



## Administración Local

### AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Urbanismo Obras Públicas y Licencias

## Exp.- 2026/3892H (2111/2026-SIM). Modificación del criterio de interpretación del PGOU sobre el número máximo de viviendas integradas en un conjunto residencial de viviendas unifamiliares.

*Exp.- 2026/3892H (2111/2026-SIM) .Modificación del criterio de interpretación del PGOU sobre el número máximo de viviendas integradas en un conjunto residencial de viviendas unifamiliares*

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

Que el Pleno Municipal en sesión celebrada el pasado día 27 de febrero de 2026, adoptó acuerdo por el que se aprueba la modificación de criterio de interpretación del PGOU sobre el número máximo de unidades de viviendas integradas en un conjunto residencial de viviendas unifamiliares, cuyo tenor literal es el que sigue:

“Se presenta a Pleno expediente núm. 2111/2026 de la Dirección General de Urbanismo relativo a modificación de criterio de interpretación del PGOU sobre el número máximo de unidades de vivienda integradas en un conjunto residencial de viviendas unifamiliares.

En el expediente obra informe propuesta del Subdirector General de Planeamiento y del Director General de Urbanismo, de fecha 11 de febrero de 2026, emitido de conformidad con la normativa vigente, los informes técnico y jurídico que obran en el expediente, haciéndose constar lo siguiente:

Con fecha 9 de febrero de 2026, por el Director General de Urbanismo, en relación con los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la normativa y ordenanzas del PGOU 2000 (aprobados en sesión plenaria de 26 de julio de 2002, Boletín oficial de la provincia nº 241, de 19 de octubre de 2002), se provee, tras previa justificación: “...se estima necesario la modificación del Criterio nº 1 “Número máximo de unidades de vivienda integradas en un conjunto residencial de viviendas unifamiliares”, al objeto de poder autorizar promociones unitarias de viviendas unifamiliares agrupadas sobre parcela única que no suponga la subdivisión de la misma con las condiciones que se estimen convenientes.”

El texto propuesto para la referida modificación y su justificación tiene la siguiente redacción:

“El Excmo. Ayuntamiento de Granada en sesión celebrada el día 26 de julio de 2002 (BOP nº 241 de 19 de octubre de 2002) adoptó una serie de criterios de interpretación de aspectos puntuales de la normativa y ordenanzas del PGOU 2000. Entre ellos se adoptó el Criterio nº 1 sobre el número máximo de unidades de vivienda integradas en un conjunto residencial de viviendas unifamiliares, criterio en el que se interpreta el número de viviendas que podría albergar una promoción unitaria de agrupación de viviendas unifamiliares al no producirse parcelación, estableciendo entre las condiciones que han de cumplir las viviendas unifamiliares el que la totalidad de las viviendas agrupadas deban tener acceso independiente desde la vía pública.

En el vigente PGOU existen parcelas calificadas como unifamiliares que tienen una gran superficie en relación a los metros lineales que poseen a espacio libre de dominio y uso público. Si se atiende a las condiciones establecidas en el criterio de interpretación expuesto en el párrafo anterior, el resultado es que en estas parcelas sólo pueden ejecutarse un número reducido de viviendas en relación a su superficie.

Teniendo en cuenta que el suelo es un recurso natural limitado que hay que rentabilizar, especialmente respecto a su edificabilidad y densidad, junto con la situación actual de necesidad de incrementar el número de viviendas en el término municipal de Granada, desde esta Subdirección de Planeamiento se estima oportuno modificar el criterio existente por otro en que se permita una ocupación más racional y eficiente del suelo, permitiendo la construcción de promociones unitarias de viviendas unifamiliares agrupadas sobre parcela única que, teniendo el carácter de mancomunada, pueda subdividirse en unidades individuales que cumplan con las condiciones particulares de la calificación otorgada por el

planeamiento, pero cuyos metros lineales de fachada no han de ser necesariamente a espacio libre de uso y dominio público.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), aprobado por resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes de 9 de febrero de 2001 (BOJA 6 de marzo de 2001 y BOP de 10 de mayo de 2001), define en su artículo 6.1.9 el uso pormenorizado residencial vivienda unifamiliar como aquel destinado al alojamiento de personas vinculadas familiarmente que se ubique en alguno de los siguientes casos:

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

Como se desprende de la propia definición, las viviendas unifamiliares pueden agruparse horizontalmente con la única condición de que posean un acceso exclusivo e independiente para cada vivienda, no estableciendo que necesariamente sea desde la vía pública.

Por otro lado, el PGOU en sus artículos 6.2.6.2 y 6.2.6.3 define las condiciones que han de cumplir las viviendas para tener la consideración de exteriores o de viviendas interiores, sin hacer distinción entre las unifamiliares y las plurifamiliares, estableciendo como condiciones las siguientes:

- Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patio de luces que cumplan las condiciones establecidas en la normativa del vigente PGOU.
- Al menos dos piezas habitables recaerán sobre calle o espacio libre de dominio y uso público, o tendrán huecos que abran sobre patios de manzana que cumplan las determinaciones establecidas para los mismos en la normativa del vigente PGOU.

El PGOU en su artículo 7.3.21 dispone que se considerará patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios, así como cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores.

A este respecto, destacar que cuando se definen las condiciones particulares de la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos no se hacen distinciones en las condiciones que han de cumplir las viviendas para tener la consideración de exteriores o interiores con respecto a las ya establecidas en los artículos 6.2.6.2 y 6.2.6.3 del vigente PGOU. Por lo cual, aquellas viviendas que tengan fachada a los espacios libres de la edificación que cumplan las condiciones de alineación, separación a linderos y separación entre edificios establecidas en los artículos 7.13.3 y 7.13.4, tendrán la consideración de viviendas interiores al no recaer sobre calle o espacio libre de dominio y uso público, aunque no tengan huecos que abran a patios de manzana sino a patios de parcela, incluyendo aquí a cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores.

Si atendemos a las distintas calificaciones de Residencial Unifamiliar, se aprecia que nos encontramos en la misma situación, es decir, se dan situaciones en que los huecos de éstas únicamente pueden abrir al espacio libre no edificado de su propia parcela, siempre que se cumplan las condiciones establecidas para la tipología a la que pertenecen, como es el caso de la vivienda aislada en donde el retranqueo de la edificación respecto de todos sus linderos, incluido el frontal, es obligatorio, por lo que no existe posibilidad alguna de abrir a espacio de carácter público o a patio de manzana por no estar éste permitido.

En su Título Séptimo, el PGOU define las condiciones particulares que han de cumplir las tres calificaciones distintas de residencial unifamiliar que establece el propio PGOU:

- Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada (Capítulo Noveno): manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar con edificaciones entre medianeras que disponen sus líneas de edificación sobre alineaciones exteriores que definan las manzanas.

Las parcelas tendrán una superficie mínima de ochenta metros cuadrados, un lindero frontal de al menos cinco metros y dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del vigente PGOU, salvo que aparezca grafiada en los mismos una línea de edificación retranqueada de dicha alineación.

Se permiten los patios de parcela, y en proyectos unitarios de viviendas unifamiliares con patio de manzana comunitario deberá asegurarse la existencia de parcelas individualizadas por cada unidad de vivienda, y el cumplimiento de las dimensiones mínimas fijadas para los patios de manzana.

- Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales (Capítulo Décimo): manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar con edificaciones adosadas que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones

exteriores que definen las manzanas o retranqueadas respecto a las mismas. Se integran también en esta calificación las asociaciones de viviendas unifamiliares adosadas que cuentan con espacios libres comunitarios, independientemente de que cada unidad de vivienda cuente a su vez con espacios libres de carácter privativo (asociaciones lineales de viviendas unifamiliares en torno a patios de manzana).

Las parcelas tendrán una superficie mínima de ciento veinte metros cuadrados, un linderos frontal de al menos seis metros y dispondrán su línea de edificación coincidente o retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, que en caso de no fijarse en la documentación gráfica del vigente PGOU sólo podrá existir obedeciendo a la disposición de un ritmo uniforme cuando afecte a un frente completo de manzana, contando con un valor mínimo de tres metros y debiéndose redactar al efecto el correspondiente Estudio de Detalle.

Se permiten los patios de parcela, y en proyectos unitarios de viviendas unifamiliares con patio de manzana comunitario, deberá asegurarse la existencia de parcelas individualizadas por cada unidad de vivienda, y el cumplimiento de las dimensiones mínimas fijadas para los patios de manzana.

- Residencial Unifamiliar Aislada (Capítulo Undécimo): manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar mediante edificaciones que se sitúan aisladas sobre la parcela, separándose de todos los linderos de la misma, incluyéndose las viviendas pareadas adosadas por un solo linderos que no sea testero mediante el correspondiente compromiso notarial.

Las parcelas tendrán una superficie mínima de doscientos cincuenta metros cuadrados, un linderos frontal de al menos diez metros y dispondrán su línea de edificación retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana según lo grafiado en la documentación gráfica del PGOU, y separada también del resto de linderos de la parcela a excepción de las viviendas pareadas adosadas por un solo linderos (cuando el retranqueo no estuviese determinado en la documentación gráfica del PGOU, será como mínimo de 3 metros).

En esta calificación sólo se admiten los patios de parcela (aquellos situados en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela).

Puede apreciarse que, como consecuencia del desarrollo de la normativa del Plan General, se generan situaciones en donde todos los huecos de las viviendas han de abrir a los espacios privativos libres de edificación de la propia parcela, respetando en todo momento tanto los condicionantes tipológicos específicos de cada calificación como los establecidos por el Código Técnico de la Edificación.

Así pues, teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, se propone la modificación del Criterio nº 1 "Número máximo de unidades de vivienda integradas en un conjunto residencial de viviendas unifamiliares" aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en sesión celebrada el día 26 de julio de 2002 (BOP nº 241 de 19 de octubre de 2002).

#### MODIFICACIÓN DEL CRITERIO DE INTERPRETACIÓN Nº1 "NÚMERO MÁXIMO DE UNIDADES DE VIVIENDA INTEGRADAS EN UN CONJUNTO RESIDENCIAL DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES" DE LA NORMATIVA Y ORDENANZAS DEL PGOU 2000

1. Se podrán autorizar promociones unitarias de viviendas unifamiliares agrupadas sobre parcela única que no suponga la subdivisión de la misma, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- La agrupación no albergará un número de viviendas que sea superior al cociente entre la superficie total de la parcela y la superficie de parcela mínima establecido para la calificación correspondiente.

- La parcela objeto de la actuación en conjunto tendrá el carácter de mancomunada, adquiriendo la condición de indivisible, lo que quedará reflejado en el acuerdo de concesión de licencia.

- En la escritura de la división horizontal de la parcela, cada unidad de vivienda deberá contar con la superficie mínima establecida para la calificación correspondiente. Para su cómputo se contabilizará la superficie de suelo ocupada por la edificación, la superficie libre de edificación de carácter privativo y el porcentaje de la superficie de suelo libre de edificación de carácter comunitario que le corresponda en función de las cuotas de participación.

- El linderos frontal de la parcela deberá cumplir las condiciones de alineación a vial o espacio público establecidas para la calificación unifamiliar correspondiente, de forma que dicho linderos quede integrado estéticamente con la manzana en la que se localiza.

- Todas las viviendas tendrán fachada principal a cualquier de los siguientes espacios:

- Vial
- Espacio público

- Patio de manzana que cumpla las dimensiones mínimas establecidas en el artículo 7.3.23.4. del PGOU
- Espacios no edificados al interior de las alineaciones exteriores que posean una anchura mínima de 6 metros, la cual se corresponde con la sección mínima para calles peatonales o de tráfico restringido establecida en la Ordenanza reguladora de las condiciones particulares de los proyectos y obras de urbanización del PGOU.

- La nueva ordenación deberá respetar, en la medida de lo posible, la configuración arquitectónica establecida por el PGOU para la calificación correspondiente de la manzana en la que se integre.

2. Puesto que la nueva ordenación de la parcela mancomunada implica una intervención de carácter singular en la que se modificarían algunos parámetros señalados por la normativa del PGOU definiéndose, en su caso, un viario interior o espacio libre de dominio privado, se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la totalidad de la parcela para fijar las alineaciones interiores, establecer la ordenación de volúmenes y completar las determinaciones correspondientes al PGOU o planeamiento de desarrollo, tal y como se dispone en el artículo 8.2.3 del vigente PGOU.

3. En los ámbitos pertenecientes al conjunto histórico en los que el parcelario está expresamente protegido por la legislación de Patrimonio Histórico y sus determinaciones urbanísticas están reguladas por sus correspondientes Planes Especiales de Protección, este Criterio se aplicará subsidiariamente al no verse modificado dicho parcelario. Tal y como se dispone en la correspondiente normativa, una vez aprobado inicialmente el Estudio de Detalle, se requerirá informe sectorial a la Administración autonómica competente en materia de patrimonio histórico, en los términos y con los efectos establecidos en la legislación aplicable.”

Con fecha 10 de febrero de 2026, el Responsable de planeamiento y ordenación emite informe donde explica:

“(…) La justificación de dicha modificación se basa en que el criterio actualmente en vigor para el número máximo de viviendas que podría albergar una promoción unitaria de agrupación de

viviendas unifamiliares sin parcelación, establece como condición que la totalidad de las viviendas deben tener acceso independiente desde la vía pública. En el término municipal de Granada existen parcelas calificadas como unifamiliares que tienen una gran superficie en relación a los metros lineales que poseen a espacio libre de dominio y uso público, dando como resultado que en dichas parcelas sólo pueden ejecutarse un número reducido de viviendas en relación a su superficie, lo que lleva a una ocupación menos racional y eficiente del suelo.

Buscando rentabilizar respecto a su edificabilidad y densidad un recurso natural limitado como es el suelo, se ha redactado por los Servicios técnicos y jurídicos de la Subdirección de Planeamiento, a instancia de la Dirección General de Urbanismo, la modificación del Criterio nº 1 sobre el “número máximo de unidades de vivienda integradas en un conjunto residencial de viviendas unifamiliares”, de forma que se permita la construcción de promociones unitarias de viviendas unifamiliares agrupadas sobre parcela única que, teniendo el carácter de mancomunada, pueda subdividirse en unidades individuales que cumplan con las condiciones particulares de la calificación otorgada por el planeamiento, pero cuyos metros lineales de fachada no han de ser necesariamente a espacio libre de uso y dominio público.

Como Responsable Técnico de Planeamiento considero que el documento “Modificación del Criterio nº 1 sobre el número máximo de unidades de vivienda integradas en un conjunto residencial de viviendas unifamiliares” redactado por la Subdirección de Planeamiento es acorde a los objetivos perseguidos por la Dirección General de Urbanismo así como con la Normativa del vigente PGOU.”

Conforme a la disposición transitoria segunda de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso a la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), todos los instrumentos de planificación general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta Ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta Ley. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta Ley.

El art. 1.1.7 de la Normativa del vigente Plan general de ordenación urbana de Granada estipula: “La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Granada en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de la Junta de Andalucía, conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.”

Habida cuenta del carácter general del instrumento de ordenación urbanística, para garantizar el suficiente conocimiento del acto administrativo y ante la posible concurrencia de una pluralidad indeterminada de personas destinatarias, en virtud del art. 45, apartados primero y tercero, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas (LPACAP), procedería su publicación en el Boletín oficial de la provincia.

Según lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local (LBRL): "Los acuerdos que adopten las corporaciones locales se publican o notifican en la forma prevista por la Ley. Las ordenanzas, incluidos el articulado de las normas de los planes urbanísticos, así como los acuerdos correspondientes a éstos cuya aprobación definitiva sea competencia de los entes locales, se publicarán en el "Boletín Oficial" de la provincia y no entrarán en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 ..."; a pesar de que el art. 84.1 de la LISTA, y el art. 110.4 del Decreto 550/2022, de 29 noviembre, Reglamento general de la Ley (RGLISTA), para los instrumentos de ordenación urbanística, establezcan que su entrada en vigor se producirá a partir del día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y de la normativa urbanística, salvo que el acuerdo de aprobación establezca un plazo superior.

El Pleno Municipal tiene atribuida la competencia para los acuerdos de aprobación que pongan fin a la tramitación municipal de planes y demás instrumentos de ordenación (art. 123.1.i de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de bases de régimen local -LBRL- y art. 16.1.i del Reglamento Orgánico Municipal -ROM-, Boletín Oficial de la Provincia nº 185, de 29 de septiembre de 2014), previo dictamen de la Comisión Informativa Delegada que corresponda (art. 122.4 de la LBRL y arts. 46 y 55 del ROM), así que sería lógica la adopción de la modificación de la interpretación del instrumento de ordenación urbanística por el Pleno de la Corporación; sin necesidad, no obstante, de mayoría absoluta (artículo 123.2 in fine de la LBRL), al tratarse de funciones de interpretación del planeamiento urbanístico y no de aprobación o innovación de planeamiento general.

Durante el transcurso del debate se producen las siguientes intervenciones:

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

- 17 votos a favor emitidos por los/las 15 Concejales/Concejales del Grupo Municipal del Partido Popular, Sres./Sras.: Dña. María Francisca Carazo Villalonga, D. Jorge Saavedra Requena, Dña. Ana Isabel Agudo Martínez, D. Enrique Manuel Catalina Carmona, D. Vito Rafael Episcopo Solís, Dña. María Rosario Pallares Rodríguez, D. Jorge Iglesias Puerta, Dña. Amparo Arrabal Martín, Dña. Ana Belén Sánchez Requena, D. Francisco José Almohalla Noguerol, Dña. Encarnación González Fernández, Dña. Carolina Amate Villanueva, D. Fernando Parra Moreno, Dña. Elisa Campoy Soler y D. Raúl Fernando Fernández Asensio y las 2 Concejales del Grupo Municipal VOX, Sras.: Dña. Beatriz Sánchez Agustino y Dña. Mónica del Carmen Rodríguez Gallego.

- 9 abstenciones emitidas por los/las 9 Concejales/Concejales presentes del Grupo Municipal

Socialista, Sres./Sras.: Dña. Ana María Muñoz Arquelladas, D. Jacobo Calvo Ramos, Dña. María Raquel Ruz Peis, D. Eduardo José Castillo Jiménez, Dña. María Eva Fernández Romero, Dña. María de Leyva Campaña, D. Francisco Herrera Triguero, Dña. Nuria Gutiérrez Medina y D. Juan José Ibáñez Martínez.

En consecuencia, aceptando dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo, Limpieza Viaria, Mantenimiento y Participación Ciudadana, de fecha 16 de febrero de 2026, visto informe jurídico de 10 de febrero de 2026, y de conformidad con lo establecido en disposición transitoria segunda de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso a la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA); art. 1.1.7 de la Normativa del vigente Plan general de ordenación urbana de Granada; art. 45, apartados primero y tercero, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas (LPACAP); y art. 70.2 Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local (LBRL); y en ejercicio de las competencias atribuidas en el vigente artículo 123.1.i) de la LBRL, y en idénticos términos el artículo 16.1.i) del Reglamento Orgánico Municipal (B.O.P. nº. 185 de 29/09/2014), que justifican de forma lógica la interpretación del instrumento de ordenación urbanística también por el Pleno de la Corporación, el Ayuntamiento Pleno, en base a propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Obras Públicas y Licencias, de fecha 11 de febrero de 2026, **acuerda** por mayoría (17 votos a favor y 9 abstenciones):

**PRIMERO:** Aprobar la modificación del Criterio nº 1 "Número máximo de unidades de integradas en un conjunto residencial de viviendas unifamiliares" (entre los aprobados en sesión plenaria celebrada el día 26 de julio de 2002 y publicados en BOP nº 241 de 19 de octubre de 2002), que, en consecuencia, queda redactado en los siguientes términos:

"- Exposición:

En el vigente PGOU existen parcelas calificadas como unifamiliares que tienen una gran superficie en relación a los metros lineales que poseen a espacio libre de dominio y uso público. Si se atiende a las condiciones establecidas en el criterio de interpretación expuesto en el párrafo anterior, el resultado es que en estas parcelas sólo pueden ejecutarse un número reducido de viviendas en relación a su superficie.

Teniendo en cuenta que el suelo es un recurso natural limitado que hay que rentabilizar, especialmente respecto a su edificabilidad y densidad, junto con la situación actual de necesidad de incrementar el número de viviendas en el término municipal de Granada, desde esta Subdirección de Planeamiento se estima oportuno modificar el criterio existente por otro en que se permita una ocupación más racional y eficiente del suelo, permitiendo la construcción de promociones unitarias de viviendas unifamiliares agrupadas sobre parcela única que, teniendo el carácter de mancomunada, pueda subdividirse en unidades individuales que cumplan con las condiciones particulares de la calificación otorgada por el planeamiento, pero cuyos metros lineales de fachada no han de ser necesariamente a espacio libre de uso y dominio público.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), aprobado por resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes de 9 de febrero de 2001 (BOJA 6 de marzo de 2001 y BOP de 10 de mayo de 2001), define en su artículo 6.1.9 el uso pormenorizado residencial vivienda unifamiliar como aquel destinado al alojamiento de personas vinculadas familiarmente que se ubique en alguno de los siguientes casos:

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

Como se desprende de la propia definición, las viviendas unifamiliares pueden agruparse horizontalmente con la única condición de que posean un acceso exclusivo e independiente para cada vivienda, no estableciendo que necesariamente sea desde la vía pública.

Por otro lado, el PGOU en sus artículos 6.2.6.2 y 6.2.6.3 define las condiciones que han de cumplir las viviendas para tener la consideración de exteriores o de viviendas interiores, sin hacer distinción entre las unifamiliares y las plurifamiliares, estableciendo como condiciones las siguientes:

- Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patio de luces que cumplan las condiciones establecidas en la normativa del vigente PGOU.
- Al menos dos piezas habitables recaerán sobre calle o espacio libre de dominio y uso público, o tendrán huecos que abran sobre patios de manzana que cumplan las determinaciones establecidas para los mismos en la normativa del vigente PGOU.

El PGOU en su artículo 7.3.21 dispone que se considerará patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios, así como cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores.

A este respecto, destacar que cuando se definen las condiciones particulares de la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos no se hacen distinciones en las condiciones que han de cumplir las viviendas para tener la consideración de exteriores o interiores con respecto a las ya establecidas en los artículos 6.2.6.2 y 6.2.6.3 del vigente PGOU. Por lo cual, aquellas viviendas que tengan fachada a los espacios libres de la edificación que cumplan las condiciones de alineación, separación a linderos y separación entre edificios establecidas en los artículos 7.13.3 y 7.13.4, tendrán la consideración de viviendas interiores al no recaer sobre calle o espacio libre de dominio y uso público, aunque no tengan huecos que abran a patios de manzana sino a patios de parcela, incluyendo aquí a cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores.

Si atendemos a las distintas calificaciones de Residencial Unifamiliar, se aprecia que nos encontramos en la misma situación, es decir, se dan situaciones en que los huecos de éstas únicamente pueden abrir al espacio libre no edificado de su propia parcela, siempre que se cumplan las condiciones establecidas para la tipología a la que pertenecen, como es el caso de la vivienda aislada en donde el retranqueo de la edificación respecto de todos sus linderos, incluido el frontal, es obligatorio, por lo que no existe posibilidad alguna de abrir a espacio de carácter público o a patio de manzana por no estar éste permitido.

En su Título Séptimo, el PGOU define las condiciones particulares que han de cumplir las tres calificaciones distintas de residencial unifamiliar que establece el propio PGOU:

- Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada (Capítulo Noveno): manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar con edificaciones entre medianeras que disponen sus líneas de edificación sobre alineaciones exteriores que definan las manzanas.

Las parcelas tendrán una superficie mínima de ochenta metros cuadrados, un lindero frontal de al menos cinco metros y dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del vigente PGOU, salvo que aparezca grafiada en los mismos una línea de edificación retranqueada de dicha alineación.

Se permiten los patios de parcela, y en proyectos unitarios de viviendas unifamiliares con patio de manzana comunitario deberá asegurarse la existencia de parcelas individualizadas por cada unidad de vivienda, y el cumplimiento de las dimensiones mínimas fijadas para los patios de manzana.

- Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales (Capítulo Décimo): manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar con edificaciones adosadas que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas o retranqueadas respecto a las mismas. Se integran también en esta calificación las asociaciones de viviendas unifamiliares adosadas que cuentan con espacios libres comunitarios, independientemente de que cada unidad de vivienda cuente a su vez con espacios libres de carácter privativo (asociaciones lineales de viviendas unifamiliares en torno a patios de manzana).

Las parcelas tendrán una superficie mínima de ciento veinte metros cuadrados, un linderos frontal de al menos seis metros y dispondrán su línea de edificación coincidente o retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, que en caso de no fijarse en la documentación gráfica del vigente PGOU sólo podrá existir obediendo a la disposición de un ritmo uniforme cuando afecte a un frente completo de manzana, contando con un valor mínimo de tres metros y debiéndose redactar al efecto el correspondiente Estudio de Detalle.

Se permiten los patios de parcela, y en proyectos unitarios de viviendas unifamiliares con patio de manzana comunitario, deberá asegurarse la existencia de parcelas individualizadas por cada unidad de vivienda, y el cumplimiento de las dimensiones mínimas fijadas para los patios de manzana.

- Residencial Unifamiliar Aislada (Capítulo Undécimo): manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar mediante edificaciones que se sitúan aisladas sobre la parcela, separándose de todos los linderos de la misma, incluyéndose las viviendas pareadas adosadas por un solo linderos que no sea testero mediante el correspondiente compromiso notarial.

Las parcelas tendrán una superficie mínima de doscientos cincuenta metros cuadrados, un linderos frontal de al menos diez metros y dispondrán su línea de edificación retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana según lo grafiado en la documentación gráfica del PGOU, y separada también del resto de linderos de la parcela a excepción de las viviendas pareadas adosadas por un solo linderos (cuando el retranqueo no estuviese determinado en la documentación gráfica del PGOU, será como mínimo de 3 metros).

En esta calificación sólo se admiten los patios de parcela (aquellos situados en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela).

Puede apreciarse que, como consecuencia del desarrollo de la normativa del Plan General, se generan situaciones en donde todos los huecos de las viviendas han de abrir a los espacios privativos libres de edificación de la propia parcela, respetando en todo momento tanto los condicionantes tipológicos específicos de cada calificación como los establecidos por el Código Técnico de la Edificación.

- Interpretación:

1. Se podrán autorizar promociones unitarias de viviendas unifamiliares agrupadas sobre parcela única que no suponga la subdivisión de la misma, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- La agrupación no albergará un número de viviendas que sea superior al cociente entre la superficie total de la parcela y la superficie de parcela mínima establecido para la calificación correspondiente.

- La parcela objeto de la actuación en conjunto tendrá el carácter de mancomunada, adquiriendo la condición de indivisible, lo que quedará reflejado en el acuerdo de concesión de licencia.

- En la escritura de la división horizontal de la parcela, cada unidad de vivienda deberá contar con la superficie mínima establecida para la calificación correspondiente. Para su cómputo se contabilizará la superficie de suelo ocupada por la edificación, la superficie libre de edificación de carácter privativo y el porcentaje de la superficie de suelo libre de edificación de carácter comunitario que le corresponda en función de las cuotas de participación.

- El linderos frontal de la parcela deberá cumplir las condiciones de alineación a vial o espacio público establecidas para la calificación unifamiliar correspondiente, de forma que dicho linderos quede integrado estéticamente con la manzana en la que se localiza.

- Todas las viviendas tendrán fachada principal a cualquier de los siguientes espacios:

- Vial
- Espacio público

- Patio de manzana que cumpla las dimensiones mínimas establecidas en el artículo 7.3.23.4. del PGOU
- Espacios no edificados al interior de las alineaciones exteriores que posean una anchura mínima de 6 metros, la cual se corresponde con la sección mínima para calles peatonales o de tráfico restringido establecida en la Ordenanza reguladora de las condiciones particulares de los proyectos y obras de urbanización del PGOU.

- La nueva ordenación deberá respetar, en la medida de lo posible, la configuración arquitectónica establecida por el PGOU para la calificación correspondiente de la manzana en la que se integre.

2. Puesto que la nueva ordenación de la parcela mancomunada implica una intervención de carácter singular en la que se modificarían algunos parámetros señalados por la normativa del PGOU definiéndose, en su caso, un viario interior o espacio libre de dominio privado, se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la totalidad de la parcela para fijar las alineaciones interiores, establecer la ordenación de volúmenes y completar las determinaciones correspondientes al PGOU o planeamiento de desarrollo, tal y como se dispone en el artículo 8.2.3 del vigente PGOU.

3. En los ámbitos pertenecientes al conjunto histórico en los que el parcelario está expresamente protegido por la legislación de Patrimonio Histórico y sus determinaciones urbanísticas están reguladas por sus correspondientes Planes Especiales de Protección, este Criterio se aplicará subsidiariamente al no verse modificado dicho parcelario. Tal y como se dispone en la correspondiente normativa, una vez aprobado inicialmente el Estudio de Detalle, se requerirá informe sectorial a la Administración autonómica competente en materia de patrimonio histórico, en los términos y con los efectos establecidos en la legislación aplicable.”

**SEGUNDO:** Publicar el presente acuerdo en el Boletín oficial de la provincia para su general conocimiento.

El acuerdo entrará en vigor una vez publicado su texto completo y transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2, en consonancia con el art. 70.2, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local.

Y para que así conste y surta efectos donde proceda, se expide la presente certificación, hecha la excepción establecida en el artículo 206 del R.D. 2568/1986, de 28 de noviembre y a reserva de los términos que resulten de su aprobación definitiva en Granada a fecha de firma electrónica.”

Lo que se hace público para general conocimiento, indicando que, contra el anterior acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer con carácter potestativo Recurso de Reposición, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del presente Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, ante el Pleno Municipal; o bien directamente el Recurso Contencioso-Administrativo, ante la Sección de lo Contencioso Administrativo del Tribunal de Instancia de Granada u otro órgano jurisdiccional que resulte competente, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente Edicto en el B.O.P.

En el caso de interponerse el Recurso de Reposición con carácter potestativo, no se podrá interponer el Recurso Contencioso Administrativo, sino hasta la resolución expresa o presunta del mismo. No obstante, podrá utilizar cualquier otro recurso o medio de impugnación que considere conveniente.

En Granada, a 27 de marzo de 2026

EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO

Fdo.: Agustín M. Belda Busca