativas específicas al respecto en cada caso.

Para recintos (uso de vivienda) con techos inclinados, la altura libre de pisos será, en el punto más bajo, mínimo 1,50 metros, con la condición de que al menos el 30% de la superficie de cada recinto tenga una altura igual o superior a 2,50 metros.

- ***Patio inglés.***

Patio situado dentro de la parcela cuyo nivel se encuentra por debajo del nivel de la rasante o "línea de pendiente del terreno" y al que pueden abrirse huecos. La dimensión mínima de los mismos será la establecida para patios en el PGOU y normativa técnica aplicable.

**Artículo 2.1.7 CERCAS**

1.- Definición de cerca

Se entiende por "cerca" el cerramiento que, ocupando el perímetro de los solares de forma permanente, cumpla los requisitos establecidos en el presente apartado.

La ejecución del cercado definitivo tiene carácter potestativo para la propiedad, quedando cumplido el deber de cercar los terrenos con la ejecución del vallado provisional de los mismos, siempre que la alineación de éste quede dentro de los límites fijados para la alineación oficial definitiva.

Se distinguen dos tipos de cercas:

Cerca de fachada:

Se entiende por cerca de fachada la que delimita la propiedad privada respecto de viario público.

Cerca interior de parcela:



## AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA (GRANADA)

---

Se entiende por cerca interior de parcela la que delimita la propiedad con otras parcelas o con cualquier otro tipo de suelo distinto del viario. También tendrán esta consideración las cercas que separan patios interiores.

### 2.- Condiciones generales

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

Las personas responsables de los solares están obligados a mantener el vallado en adecuadas condiciones de conservación, seguridad y ornato público, de conformidad con lo dispuesto en la presente normativa y, subsidiariamente, por la Ordenanza correspondiente. Los vallados deben contar con suficiente estabilidad de modo que se garantice la seguridad del viandante, no poseyendo elementos (punzantes, cortantes y/o salientes) que puedan ocasionar lesiones a personas o animales.

Los elementos vegetales situados a una distancia inferior a 50 cm. de la cerca, podrán tener una altura máxima igual a la máxima permitida para el vallado en cada caso (incluida la parte translúcida, si la hubiere). En ningún caso los elementos vegetales podrán invadir las parcelas colindantes o el viario público.

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, podrá dictar órdenes de ejecución para obligar al mantenimiento de los cercados vegetales en las condiciones establecidas por la normativa y/o Ordenanza correspondiente.

Con independencia de los valores de altura máximos permitidos, el diseño del vallado deberá integrarse en el entorno, procurando evitar grandes paños ciegos que produzcan impacto visual negativo. Se procurará interrumpir el vallado (en parcelas con fachada de gran longitud) con elementos intermedios que articulen dichos muros y minimicen el impacto visual.

### 3.- Condiciones particulares

El cercado definitivo podrá ser de material opaco, translúcido, o una combinación de ambos, debiendo cumplir con los condicionantes de alturas que, en el siguiente cuadro 1, se establecen para cada caso en función de la calificación del suelo y de la ubicación de la cerca (a fachada o interior):

#### Cuadro 1



AYUNTAMIENTO DE  
LA ZUBIA (GRANADA)

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	ALTURAS MÁXIMAS ADMITIDAS VALLADO DEFINITIVO (m)		
	PAÑO OPACO		ALTURA TOTAL DE CERCA MÁXIMA A ALCANZAR CON PAÑO TRANSLÚCIDO
	A FACHADA	A INTERIOR	FACHADA E INTERIOR
CU, RI, RM	2,00	2,50	3,00
RE, RA	2,00	2,20	3,00
INDUSTRIAL	2,50	3,60	3,60
NO URBANIZABLE, URBANIZABLE Y URBANO NO CONSOLIDADO	0,50	0,50	2,50

Se entiende por material “opaco”, los elementos de cerca susceptibles de constituir muros ciegos en el sentido de imposibilitar las vistas a su través. Constituidos por materiales sólidos, de gran consistencia, tales como hormigón armado, fábrica cerámica, bloques de hormigón,...

Se entiende por material “translúcido”, los elementos de cerca que no constituyan muros ciegos o paños opacos, tales como celosía, malla, lamas, reja, vidrio, metacrilato, chapa perforada y cualesquiera otros materiales similares.

Por motivos de diseño, los paños ciegos de fachada podrán elevarse, hasta un máximo de 3,0 metros de altura, en un 20% de la longitud de cada tramo de cerca, y en tramos no mayores de 5 metros. Así mismo, y de forma puntual, aquéllos podrán elevarse 1,00 metro por encima de los máximos permitidos, mediante algún elemento decorativo sin solución de continuidad.

Quedan prohibidos los elementos cortantes o punzantes o cualquier otro que pueda provocar lesiones.

Se establece una tolerancia del  $\pm 5\%$  sobre las medidas antes indicadas únicamente sobre obra ejecutada, no pudiendo sobrepasar en proyecto la altura máxima establecida en el cuadro.

#### 4.- Criterios de medición de alturas

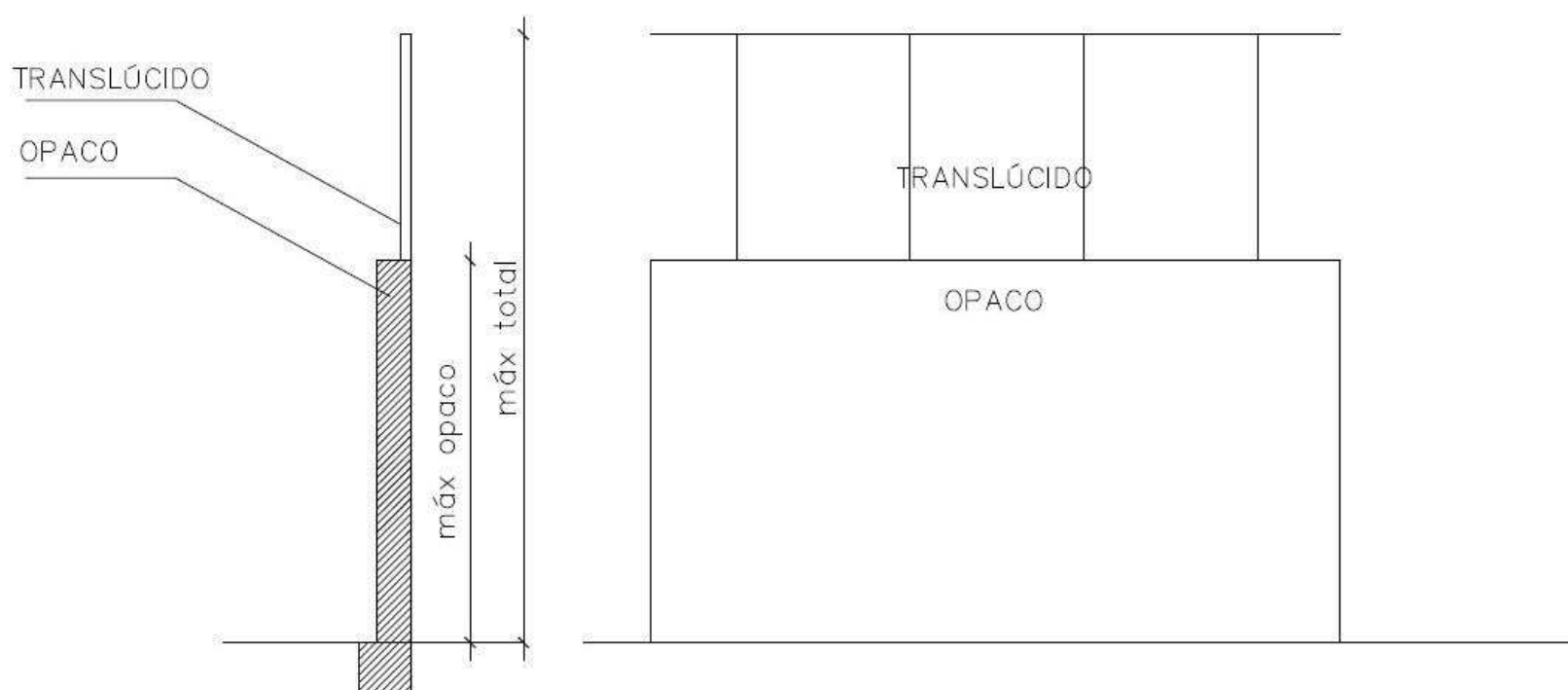
Con carácter general, la altura del cercado definitivo se medirá desde el punto medio de la cota de la acera, para cercas a fachada, o bien, desde la línea de pendiente del terreno, para cercas interiores. Así pues:



AYUNTAMIENTO DE  
LA ZUBIA (GRANADA)

1. El cercado de fachada se medirá desde el punto medio de la rasante de la acera. En terrenos con pendiente, se diferenciarán tantos tramos como sean necesarios, de modo que la diferencia de altura entre los extremos de cada tramo sea inferior a 1,00 m. Se medirá la altura en el centro de cada tramo.
2. La medición de altura de los cercados interiores (parcelas y/o patios) se realizará, conforme al criterio establecido en el Planeamiento vigente para medición de alturas, desde la línea de pendiente natural o modificada del terreno, y/o suelo del patio, situado a la cota superior. Igualmente, en terrenos con pendiente, deberán establecerse tantos tramos como sean necesarios, de modo que la diferencia de altura entre los extremos de cada tramo sea inferior a 1,00 m. Se medirá la altura de la cerca en el centro de cada tramo.
3. En los suelos calificados como de Uso Industrial, la medición de altura del vallado se realizará (tanto para vallado interior como a fachada) desde la cota de rasante de la acera.

A modo de aclaración, se exponen distintos ejemplos de aplicación:



*Fig 1. Cercado en terrenos horizontales, sin contención de terreno*



AYUNTAMIENTO DE  
LA ZUBIA (GRANADA)

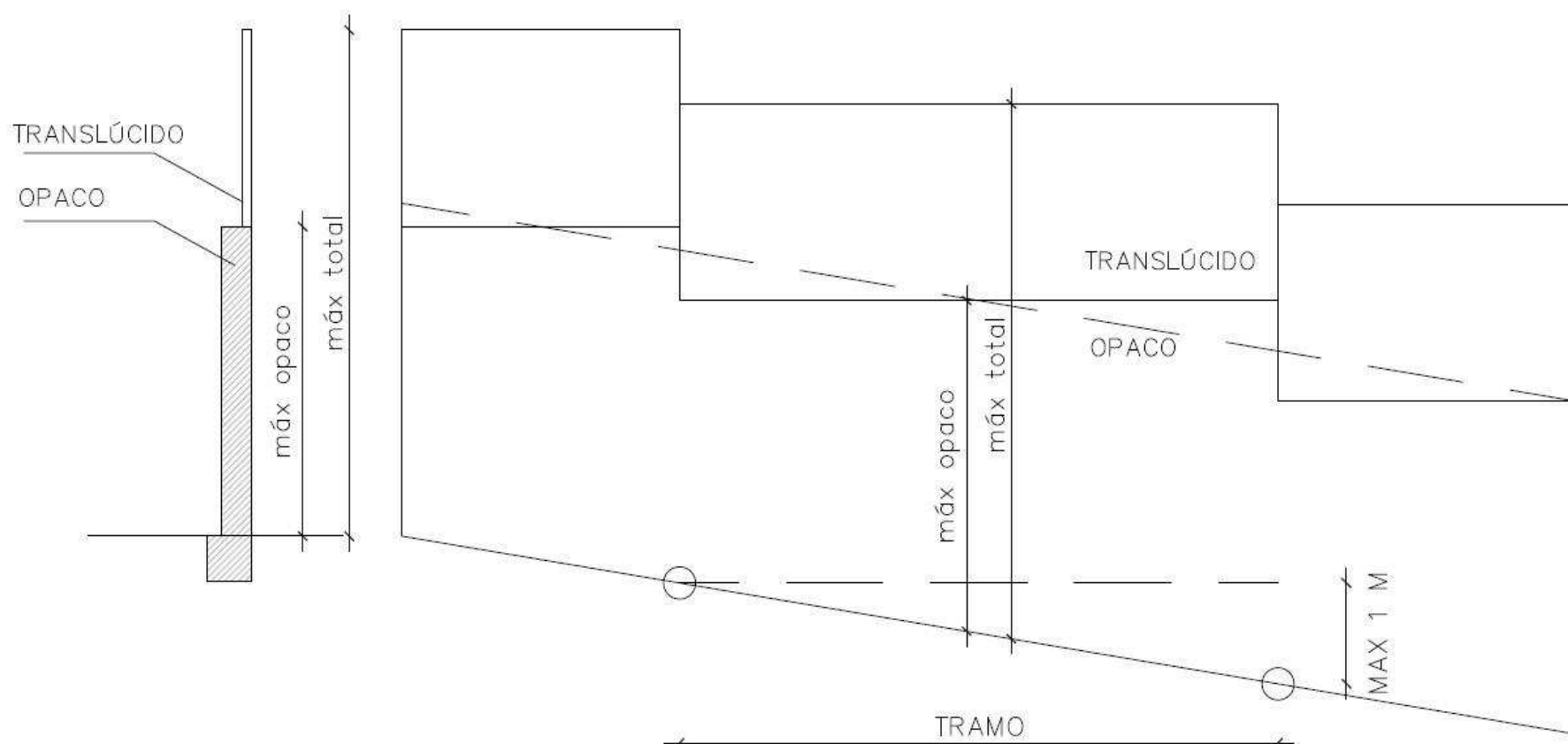


Fig 2. Vallado en terrenos con pendiente, sin contención de terreno

### 5.- Muros de contención

Cuando la cerca constituya, total o parcialmente, un muro de contención, se establecen las siguientes condiciones:

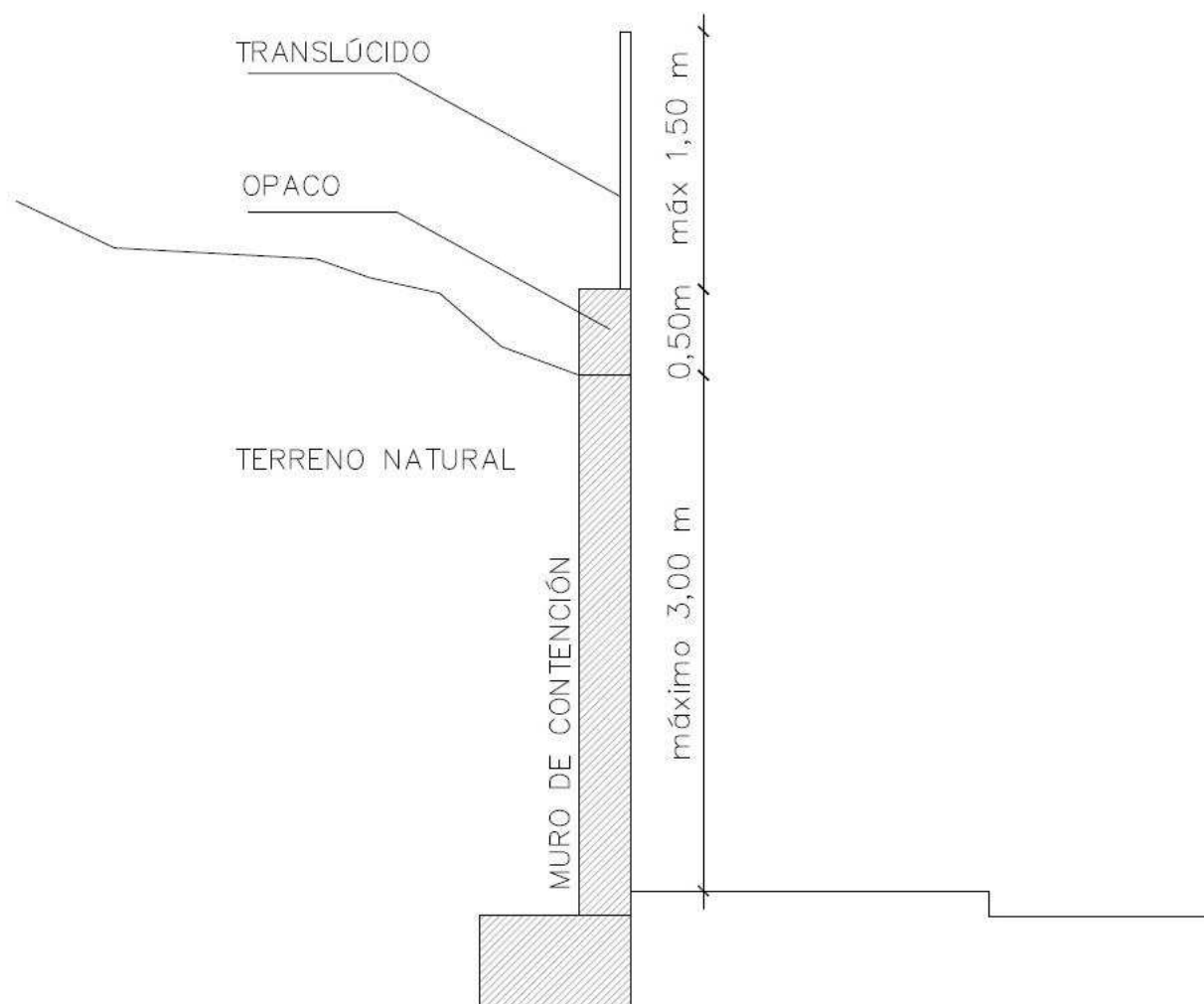
#### A. Contención de terreno natural

Cuando se trate de contención de terreno natural, el muro tendrá una altura máxima de 3 metros, pudiendo recrecerse 0,50 m con material opaco y con material translúcido hasta 1,5 metros más. Cuando el terreno a contener supere los tres metros, éste deberá desmontarse y/o escalonarse de modo que se cumpla la condición anterior.





AYUNTAMIENTO DE  
LA ZUBIA (GRANADA)



*Fig 3. Contención de terreno natural*

### **B. Contención de rellenos**

En terrenos con pendiente pronunciada o justificándose la necesidad de rellenar parcialmente la parcela para conseguir una mejor nivelación de la misma, se establece una altura máxima de relleno de 2,00 m.

El muro de contención resultante se podrá recrecer con material translúcido hasta 1,5 metros más. El muro de contención computará como altura de la cerca, no pudiendo sobrepasar el máximo opaco establecido en el cuadro 1 de esta modificación.

Excepcionalmente, en solares con pendiente muy pronunciada en los que la cerca sea colindante con barrancos, parcelas no edificables y espacios libres (excepto viario), podrán proponerse soluciones de contención que superen las medidas anteriores, siempre que se minimice el impacto visual (escolleras, muros de gravedad, mampostería, muros revestidos con aplacado de piedra, cubriciones vegetales, etc., adaptados al entorno), siempre que la solución se considere suficientemente justificada por las características del terreno.

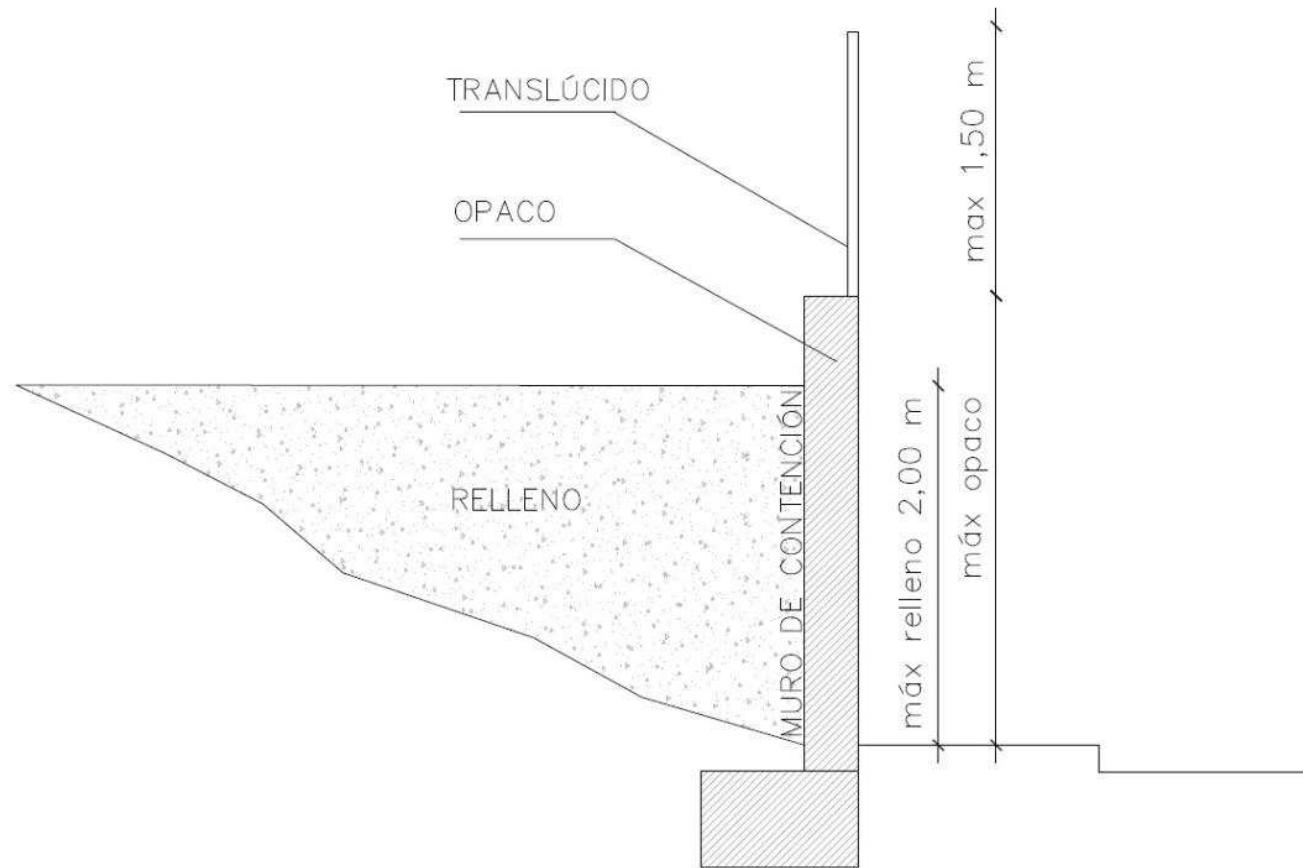


Fig 4. Contención de rellenos

### C. Contención de relleno y terreno natural

En caso de que se contenga parte de terreno natural y parte de relleno, la cota de referencia para medición de altura del relleno y de la cerca será la del terreno natural. Se limita la altura total de este tipo de cercas a 3 metros de elemento opaco, pudiendo recrecerse 1,5 metros con elementos translúcidos.



AYUNTAMIENTO DE  
LA ZUBIA (GRANADA)

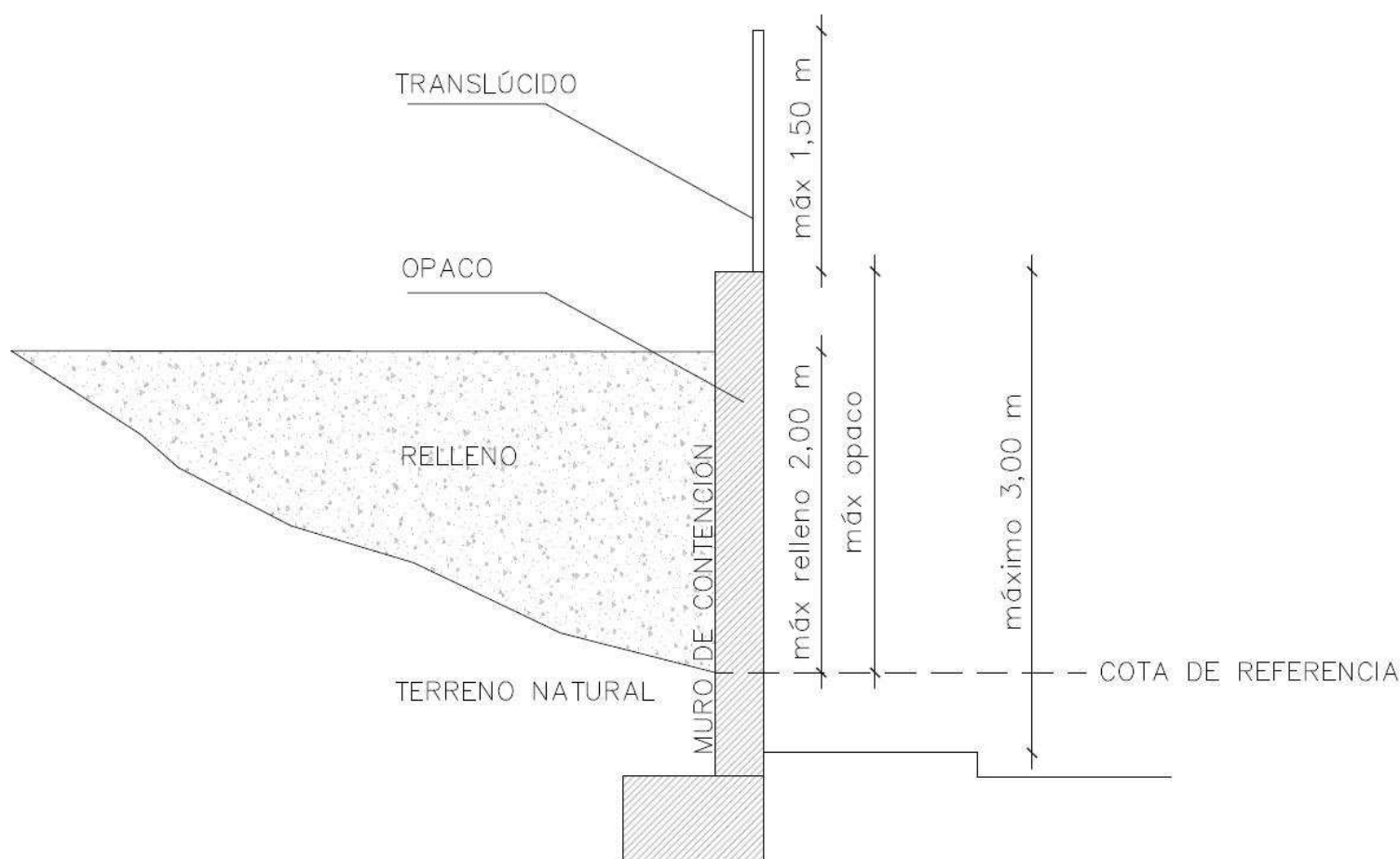


Fig 5. Contención de rellenos y terreno natural

6.- Cercas en suelo no urbanizable, urbano no consolidado y urbanizable.

En estos tipos de suelo, las cercas podrán tener, como máximo, una altura de 0.50 mts cuando sean opacas, medidas desde la rasante del terreno más alto, pudiendo elevarse hasta 2.5 mts con elementos metálicos traslúcidos, tipo malla cinegética o similar.

Se establece una tolerancia admisible del  $\pm 5\%$  en las medidas antes indicadas, sobre obra ejecutada.

En suelo urbanizable y urbano no consolidado, las cercas tendrán carácter de obra provisional, hasta tanto no se desarrolle el sector al que esté adscrito.

**Artículo 2.1.10 SÓTANO Y SEMISÓTANO**

Se define como “sótano”, la planta cuyo forjado de techo presenta su cara inferior a una distancia menor o igual a 0,50 m de la línea de pendiente del terreno, medido en el punto medio del tramo considerado.

Los sótanos no tendrán consideración de planta a efectos de edificabilidad, ocupación, altura (número de plantas), fondo edificable ni retranqueos.



## AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA (GRANADA)

---

En caso de adosar el sótano al lindero de fachada (en edificaciones retranqueadas a vial) no se permitirá abrir en ellos huecos o ventanas hacia la vía pública.

En plantas sótanos no se permiten habitaciones vivideras (salones, comedores, cocinas ni dormitorios).

Las soluciones tipo “patio inglés” harán que se considere la planta como semisótano.

Se define como “**semisótano**”, la planta cuyo forjado de techo presenta su cara inferior a una distancia mayor que 0.50 m y menor o igual que 1,50 m de la línea de pendiente del terreno, medido en el punto medio del tramo considerado.

Los semisótanos no computan a efectos de edificabilidad, ocupación, alturas ni fondo edificable, pero sí a efectos de retranqueo, pudiendo adosarse a colindante, únicamente si existe consentimiento notarial del mismo.

En plantas semisótano sólo se permiten habitaciones vivideras en los casos en que en la misma vivienda existan, al menos, salón-comedor, cocina y el dormitorio principal situadas en plantas sobre rasante. En ningún caso estas habitaciones se podrán segregar para conformar otra vivienda.

### **Artículo 2.1.11 PÉRGOLAS Y PORCHES**

Se definen tres conceptos: Pérgola decorativa, pérgola estructural y porche.

La pérgola decorativa se define como un elemento de mobiliario o de decoración compuesto por un entramado de soportes lineales verticales y elementos horizontales, de material ligero (como aluminio, PVC, madera de poca escuadría,...), conformando una celosía como elemento de protección y para tamizar la luz en determinadas zonas ajardinadas, terrazas o cubiertas transitables. Este tipo de pérgolas no se entiende como edificación y no tienen limitación alguna respecto a ocupación ni edificabilidad. Podrán ocupar el retranqueo preceptivo y adosarse a linderos siempre que se presente permiso por escrito de colindante.

Pérgola estructural. Elementos formados por estructura de pilares, vigas y viguetas con disposición y dimensiones propias de un forjado estructural, que puedan dar lugar con posterioridad a la ejecución de un techo. Estos elementos no computan a efectos de edificabilidad, pero sí a efectos de ocupación, altura y retranqueos.

Porche: Elemento generalmente adosado a la edificación pero fuera de la envolvente térmica de la misma, formado por una cubierta sustentada por elementos estructurales verticales, cuyo espacio definido debe estar abierto, al menos, en el 25% de su perímetro. Computan siempre a efectos de ocupación, altura y retranqueos. A efectos de edificabilidad, no computan si están cerrados en hasta el 50% de su perímetro y computarán la mitad de su superficie si están cerrados en más del 50%.

Los porches podrán cerrarse con elementos tipo “cortina de vidrio” (láminas de vidrio sin carpintería y apilables) sin que ello haga computar el porche a efectos de edificabilidad.



AYUNTAMIENTO DE  
LA ZUBIA (GRANADA)

---

**Artículo 2.1.12 CONSTRUCCIONES AUXILIARES**

Se permiten construcciones auxiliares (pequeñas casetas de jardinería, barbacoas, cuartos de depuradora, aseos auxiliares,...) de altura máxima 3 metros, en los patios, zonas libres de la parcela o cubiertas transitables, computando a efectos de ocupación y de edificabilidad en función los criterios generales establecidos en este documento y el PGOU. Podrán ocupar el retranqueo preceptivo y adosarse a linderos siempre que se presente consentimiento notarial de colindante.

**5. DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

Quedan derogados los “Criterios Interpretativos en la aplicación de diversos aspectos de la Normativa Urbanística de La Zubia, aprobados en Pleno de 24 de abril de 2008 y publicado en BOP de 30 de septiembre de 2011”, así como la normativa contenida en el Plan General y el Planeamiento de Desarrollo en lo que contradiga lo dispuesto en la presente innovación.

En La Zubia a 19 de enero de 2018

Los redactores:

Fdo: Susana Rodriguez González

Arquitecta

Fdo: José Luis Santana Mochón

Abogado

Fdo: Javier Moñiz Gómez

Arquitecto Municipal de La Zubia (Granada)



AYUNTAMIENTO DE  
LA ZUBIA (GRANADA)

---

## **ANEXOS**

### **ANEXO 1. RESUMEN EJECUTIVO**

### **ANEXO 2. EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD**