



ROCÍO ORTIZ PRIEGO, SECRETARIA DE LA COMISIÓN DE LICENCIAS DE LA G.M.U.

CERTIFICA:

Que la Comisión de Licencias, en sesión celebrada el día 25/01/10, O.D. 26, conoció el informe del Servicio de Licencias sobre ACLARACIONES EN LA INTERPRETACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA CONTENIDA EN EL TR PGOU.2001, tomando conocimiento del mismo y proponiendo se ponga en la web de la GMU para su difusión.

Y para que conste y surta sus efectos donde procede, y en virtud de lo dispuesto en el art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, expido con anterioridad a la aprobación del acta por la Comisión de Licencias, la presente certificación de orden y con el Vº Bº del Sr. Presidente, que firmo en Córdoba a veintiséis de enero de dos mil diez.

Vº. Bº.

EL PRESIDENTE

## **ACLARACIONES SOBRE CONSULTAS MÁS FRECUENTES RELACIONADAS CON LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PGOU EN LOS PROCEDIMIENTOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS**

Ante las numerosas y reiteradas consultas que los promotores y profesionales que intervienen en los procedimientos de licencias urbanísticas plantean en relación con la Normativa Urbanística del PGOU de Córdoba, el Servicio de Licencias considera necesario dar difusión a las aclaraciones que se vienen realizando sobre los aspectos que a continuación se relacionan:

- **Planeamiento Aprobado (PA) y Planeamiento Aprobado Modificado (PAM)**

Las peticiones de licencias solicitadas en zonas afectadas por Planeamiento Aprobado (PA) y Planeamiento Aprobado Modificado (PAM), según el plano de “Calificación Usos y Sistemas”, serán informados íntegramente en el marco del correspondiente planeamiento de desarrollo (PERI, ED, PE, PP...) aprobado definitivamente, y con las modificaciones si es el caso. No obstante, en aquellos artículos del citado planeamiento de desarrollo cuyo contenido coincida con las determinaciones del PGOU-86 (bien por remisión, transcripción literal o no), se admitirá la aplicación de la regulación normativa de usos y ordenanzas 3del Texto Refundido del Plan General en vigor.

- **Sótanos mancomunados.**

Las parcelas situadas en suelo urbano directo (no afectado de Estudio de Detalle, Plan Especial...) deben resolver la entrada y salida a la planta sótano dentro de su parcela. Cada parcela debe funcionar de manera independiente. Los parámetros urbanísticos no deben cumplirse a través de servidumbres

- **Estructuras Compartidas.**

Las edificaciones sobre parcelas situadas en suelo urbano directo (no afectado de Estudio de Detalle, Plan Especial...) deben resolverse con independencia constructiva. Es decir, no se permiten las estructuras compartidas.

- **Arranque de cubiertas inclinadas.**

El arranque de los faldones inclinados debe coincidir con el plano superior del último forjado de la edificación, o en su ausencia, con el que establezca la altura libre de la última planta. Esta condición debe cumplirse incluso en aquellos casos donde se proyecten áticos vivideros.

- **Edificabilidad.**

- La parte de **rampa** de acceso a planta sótano situada en zona que tenga la consideración de **planta baja** (hasta 0,75m. en edificios con alineación obligatoria a vial,...) computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

- Los cuerpos por encima de la altura reguladora máxima definidos en el TR PGOU-01, tales como **castilletes** de acceso a cubierta, no computarán a efectos de edificabilidad.

-Los **cuerpos volados cerrados** computan al 100% a efectos de edificabilidad. En las ordenanzas donde no se establezca coeficiente de edificabilidad, se calculará la máxima permitida en función de los parámetros de ocupación aplicados dentro de los límites de la parcela. En el caso de existir cuerpos volados cerrados deberá reducirse la ocupación en el interior de la parcela para que no supere la edificabilidad máxima antes expuesta. Es el caso de la Ordenanza MC y Zona Renovada del Conjunto Histórico.

-Los **cuerpos salientes abiertos** y los **porches** computan al 50% a efectos de edificabilidad. En este sentido se consideran porches aquellos espacios cubiertos situados en el interior de la parcela, con independencia de sus dimensiones, altura del elemento de cubrición o la utilización de pilares como soporte estructural. Los cuerpos salientes abiertos que recaen a viario público computan a efectos de edificabilidad solamente en el caso de que estén cubiertos.

-La superficie del **ático vidiero** computa a los efectos de la edificabilidad máxima de la parcela, a partir de una altura libre de 2m.

-La edificabilidad máxima de una parcela donde la ordenanza de zona no establezca parámetro de edificabilidad, como es el caso de **CTP**, se calcularía teniendo en cuenta el parámetro de ocupación y el número de plantas asignado a esa ordenanza. En el caso de proyectarse ático vidiero o planta sótano destinado a un uso que compute edificabilidad, se disminuirá la ocupación en plantas altas y/o baja de tal manera que la superficie de techo total del edificio no sea superior a la que resultara de agrupar todo el volumen sobre la rasante,

- **Ocupación.**

- Las **escaleras** de comunicación entre distintas plantas de un edificio que se sitúen en espacios libres computarán a efectos de ocupación. Esto no será aplicable a los escalones que se proyecten para acceder a planta baja.

- Las **pistas deportivas** y **piscinas** situadas al aire libre no computarán a efectos de ocupación siempre que la cota definida por el pavimento de las pistas y la lámina de agua en las piscinas se encuentren dentro del intervalo (-1, +1) en relación a la cota natural del terreno. En caso de situarse dentro de la zona de retranqueo a lindero privado ( 3m.) el intervalo se reducirá a (-0,75, +0.75).

- Los **cuerpos salientes** que recaen sobre la parcela computan a efectos de ocupación. Los cuerpos salientes que recaen al viario público no computan a efectos de ocupación.

- **Altura de las Medianeras.**

La Altura de los cerramientos de patios que lindan con parcelas privadas y se encuentren dentro de una zona edificable será la definida por la edificación, siempre que no venga regulada expresamente en la ordenanza de zona. Cuando dicho cerramiento se encuentre en una zona donde exista obligación de dejar un espacio libre la altura será de 3m. como máximo.

- **Elementos técnicos de las instalaciones.**

Los elementos técnicos de las instalaciones habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, con composición arquitectónica conjunta con la del edificio. En este sentido, las **máquinas de climatización**, los depósitos de reserva de agua... podrán colocarse por encima de la altura reguladora máxima pero no sobre la cubierta de los castilletes. Igualmente, las placas solares deberán integrarse en la edificación, por lo que en caso de colocarse sobre la cubierta inclinada éstas deben adaptarse a la pendiente del faldón donde se sitúe.