

JOAQUÍN SAMA TAPIA, SECRETARIO DELEGADO DE LA GMU, POR DELEGACIÓN DEL TITULAR DE LA O.A. DE LA J.G.L. POR DECRETO NÚMERO 7769 DE 31/05/2022

CERTIFICA:

Que la Comisión de Licencias, en sesión celebrada el día 08/06/22 O.D. 79 (Expediente 2.1.6 0167-2020), conoció el informe del Servicio de Licencias sobre CRITERIO DE INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL REFERENTE A VIABILIDAD CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA EN ÁMBITOS DE RÉGIMEN TRANSITORIO DEL PGOU-2001 CON LIMITACIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS EN MANZANAS, tomando conocimiento del mismo y proponiendo se ponga en la web de la GMU para su difusión y se traslade a los diversos Colegios Profesionales.

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.

Vº. Bº.

EL PRESIDENTE

Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba

Av. Medina Azahara s/n – 14071-CÓRDOBA. – Telf. 957 222 750/51 – Fax: 957 237 072

Código RAEL JA01140214 -- [www.gmucordoba.es](http://www.gmucordoba.es)



FIRMANTE

JOAQUIN SAMA TAPIA (ADJUNTO AL TITULAR DEL ORGANO DE APOYO JGL)  
SALVADOR FUENTES LOPERA (CONCEJAL CON DELEGACION)

CÓDIGO CSV

71fd0ecb48ac530c71ceb6da09d0e1a2dda6287a

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

NIF/CIF

\*\*\*\*965\*\*  
\*\*\*\*036\*\*

FECHA Y HORA

15/06/2022 12:57:35 CET  
15/06/2022 14:40:01 CET

**INFORME PROPUESTA**

			Expte.- 2.1.6 167/2020
<b>ASUNTO</b>	CRITERIO DE INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL REFERENTE A VIABILIDAD CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA EN ÁMBITOS DE RÉGIMEN TRANSITORIO DEL PGOU-2001 CON LIMITACIÓN DEL NUMERO DE VIVIENDAS EN MANZANAS		

**CONTENIDO .-**

Con fecha 21 de diciembre de 2001 (BOJA 22 de enero de 2002), por resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, fue aprobada, con suspensiones, la Revisión del P.G.O.U. de Córdoba de 2001, aprobándose por medio de nueva resolución de dicha Consejería, de fecha 18 de marzo de 2003 (BOP de 25 de abril de 2003), el Texto Refundido del P.G.O.U. con subsanación de deficiencias (PGOU-2001).

Conforme lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, este instrumento de planeamiento general conservará su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por alguno de los instrumentos de ordenación de dicha Ley.

El PGOU-2001 establece y precisa en el Título Noveno de sus NN.UU. "el régimen transitorio aplicable a determinadas figuras de planeamiento y gestión, del anterior Plan General, vigentes en el momento de su entrada en vigor", en atención al grado de incorporación de las determinaciones del planeamiento que se incorpora, distinguiendo entre las siguientes categorías:

- a) Planeamiento aprobado cuyas determinaciones se respetan (PA).
- b) Planeamiento aprobado cuyas determinaciones se modifican (PAM).

Son actuaciones de transformación urbanística, en suelo urbano o urbanizable, con planeamiento aprobado, previstas en la ordenación anterior y "heredadas" por el PGOU vigente al no haberse culminado, en el momento de la revisión de 2001, el proceso de ejecución en dichos ámbitos de régimen transitorio, quedando por ejecutar gestión urbanística, urbanización o actuaciones de edificación.

En la actualidad la mayor parte de estos ámbitos de régimen transitorio cuentan con proceso de ejecución jurídica y urbanización ultimados, formando parte integrante de la trama urbana de la ciudad. En particular, las diferentes actuaciones urbanizables residenciales plurifamiliares previstas por el PGOU-86 en el núcleo principal y caracterizadas por el PGOU-01 como PA o PAM, cuentan además con el proceso de materialización del aprovechamiento urbanístico finalizado o casi finalizado, mostrándose como tramas urbanas perfectamente integradas, sin solución de continuidad, en la ciudad compacta, cuyas dotaciones prestan servicio a la población residente en estos nuevos barrios.

En la Adaptación Parcial del P.G.O.U. a la LOUA, las actuaciones en régimen transitorio quedan incluidas en ZONAS DEL SUELO URBANO en las que se determinan, con alcance de ordenación estructural, USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES, en cumplimiento del Artículo 10.1.A)d) de dicha Ley. Según recoge la Adaptación Parcial en su Memoria, se

**Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba**

Av. Medina Azahara s/n – 14071-CÓRDOBA. – Telf. 957 222 750/51 – Fax: 957 237 072 –

Código RAEL JA01140214 -- [www.gmucordoba.es](http://www.gmucordoba.es)

Hash: c9c6a16c5a20b7669a62e6efcc2c130921a2e765c5381c94d92ef4595f5d980dd8d0069de9b5dc15ee732f0b1af549be5f26e33afd35c2ea741ac9b5a72b9005 | P.ÁG. 1 DE 5



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

**FIRMANTE**

FERNANDO SANCHEZ-BARRIGA PECHE (ADJUNTO/JEFATURA LICENCIAS)  
Mª ANGELES SANCHEZ ORTIZ (JEFA SERVICIO DE LICENCIAS)  
MANUEL PALMA HERRERA (JEFE OFICINA TÉCNICA LICENCIAS)

**CÓDIGO CSV**

8d65c277e4d417e0ccbf29a40ae528e395f51f5

**URL DE VALIDACIÓN**

<https://sede.cordoba.es>

**NIF/CIF**

\*\*\*\*106\*\*  
\*\*\*\*953\*\*  
\*\*\*\*754\*\*

**FECHA Y HORA**

20/05/2022 13:44:33 CET  
20/05/2022 13:54:43 CET  
01/06/2022 08:08:26 CET

trata de zonas "de suficiente entidad y con características propias reconocibles (...), con seña de identidad propia, por lo general coincidentes con grupos de barrios cuya agregación conforma el sistema polinuclear urbano". Asimismo, "(...) la delimitación de zonas adoptada comporta la fragmentación del suelo urbano en grupos de subtramas que comparten similitudes en cuanto a proceso de formación, modelos de ordenación, morfologías edificatorias dominantes (con independencia de que integren distintas "zonas de ordenanza"), coherencia en lo referente a su posición en la ciudad, etc., en definitiva características comunes que permiten el cumplimiento de las disposiciones del artículo 10.1.A)d) para el suelo urbano".

#### CUESTIÓN PLANTEADA.-

Se plantea la viabilidad de autorizar cambios de uso de local a vivienda en ámbitos de régimen transitorio del PGOU-01 (PA y PAM) con limitación al número máximo de viviendas establecida por la ordenación heredada.

#### PROPUESTA

En base a lo determinado en el documento de Adaptación Parcial del P.G.O.U. a la LOUA, los ámbitos de régimen transitorio (PA y PAM) del PGOU-01 que pertenecen a las distintas ZONAS DE SUELO URBANO, con asignación de uso, edificabilidad y densidad global en función de su superficie en cumplimiento del Artículo 10.1.A)d) de la LOUA, se considera que estos parámetros lo son de referencia en cuanto a usos e intensidades globales, al incluir las distintas zonas de suelo urbano suelo con diversas calificaciones urbanísticas, viarios, espacios libres, equipamientos y servicios ordenados por el Plan General, considerando equilibrada la proporción entre edificabilidad, densidad y dotaciones, en cumplimiento del Artículo 10.2.A)g) y 10.2.B)a), que los cuantifica en proporción de los metros cuadrados edificables y no al número de viviendas.

Del análisis de estos parámetros, relacionando edificabilidades globales y densidades mediante el número de "viviendas equivalentes", se observa que el cambio de uso de locales a viviendas no altera dicha densidad global, al estar incluida la edificabilidad lucrativa total de la zona en las "viviendas equivalentes".

No existe pues inconveniente en autorizar propuestas de cambio de uso de local a vivienda en los ámbitos de régimen transitorio previstos en el PGOU-01, correspondientes a desarrollos del Plan General anterior, de acuerdo con lo expuesto en la lectura del "Plan General adaptado", al no producirse alteración de los parámetros de las distintas ZONAS DE SUELO URBANO indicadores del modelo de ciudad existente para estas zonas.

Expuesto lo anterior, y para asegurar que este criterio, de adoptarse, sea aplicado de forma transparente a todos los ciudadanos, se propone que sea conocida por la Comisión de Licencias, y que de esta Toma de Conocimiento por la Comisión se de pública difusión para su general aplicación mediante su publicación en la página WEB de la GMU y traslado de la misma a los diversos Colegios Profesionales.

#### Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba

Av. Medina Azahara s/n – 14071-CÓRDOBA. – Telf. 957 222 750/51 – Fax: 957 237 072 –

Código RAEL JA01140214 -- [www.gmucordoba.es](http://www.gmucordoba.es)

Hash: c9c6a16c5a20b7669a62e6efcc2c130921a2e765c5381c94d92ef4595f5d980dd80d069de9b5dc15ee732f0b1af549be5f26e33afd35c2ea741ac9b5a72b9005 | PÁG. 2 DE 5



Hacienda electrónica  
local y provincial

DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

#### FIRMANTE

FERNANDO SANCHEZ-BARRIGA PECHÉ (ADJUNTO/JEFATURA LICENCIAS)  
M<sup>a</sup> ANGELES SANCHEZ ORTIZ (JEFA SERVICIO DE LICENCIAS)  
MANUEL PALMA HERRERA (JEFE OFICINA TÉCNICA LICENCIAS)

#### CÓDIGO CSV

8d65c277e4d417e0ccbf29a40ae528e395f51f5

#### URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

#### NIF/CIF

\*\*\*\*106\*\*  
\*\*\*\*953\*\*  
\*\*\*\*754\*\*

#### FECHA Y HORA

20/05/2022 13:44:33 CET  
20/05/2022 13:54:43 CET  
01/06/2022 08:08:26 CET

Fdo: M<sup>ª</sup> Angeles Sánchez Ortiz  
Jefa Servicio Licencias

Fdo: Manuel Palma Herrera  
Jefe Oficina Técnica Licencias

Fdo: Fernando Sánchez-Barriga Peche  
Adjunto Jefatura Servicio Licencias

Hash: c9c6a16c5a20b7669a62e6efcc2c13092fa2e765c5381c94d92ef44595f5d980dd80d069de9b5dc15ee732f0b1af649be5f26e33afd35c2ea741ac9b5a72b9005 | P.ÁG. 3 DE 5

**Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba**  
Av. Medina Azahara s/n – 14071-CÓRDOBA. – Telf. 957 222 750/51 – Fax: 957 237 072 –  
Código RAEL JA01140214 -- [www.gmucordoba.es](http://www.gmucordoba.es)

**FIRMANTE**

FERNANDO SANCHEZ-BARRIGA PECHE (ADJUNTOJEFATURA LICENCIAS)  
M<sup>ª</sup> ANGELES SANCHEZ ORTIZ (JEFA SERVICIO DE LICENCIAS)  
MANUEL PALMA HERRERA (JEFE OFICINA TÉCNICA LICENCIAS)

**CÓDIGO CSV**

8d65c277e4d417e0ccbfe29a40ae528e395f51f5

**URL DE VALIDACIÓN**

<https://sede.cordoba.es>

**NIF/CIF**

\*\*\*\*106\*\*  
\*\*\*\*953\*\*  
\*\*\*\*754\*\*

**FECHA Y HORA**

20/05/2022 13:44:33 CET  
20/05/2022 13:54:43 CET  
01/06/2022 08:08:26 CET

**Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba**  
Av. Medina Azahara s/n – 14071-CÓRDOBA. – Telf. 957 222 750/51 – Fax: 957 237 072 –  
Código RAEL JA01140214 -- [www.gmucordoba.es](http://www.gmucordoba.es)

**FIRMANTE**

FERNANDO SANCHEZ-BARRIGA PECHE (ADJUNTOJEFATURA LICENCIAS)  
Mª ANGELES SANCHEZ ORTIZ (JEFA SERVICIO DE LICENCIAS)  
MANUEL PALMA HERRERA (JEFE OFICINA TÉCNICA LICENCIAS)

**CÓDIGO CSV**

**8d65c277e4d417e0ccbfe29a40ae528e395f51f5**

**URL DE VALIDACIÓN**

**<https://sede.cordoba.es>**

**NIF/CIF**

\*\*\*\*106\*\*  
\*\*\*\*953\*\*  
\*\*\*\*754\*\*

**FECHA Y HORA**

20/05/2022 13:44:33 CET  
20/05/2022 13:54:43 CET  
01/06/2022 08:08:26 CET

# DOCUMENTO ELECTRÓNICO

## CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

8d65c277e4d417e0ccbfe29a40ae528e395f51f5

Dirección de verificación del documento: <https://sede.cordoba.es>

Hash del documento: c9c6a16c5a20b7669a62e6fcc2c13092fa2e765c5381c94d92ef4595f5d980dd80d069de9b5dc15ee732f0b1af549be5f26e33afd35c2ea741ac9b5a72b9005

## METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:

Version NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>

Identificador: ES\_LA0017598\_2022\_00000000000000000000000010605607

Órgano: L01140214

Fecha de captura: 20/05/2022 13:40:33

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

Formato: PDF

Tipo Documental: Otros

Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: 8d65c277e4d417e0ccbfe29a40ae528e395f51f5

Regulación CSV: Decreto 3628/2017 de 20-12-2017



Código QR para validación en sede



Código EAN-128 para validación en sede

Ordenanza reguladora del uso de medios electrónicos en el ámbito de la Diputación Provincial de Málaga:  
[https://sede.malaga.es/normativa/ordenanza\\_reguladora\\_uso\\_medios\\_electronicos.pdf](https://sede.malaga.es/normativa/ordenanza_reguladora_uso_medios_electronicos.pdf)

Política de firma electrónica y de certificados de la Diputación Provincial de Málaga y del marco preferencial para el sector público provincial (texto consolidado):  
[https://sede.malaga.es/normativa/politica\\_de\\_firma\\_1.0.pdf](https://sede.malaga.es/normativa/politica_de_firma_1.0.pdf)

Procedimiento de creación y utilización del sello electrónico de órgano de la Hacienda Electrónica Provincial:  
[https://sede.malaga.es/normativa/procedimiento\\_creacion\\_utilizacion\\_sello\\_electronico.pdf](https://sede.malaga.es/normativa/procedimiento_creacion_utilizacion_sello_electronico.pdf)

Acuerdo de adhesión de la Excm. Diputación Provincial de Málaga al convenio de colaboración entre la Administración General del Estado (MINHAP) y la Comunidad Autónoma de Andalucía para la prestación mutua de soluciones básicas de Administración Electrónica de fecha 11 de mayo de 2016:  
[https://sede.malaga.es/normativa/ae\\_convenio\\_j\\_andalucia\\_MINHAP\\_soluciones\\_basicas.pdf](https://sede.malaga.es/normativa/ae_convenio_j_andalucia_MINHAP_soluciones_basicas.pdf)

Aplicación del sistema de Código Seguro de Verificación (CSV) en el ámbito de la Diputación Provincial de Málaga:  
[https://sede.malaga.es/normativa/decreto\\_CSV.pdf](https://sede.malaga.es/normativa/decreto_CSV.pdf)