

GUÍA PRÁCTICA (ACTUALIZACIÓN 2024)

APLICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PGOU Y PEPCH*

Elaborado con la colaboración del **Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba*

NOTA: Lo indicado en AZUL corresponde a Innovaciones del PGOU o a "Aclaraciones sobre consultas frecuentes" que se sometió a conocimiento de la Comisión de Licencias de 25 de enero de 2010

NOTA: Lo indicado en ROJO corresponde a "interpretaciones" del Servicio de Licencias que se sometió a conocimiento de la Comisión de Licencias de 26 de mayo de 2021

NOTA: Lo indicado en VERDE corresponde a las últimas "interpretaciones y aclaraciones" del Servicio de Licencias en el año 2024.

FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CÓRDOBA

NORMATIVA: USOS, ORDENANZAS Y URBANIZACIÓN (TOMO II)

TÍTULO DUODÉCIMO.- REGULACIÓN DE LOS USOS

CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES

[...]

Artículo 12.1.2. Tipos de Usos

[...]

b).- Uso pormenorizado.

Es aquel que caracteriza a cada parcela concreta. La regulación de los correspondientes usos pormenorizados se efectúa, en cada clase de suelo, de conformidad a lo que se indica en el presente Título y se determina para cada parcela en el plano de "Calificación, Usos y Sistemas".

En los proyectos de edificación de nueva planta así como sus ampliaciones deberá indicarse su uso pormenorizado y deberán contar con el acabado suficiente para el inicio inmediato de alguna actividad, salvo los locales de planta baja contemplados en el art. 13.2.26 de las NN.UU. Del PGOU. (Conforme al art. 13.1.b. del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, "las solicitudes que tengan por objeto construcciones o instalaciones de nueva planta así como ampliaciones de las mismas, deben indicar su destino")

Artículo 12.3.1. Definición y clases

1. Es el uso industrial que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones relacionadas a continuación:

- Industria: (...)

1.9 Los trasteros no ligados a las viviendas en un edificio plurifamiliar o unifamiliar por acceder a ellos de forma independiente respecto del resto del edificio y desde el viario público, deberán considerarse regulados a través del Uso Industrial en primera categoría compatibles con la zonificación residencial, mientras los ligados a viviendas, por acceder a ellos a través de la propia vivienda o por las zonas comunes del edificio, se considerarán como anejos a las mismas.

Las dimensiones de los pasillos en el uso trasteros, tanto en sótanos de edificios plurifamiliares como en adaptación de locales a grupos de trasteros, será de 1,20 metros permitiéndose alteraciones puntuales de longitud inferior a 50 centímetros debidas a soluciones estructurales que sobresalgan de los paramentos, y siempre que dichas alteraciones dejen un paso mínimo de 0,90 metros de ancho, debiendo contar con un espacio de giro donde se pueda inscribir una circunferencia de 1,50 m de diámetro libre de obstáculos al fondo de pasillos de más de 10 m, por tratarse de itinerarios accesibles.

2/39



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

CAPÍTULO CUARTO. USO TERCIARIO

[...]

Artículo 12.4.7. Oficinas

[...]

2. Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público, se realiza la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonificaciones:

a).-Despachos profesionales, consultas médicas, etc (se entiende de un sólo titular)

[...]

3. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

a).-Si el acceso a las actividades clasificadas en este grupo se realiza a través de elementos de evacuación de un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, no podrán superar los 500 m² de superficie construida.

[...]

c).-Una actividad del tipo c) de este artículo, podrá ejercerse en un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que no se desarrolle por encima de la planta segunda del mismo. Es decir, podrá desarrollarse en la planta baja y planta primera, quedando prohibido en las restantes.

[...]

Artículo 12.4.3. Comercio.

1. Se denomina comercio al servicio terciario cuando:

a).-Se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor.

b).-Desarrollan actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o realizan reparaciones de los mismos.

c).-Se entenderán específicamente incluidos en este grupo, además de las anteriores, las lavanderías, salones de peluquería, de estética y similares.

2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio, y que no se desarrolle por encima de la planta segunda del mismo (PB+2). Es decir, podrá desarrollarse en plantas baja, primera y segunda.

Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación en los términos establecidos en el apartado 1.b de este artículo, en edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse en planta baja y/o sótano.

3. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

a).-En ningún caso, la superficie de venta de acceso público será menor de 6 m² y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

b).-En ningún caso se utilizarán dependencias para almacenamiento por encima de la planta baja del edificio donde se desarrolle la actividad, a menos que se acceda desde el interior del local comercial.

3/39



Hacienda electrónica
local y provincial

DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

M^a ANGELES SANCHEZ ORTIZ (JEFA DE SERVICIO)
MANUEL PALMA HERRERA (JEFE OFICINA TÉCNICA)
FERNANDO SANCHEZ BARRIGA PECHE (ADJUNTO JEFE SERVICIO DE LICENCIAS)

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

CAPÍTULO SÉPTIMO. TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

[...]

Artículo 12.7.12. Reservas de aparcamiento por usos

[...]

2. Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

[...]

d).-Teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, de convenciones y congresos, auditorium, gimnasios y locales análogos.

Se estima que esta previsión está enfocada a actividades con asientos o graderíos, y el uso de gimnasio para práctica de un deporte no es espectáculo, por lo que será de aplicación la previsión de 1/100 m² al considerarse uso dotacional.

Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

[...]

3. Para todos los usos del apartado 2 anterior en que resulte necesaria la reserva de aparcamientos, a excepción de los indicados en los párrafos f y h, habrán de reservarse igualmente plazas para aparcamiento de bicicletas –según las condiciones del artículo 13.2.28- en las siguientes proporciones:

a) Para el uso de vivienda, un mínimo de plazas igual al reservado para automóviles.

b) Para el resto de los usos, un mínimo de plazas igual al 50% de las reservadas para automóviles.

c) En las edificaciones de garaje desligadas de cualquier otro uso, con independencia de la titularidad y régimen de explotación, habrá de reservarse un número mínimo de plazas para bicicletas equivalente al 15% de las previstas para automóviles. Si en estas edificaciones coexisten otros usos compatibles, deberán tenerse además en cuenta las dotaciones para bicicletas correspondientes a dichos usos.

6. En caso de edificios destinados a diversos usos, el número mínimo de plazas de aparcamiento se determinará en función del número de plazas asignado a cada uno de los usos. En este sentido, el número de plazas de aparcamiento a preverse en el proyecto de un edificio industrial que cuente con más de un uso urbanístico, será la suma de la dotación mínima correspondiente a cada uno de los usos proyectados en el edificio.

4/39

Hash: bbd3ec3a5cf74a553137f400e0f4190f4cbd17ceb8c3d0c57ee1c28a56c07761d83857c4b1aad9e4c9577ea01192acb3faeb7d9c8eab53043693ecca0f0fb27d | P.Á.G. 4 DE 40

FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

TÍTULO DECIMOTERCERO. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO: ORDENANZAS

CAPÍTULO SEGUNDO. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

[...]

Artículo 13.2.1. Parcela

1. Es toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción y servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.

2. La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

3. Cuando en las Ordenanzas de Zona o en los Planes Parciales o Especiales se establece una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar.

4. Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en el artículo 258.1.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo. La cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Cuando se trate de locales que pertenezcan a distintas parcelas catastrales, se entiende que es posible su unión para dedicarlos a un único uso, siempre y cuando cada uno de ellos cuenten con su propio acceso y quede garantizado su funcionamiento independiente, tanto desde el punto de vista funcional como sectorial.

Artículo 13.2.3. Definiciones relativas a la edificabilidad

1.-Superficie de techo edificable:

Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, tenga la consideración de Bajas o Altas.

La parte de rampa de acceso a planta sótano situada en la zona que tenga la consideración de planta baja (p.ej. hasta 0,75m en edificios con alineación obligatoria a vial) computará íntegramente cuando este cubierta.

Los cuerpos por encima de la altura reguladora máxima, tales como castilletes de acceso a cubierta, no computarán.

La superficie de ático vividero computa a partir de una altura libre de dos (2) metros.

En el cálculo de esta superficie se computarán también íntegramente (al 100%) las superficies correspondientes a las terrazas no voladas, a los cuerpos salientes cerrados, a las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y a las edificaciones existentes que

5/39

Hash: bbd3ec3a5cf74a553137f400e0f4190f4abd17ceb8c3d0c57ee1c28a56c07761d83857c4b1aad9e4c9577ea01192acb3faeb7d9c8eab53043693ecca0f0fb27d | P.ÁG. 5 DE 40



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

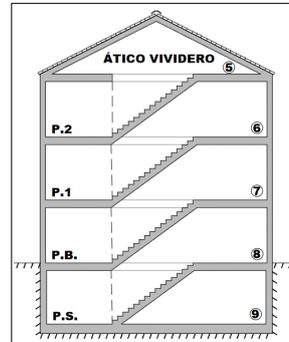
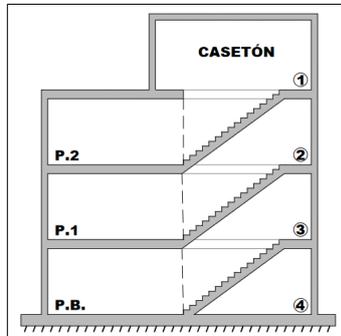
URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

se mantengan, así como la proyección de las escaleras, incluso exentas, por cada planta.

Las escaleras computan al 100% en cada planta, quedando únicamente excluidos en planta sótano cuando se destine a usos que no computen edificabilidad y en el castillete de acceso a cubierta.

Al igual que para los áticos vivideros y por analogía, se podrá descontar de la superficie de techo edificable el bajo escaleras para alturas inferiores a los 2 metros.



1. 0% EN PLANTA DE CASETÓN DE ESCALERAS
2. 100% EN PLANTA SEGUNDA
3. 100% EN PLANTA PRIMERA

4. 100% EN PLANTA BAJA CUBIERTA INCLINADA
5. 100% EN PLANTA BAJA CUBIERTA INCLINADA
6. 100% EN PLANTA SEGUNDA
7. 100% EN PLANTA PRIMERA

8. 100% EN PLANTA BAJA COMPUTABLES Y 0% PARA USOS NO COMPUTABLES (GARAJE, TRASTEROS...)
9. 100% PARA USOS COMPUTABLES Y 0% PARA USOS NO COMPUTABLES (GARAJE, TRASTEROS...)

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 se supere la edificabilidad máxima antes expuesta. (Es el caso de ordenanza MC y Zona Renovada del Conjunto Histórico).

La superficie de los cuerpos salientes abiertos, las plantas diáfanas técnicas, soportales, los pasajes públicos, los porches cubiertos y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor, computarán a estos efectos en un 50%.

Cuando el porche o soportal se encuentre cerrado, en más del 50% de su perímetro, computará al 100%.

Los cuerpos salientes abierto cerrados con vidrio (incluso vidrio sin carpintería tipo Lumon), computarán al 100% a efectos de edificabilidad.

Los cuerpos salientes abiertos que recaen a viario público computan a efectos de edificabilidad solamente en el caso de que estén cubiertos.

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.

Las pérgolas no computarán siempre que su cubrición sea textil o vegetal. Si tienen cubrición no permeable (policarbonato...) computan, sean fijas o retráctiles.

Los sótanos de locales destinados íntegramente a almacén no computarán a efecto de edificabilidad, incluso cuando su superficie supere la de planta baja.

FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

Las piscinas ubicadas en la urbanización interior libre de edificación de los usos residenciales que, por determinación del Decreto 485/2019, de 4 de junio, por el que se aprueba el Reglamento Técnico-Sanitario de las Piscinas en Andalucía, se vean obligadas a contar con un aseo próximo al vaso, éste no computará a los efectos de techo edificable ni de ocupación de parcela, siempre y cuando su ocupación en planta no supere a la resultante de aplicar las dimensiones mínimas exigibles por la normativa de accesibilidad.

[...]

ART. 13.2.4. Ocupación de parcela

[...]

4. Los terrenos no ocupados...

[...]

6. Aseos de piscina en urbanización interior de parcela libre de edificación

Las piscinas ubicadas en la urbanización interior libre de edificación de los usos residenciales que, por determinación del Decreto 485/2019, de 4 de junio, por el que se aprueba el Reglamento Técnico-Sanitario de las Piscinas en Andalucía, se vean obligadas a contar con un aseo próximo al vaso, éste no computará a los efectos de techo edificable ni de ocupación de parcela, siempre y cuando su ocupación en planta no supere a la resultante de aplicar las dimensiones mínimas exigibles por la normativa de accesibilidad.

ART: 13.2.7. Alineación de edificación

[...]

El criterio general que deberá regir en la construcción de la "falsa fachada" como una solución constructiva autorizable, será que su altura deberá estar en conformidad con lo regulado en las distintas ordenanzas, tanto en lo referido a altura reguladora máxima como en número mínimo de plantas. Para el caso de proyectarse huecos sobre la misma, fundamentalmente en el caso de carpinterías fijas o practicables, habrá de tenerse en consideración la normativa sectorial de aplicación.

ART. 13.2.9. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones...

En edificios con un número de plantas inferior a las máximas autorizables por la normativa urbanística y que cuente con el número mínimo exigido por sus ordenanzas de zona, la cota alimétrica de cubierta de dichos edificios no se considera como su altura reguladora máxima, si no que deberá considerarse como tal la correspondiente a la establecida por su ordenanza de zona.

Artículo 13.2.10. Criterios de medición de alturas

1.-La altura del edificio se medirá, desde la cota inferior de referencia de alturas hasta la intersección con el plano horizontal que contiene a la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior de último forjado en el caso de terraza o cubierta plana.

FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

2.-Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán:

a).-En cubiertas inclinadas, la línea de cumbrera no podrá sobrepasar la altura de 2,75 metros sobre la altura reguladora máxima, debiendo coincidir el arranque de los faldones inclinados 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.

La condición del arranque de los faldones inclinados debe cumplirse incluso en aquellos casos donde se proyectan áticos vivideros.

Sólo en el caso de que la edificación no se encuentre en una zona con condiciones de adecuación ambiental que afecten a la cubierta inclinada (como en determinadas zonas de CTP, o cuando así se determine en el planeamiento de desarrollo), con el fin de facilitar la implantación de áticos vivideros, podrán disponerse cubiertas inclinadas cuyo arranque coincida con la cara superior del último forjado y cuya cumbrera esté como máximo a 9,75 m, medido conforme a las condiciones particulares de zona.

b).-En cubiertas planas podrá sobresalir sobre la altura reguladora máxima, un casetón de acceso, cuya altura libre no podrá ser superior a 2,75 metros, ni su ocupación superior a la que ocupe la escalera, incluyendo zancas, mesetas y descansillos, en la planta de acceso a la cubierta. Dicho casetón deberá estar dispuesto de manera tal que no sea visible desde la vía pública, y su cubierta podrá ser inclinada con el mismo ángulo que el resto de la cubierta del edificio. En el supuesto que ello no sea posible, por las características de la edificación o del entorno, habrá de ser previsto en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con la del edificio.

c).-Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior, o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 si son opacos y 1,80 si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura.

Los petos de separación entre azoteas medianeras deberán ser opacos. Entendiendo que lo que pretende el PGOU es evitar las vistas entre predios colindantes, se admite colocar vidrio traslúcido que permite el paso de luz pero no la visión entre fincas medianeras.

Los muros divisorios entre partes de azotea de uso privativo para viviendas ático y viviendas situadas en la última planta del edificio, con acceso exclusivo desde la misma, podrán ser opacos y contar con una altura de 1,80 metros, debiendo, en sus encuentros con petos de fachadas y patios interiores, rebajarse hasta la altura de éstos en sus últimos, mediante su reducción en altura en un ángulo de 45° con el fin de no ser visibles desde la vía pública.

Los solárium en azoteas, cuyo uso y disfrute se amplía a los usuarios de cualquier planta del edificio donde se ubican, podrán compartimentarse mediante petos divisorios, hasta una altura máxima de 1,20 metros, ya sea con material ligero y transparente o con elementos sólidos y opacos.

d).-Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m.

e).-Los elementos técnicos de las instalaciones, según se regula en el artículo 13.2.25. de estas Normas.

8/39

Hash: bbd3ec3a5cf74a553137f400e0f4190f4cbd17ceb8c3d0c57ee1c28a56c0761d83857c4b1aad9e4c9577ea01192acb3faeb7d9c8eab53043693ecca0f0fb27d | P.Á.G. 8 DE 40



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

f).-Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativos.

g).-Las piscinas en cubierta, con los límites de altura contenidos en el presente artículo, y en todo caso con aquella que impida su visión desde la vía pública.

Las piscinas en cubierta pueden disponerse adosadas a medianeras siempre y cuando la lámina de agua quede por debajo de 1,20 mm de la cota de coronación de los muros de separación medianeros, cuya altura será 1,80 mm conforme al artículo 13.2.10 de las Normas Urbanísticas del PGOU. El brocal se realizará de manera que imposibilite o dificulte las vistas sobre el predio colindante.

Se permitirá una plataforma de acceso a las piscina con una altura no mayor que la lámina de agua, siempre que esté retranqueada de las fachadas y las medianeras al menos 2 metros.

Aquellas piscinas ubicadas en las cubiertas de los edificios y fuera del ámbito del PEPCHC, que por determinación del Decreto 485/2019, de 4 de junio, por el que se aprueba el Reglamento Técnico-Sanitario de las Piscinas en Andalucía, se vean obligadas a contar con un aseo próximo al vaso, éste podrá ubicarse por encima de la altura reguladora máxima exigida por su ordenanza de zona, no computando a efectos de techo edificable siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

g.1. Su ocupación en planta no podrá superar la mínima exigible a la resultante de la aplicación de las dimensiones mínimas exigibles por la normativa de accesibilidad.

g.2. Su altura libre será de 2,20 metros.

g.3. Sin perjuicio de que la normativa sectorial de aplicación exigiera más de un aseo, sólo podrá existir un sólo aseo, el cual será adaptado a personas con discapacidad y dará servicio a ambos sexos.

g.4. Deberá estar dispuesto de manera tal que no sea visible desde la vía pública.

Artículo 13.2.11. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

[...]

2. Edificios exentos.

Son aquellos que están aislados y separados totalmente de otras construcciones por espacios libres.

En los edificios exentos cuya fachada, por aplicación de la Ordenanza, no deba situarse obligatoriamente alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes determinaciones:

2.1. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de Planta Baja, según lo especificado en el apartado 1 del artículo 13.2.12.

FIRMANTE

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

2.2. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificadas que se construyan sobre cada Planta o parte de planta que tengan la consideración de Planta Baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

2.3. Las cotas de referencia de las Plantas Bajas se mantendrán con una variación absoluta superior o inferior a 1 metro en relación a la cota natural del terreno en el sentido longitudinal de las fachadas.

Se entiende como "cota natural del terreno", la establecida en la última planimetría oficial. En el caso de parcelas incluidas en planes de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalles, etc) dicha cota será la definida en documento correspondiente.

En consecuencia, en los terrenos de pendientes acusadas, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas Plantas Bajas existentes.

2.4 La determinación de la cota de referencia del terreno natural para el establecimiento de la cota de planta baja a propósito de distinguir, conceptualmente, entre planta baja y planta sótano en las edificaciones, en función de dicha cota, para la ordenanza de zona correspondiente a unifamiliar aislada (UAS) pueden reducirse a tres supuestos generales:

- a). Parcelas ya edificadas anteriores al vigente planeamiento con título habilitante en las que se pretende la demolición de las construcciones allí existentes para su sustitución por obras de nueva planta (Reimplantación).
- b). Ampliaciones de edificaciones ya existentes con título habilitante (Rehabilitación y/o Reforma) anteriores al planeamiento vigente.
- c). Parcelas no edificadas y las que se emplazan en ámbitos de desarrollo del Plan General

Para los dos primeros casos (a y b) se considerará como cota de terreno natural, aquella con la que cuente el terreno con anterioridad a la ejecución de las nuevas actuaciones.

Para el tercer caso la cota del terreno natural será la representada en el plano topográfico del Planeamiento de desarrollo al que pertenezca la parcela.

Art. 13.2.12. Planta baja

[...]

3. Para todos los casos

a) Con independencia..... Hasta los 2,25 m..

FIRMANTE

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

Para los trasteros, la altura libre mínima en los espacios de circulación será de 2,20 m y de 2,10 m para el interior de los mismos.

Art. 13.2.13. Planta sótano

[...]

8. En el supuesto de que el techo de la planta bajo rasante esté a más de 1,50 metros sobre el nivel definitivo del suelo exterior o del nivel definitivo del suelo de patios, la totalidad de dicha planta computará al cien por cien o efectos de superficie de techo máximo edificable. En este caso no computarán edificabilidad los almacenes, trasteros o aparcamientos vinculados al uso sobre rasante que cuenten con licencia urbanística.

Artículo 13.2.14. Plantas Altas

[...]

2. La altura libre de las plantas altas entre elementos de acabado no será inferior a 2,60 metros o 2,50 metros (aparcamiento), pudiendo rebajarse hasta 2,20 metros en cocinas, pasillos, servicios.... Las plantas diáfanos para instalaciones, con altura inferior a 2,10 metros no contarán a efectos de número de plantas, aunque sí a efectos de altura máxima edificable.

Es decir, La altura libre entre elementos de acabado en plantas altas, para cualquier uso será, como mínimo de 2,60 metros, con excepción de pasillos, servicios y cocinas que será de 2,20 m. Para los trasteros, la altura libre mínima en los espacios de circulación será de 2,20 m y de 2,10 m para el interior de los mismos.

Art. 13.2.21. Reglas sobre retranqueos

Se permitirán retranqueos.....se determinen

Las pérgolas situadas en el interior de las parcelas, en zonas libres de edificación y/o adosadas a la misma en los casos donde las correspondientes ordenanzas de zona lo permitan, deberán atenerse a la distancia a linderos fijada para cada zona o subzona, no siendo computable su superficie a efectos del cálculo de techo máximo edificable ni del de ocupación máxima de parcela. En caso de que se efectúe su cubrición ésta deberá realizarse con material permeable, ya sea textil o vegetal.

Podrán ejecutarse con cualquier tipo de material (perfilería metálica, hormigón armado, madera, etc.), siempre y cuando su capacidad portante se limite exclusivamente a garantizar su propia estabilidad y sustentación, así como la de los posibles captadores de energía solar instalados sobre ellas, debiendo ser el conjunto permeable al agua de lluvia, por lo que no podrán contar con la incorporación de elementos de cobertura adicionales bajo dichos captadores, tales como chapas metálicas, policarbonato celular, etc., innecesarios para su funcionamiento y anclaje.

Art.13.2.22. Cuerpos salientes.

[...]

4. Cómputo de superficies:

FIRMANTE

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

a) La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

b) La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos computará en un cincuenta por ciento a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

Las superficies de los cuerpos salientes abiertos (terrazas y balcones) o aquellos otros espacios que inicialmente computaron al 50%, cerrados perimetralmente con posterioridad a la fecha de concesión de licencia de obras del edificio, ya sea con policarbonato celular o con cualquier tipo de material como pudiera ser acristalamientos, con perfilera o sin ella (tipo "lumon" o similar), computarán en su totalidad a efectos del cálculo de techo máximo edificable, debiendo garantizarse para las estancias recayentes a ellos, en caso de ser autorizables, la ventilación mínima directa desde el exterior regulada en el apartado número cuatro del artículo 13.2.27 (innovación) de esta normas.

c) La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos, que recaigan a viario público, no computará a efectos de ocupación máxima de parcela, computando no obstante a efectos de separaciones a los límites de parcela.

[...]

7. En los edificios alineados a vial...3,50 m. Sobre el nivel de la acera.

Los edificios de uso residencial con alineación obligatoria a vial, con ordenanza de zona correspondiente a CTP y UAD, cuando la planta baja se destine a vivienda, La altura mínima de los cuerpos salientes será de 3,00 m. sobre el nivel de la acera.

8. La longitud de los vuelos se medirá desde el plano de fachada o de la alineación de la edificación o de la alineación del espacio libre interior de manzana, por lo que en el caso del espacio libre interior de manzana se medirá igualmente desde el plano de fachada finalmente proyectada y posteriormente materializada en base a la licencia urbanística concedida.

9. Los vuelos en altura, superiores al suelo y techo de planta primera, no computarán a efectos de techo máximo edificable, aunque sí lo harán en el cómputo de superficie máxima de ocupación de parcela. Cuando los vuelos no se produzcan en plantas consecutivas y en la misma vertical, éstos no computarán a efectos del cálculo de techo máximo edificable.

10.- En edificaciones adosadas, los vuelos cerrados y abiertos en su fachada posterior, podrán ocupar el espacio libre interior de parcela, en las longitudes determinadas para cada subzona, en las mismas dimensiones exigidas para cuerpos salientes en fachadas a vial y siempre y cuando se mantenga la profundidad máxima edificable establecidas en ellas, incluidos cuerpos salientes.

Artículo 13.2.23. Elementos salientes

[...]

d) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 m. En edificaciones aisladas se autoriza el vuelo de la cornisa o alero que invada la zona de separación a linderos en una longitud máxima de 45 centímetros.

Artículo 13.2.24. Separaciones mínimas a linderos privados y públicos.

1. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al frente de vía pública, al fondo de la parcela, a los lindes laterales de ésta y entre edificaciones de una misma

FIRMANTE

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

parcela, son las distancias mínimas a las que se podrá situar la edificación, incluidos los cuerpos salientes, hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea la linde de cada parcela.

El valor de tales parámetros se determina en las ordenanzas específicas de cada zona o sector.

2. Los sótanos e instalaciones deportivas o cualesquiera otras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajes del terreno, deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos fijados para cada zona o sector.

Las piscinas en cubierta se pueden adosar a medianeras siempre y cuando la lámina de agua quede por debajo de 1,20 m de la cota de coronación de los muros de separación medianeros, cuya altura será 1,80 m conforme al artículo 13.2.10 de las Normas Urbanísticas del PGOU. El brocal se realizará de manera que imposibilite o dificulte las vistas sobre el predio colindante.

Se permitirá una plataforma de acceso a las piscina con una altura no mayor que la lámina de agua, siempre que esté retranqueada de las fachadas y las medianeras al menos 2 metros.

3. No obstante, las rampas no cubiertas que den acceso a cocheras, sótanos e instalaciones deportivas no se considerarán incluidas en la obligación de separación a lindero que establece el apartado anterior.

4.- Los centros de transformación, tanto de compañías suministradoras de electricidad como los de abonado (particulares), podrán adosarse a los límites de la parcela donde se ubican, no siendo exigible la separación mínima a linderos que para edificaciones establecen las ordenanzas de zona.

5.- La separación mínima a linderos con zonas verdes de uso público, de edificaciones cuyas parcelas comparten sus límites con ellas, será, para cada ordenanza de zona, idéntica a la establecida para linderos que den a frente de vial. Las vallas que sin alinearse a vial separen dominios públicos y privados, tendrán las mismas características formales que las alineadas a vial.

Artículo 13.2.27. Normas específicas de la edificación Residencial.

Lo especificado en los apartados subsiguientes del presente artículo no será de aplicación en la zona del Conjunto Histórico, en la cual se estará a lo dispuesto en su Normativa específica.

Se entiende que lo especificado en este artículo será de aplicación en la zona del Conjunto Histórico en todo lo que no se oponga a lo dispuesto en el PEPCH, ya que el art. 95 del citado PEPCH, que regula los usos, se remite a las condiciones establecidas en el planeamiento general vigente. Por ejemplo, las superficies mínimas de las estancias en el uso de vivienda fijadas en el PGOU serán de aplicación en las viviendas pertenecientes al Conjunto Histórico.

En los ámbitos con planeamiento de desarrollo vigente cuyas Normas Generales de Edificación sean, por transposición o remisión expresa, las del Plan General, se admite la aplicación del régimen urbanístico regulado en el presente artículo, de forma directa si con ello no se altera la densidad global fijada por el Plan General para el sector o zona, o, en caso contrario, por medio del procedimiento de modificación que corresponda.

1. Superficies

[...]

b) Condiciones mínimas de habitabilidad

[...]

FIRMANTE

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

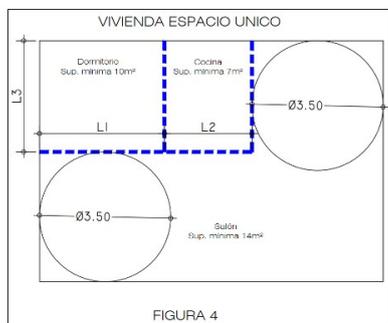
No es admisible la combinación de las características que ha de tener la vivienda en espacio único con las de la compartimentada, sólo es permisible que las funciones Estar-Comedor y Cocina compartan el mismo espacio, debiendo compartimentarse el resto de estancias en el caso de las viviendas compartimentadas.

b.2. VIVIENDAS EN ESPACIO ÚNICO

Se recomienda, para una mejor comprensión de la justificación del cumplimiento del artículo, se identifiquen mediante tramas, en el caso de Vivienda de Espacio Único o en aquellas donde el estar comedor y cocina se dispongan en el mismo espacio, las distintas funciones que integran la vivienda: Función Estar-Comedor, Función Cocina y Función Dormitorio, como si se tratara de una vivienda compartimentada. Cada una de estas funciones deben cumplir las superficies mínimas establecidas en dicho artículo, debiéndose poder inscribir en esta superficie mínima un círculo del diámetro correspondiente en todo el ámbito de la Función, exceptuando elementos estructurales puntuales que no impidan el uso racional de dichos espacios.

Los círculos que han de poder inscribirse en cada una de las funciones Estar-Comedor, Cocina y Dormitorio, han de poder realizarse **EN TODA LA FUNCIÓN** a la que se refieren, por lo que no se trata sólo de poder insertar el citado círculo, si no que éste debe "correr", al menos, por toda la superficie mínima de la función, o sea, si una las funciones posee un "apéndice" que no permite la inscripción del círculo con el diámetro correspondiente a la función de la que trate, pero el resto de la superficie de la función alcanza la superficie mínima asignada por el artículo, sí sería admisible, con la particularidad que la superficie de ese apéndice computaría para el cálculo de los porcentajes mínimos asignados de la SAVC y la superficie mínima de iluminación y ventilación.

En el caso de vivienda en espacio único en la que las funciones Dormitorio y cocina son adyacentes entre sí y éstas, a su vez, con el Estar-Comedor, para el cálculo de la SAVC se tomará la suma de los frentes de ambas funciones, o sea, L1 + L2. Para el caso de que la función Estar-Comedor rodee a una de las funciones y sea posible la inscripción de un círculo en toda la superficie del Estar-Comedor, la SAVC será L2 + L3, tal y como se representa en la figura 4.



Cuando en el apéndice de Estar-Comedor que limita con el lado derecho de la cocina (L3, Fig 4) no es posible la inscripción de un círculo de 3,50 metros, esta zona no computará a efectos de superficie mínima de Estar-Comedor pero sí a efectos de cálculo del 12% de iluminación y ventilación. Cuando sea posible la inscripción de citado círculo, el lado adyacente computará como SAVC con el estar-comedor y como superficie del mismo.

c) Superficies útiles mínimas

c.1. VIVIENDAS COMPARTIMENTADAS

Estar-Comedor.

FIRMANTE

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

En viviendas de 1 Dormitorio: 14 m²

En viviendas de 2 Dormitorios: 16 m²

En viviendas de 3 Dormitorios: 18 m²

En viviendas de más de 3 Dormitorios: 20 m²

Cocina.

Si no se dispone Terraza-Lavadero: 7 m²

Si se dispone Terraza-Lavadero: 5 m²

Terraza-Lavadero.

En Cocinas de menos de 7 m²: 2 m²

La terraza lavadero deberá encontrarse cubierta, pudiendo situarse en cualquier lugar de la vivienda.

Dormitorios.

Simples: 6 m²

Dobles: 10 m²

Baño. 3 m²

Aseo. 1,10 m²

En todas las dimensiones referenciadas deberán quedar excluidos los pasillos internos de las dependencias, si los hubiere.

Por analogía con los armarios empotrados no toda la superficie del vestidor anexo al dormitorio computará como útil del dormitorio. En el cómputo de la superficie útil de los vestidores anexos a los dormitorios como superficie útil de los mismos, solamente podrá agregarse la superficie de vestidor correspondiente al resultado del producto del fondo libre de un armario empotrado convencional (55 cm), por la longitud de la pared ciega de mayor longitud que conforme el dormitorio donde se encuentre la cama, siempre que en dicha a pared no existan huecos de paso, ventanas o ventanales. Igualmente se le podrá adicionar armarios empotrados que existan en la zona del dormitorio siempre y cuando la superficie de éstos más la parte correspondiente al vestidor no supere el resultado del producto mencionado al inicio de este párrafo.

c.2. VIVIENDAS EN ESPACIO ÚNICO

Al tratarse de un Espacio Único, se fijan a continuación las superficies útiles mínimas, así como las condiciones ligadas a ella que han de cumplir las Funciones que la integran.

c.2.1. Función Estar-Comedor.

Superficie mínima: 14 m²

FIRMANTE

M^a ANGELES SANCHEZ ORTIZ (JEFA DE SERVICIO)
MANUEL PALMA HERRERA (JEFE OFICINA TÉCNICA)
FERNANDO SANCHEZ BARRIGA PECHE (ADJUNTO JEFE SERVICIO DE LICENCIAS)

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

Se deberá poder inscribir un círculo de 3,50 metros de diámetro, en toda la Función Estar- Comedor.

c.2.2. Función Cocina.

Superficie mínima: 7 m²

Se deberá poder inscribir un círculo de 1,50 metros de diámetro, en toda la Función Cocina.

En viviendas en espacio único la Función Cocina deberá contar con una superficie mínima de 7,00 m², con independencia de la posible existencia de una Terraza-Lavadero, que, en caso de existir, no podrá ser independiente de la Función Cocina.

En viviendas compartimentadas en las que la Función Estar-Comedor y la Función Cocina comparten un mismo espacio sin compartimentar, deberán cumplir las mismas condiciones del párrafo anterior.

c.2.3. Función Dormitorio.

Superficie mínima: 10 m²

Se deberá poder inscribir un círculo de 2,50 metros de diámetro, en toda la Función Dormitorio.

Las viviendas en espacio único sólo podrán contar con una sola función Dormitorio.

Las tres Funciones anteriores deberán quedar contenidas en un Espacio Común. Este Espacio no podrá quedar subdividido por elementos de altura superior a 1.00 metro, tales como, tabiques, mamparas, puertas, etc.

c.2.4. Baño.

Superficie mínima: 3m²

Deberá estar compartimentado respecto al resto de las Funciones de la vivienda.

3. Condiciones de distribución de las dependencias.

3.1. VIVIENDAS COMPARTIMENTADAS

a).-En viviendas con un solo baño, el acceso a éste no podrá hacerse a través de la cocina, ni de los dormitorios. Si el acceso al baño se dispone a través del Estar-Comedor, ambas dependencias habrán de quedar separadas por una dependencia con doble puerta.

Se podrá disponer el lavabo en el vestíbulo del baño, y para el cómputo de la superficie mínima del baño, en este caso, se podrá sumar la superficie del vestíbulo.

En cuanto a la DEPENDENCIA con doble puerta que, en determinados casos, ha de disponer el baño no puede considerarse como un vestíbulo-distribuidor ya que por él no se accede a ninguna otra estancia y, por tanto, no podrá accederse a él desde la cocina en viviendas compartimentadas de un solo baño.

FIRMANTE

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

Esta dependencia con doble puerta debe tener como lado mínimo la que corresponde a un pasillo (80 centímetros).

b).-En viviendas con más de un baño, podrá accederse a estos desde los dormitorios, debiendo uno al menos cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior.

c).En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas, así como en programas de viviendas sometidas a algún régimen de protección, programas específicos destinados a alquiler, residencia de estudiantes, etc. no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por condicionantes derivados del programa funcional específico, o estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.

3.2. VIVIENDAS EN ESPACIO ÚNICO

[...]

a) El acceso a Baños y Aseos no podrá hacerse desde el espacio considerado Función Cocina.

b) Si el acceso a Baños y Aseos se dispone o través de espacios con Función Estar-Comedor o Dormitorio, éstos y aquellos habrán de separados por una dependencia con doble puerta.

En cuanto a la DEPENDENCIA con doble puerta que, en determinados casos, ha de disponer el baño no puede considerarse como un vestíbulo-distribuidor ya que por él no se accede a ninguna otra estancia y, por tanto, no podrá accederse a él desde la función cocina en viviendas de espacio único.

e) Cualquier superficie de las viviendas de espacio único deberá asignarse a alguna de las tres funciones (Estar-Comedor, Cocina o Dormitorio), a excepción de baños, aseos y piezas auxiliares, tales como despensas, vestidores, alacenas, etc. Dichas piezas auxiliares deberán localizarse en la vivienda de manera que no interpuesta entre las distintas Funciones, dado que el espacio común no podrá quedar subdividido por elementos de altura superior a un metro, tal y como se recoge en el apartado 1.c.2 del presente artículo

4. Iluminación y ventilación

Los elementos de cerrajería de seguridad fija, tipo chapa perforada o similares, antepuestos a huecos de ventanas, balconeras y ventanales de las estancias de una vivienda, no serán autorizados por menoscabar las condiciones de iluminación y ventilación exigidas en el presente artículo.

[...]

6. Patios de Luces.

1. Se define como Patio de Luces al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación. Un mismo patio podrá considerarse de ventilación o de luces en función de su altura respecto a la estancia que ventile y/o ilumine (ver apartado 6.5b) de la innovación del art. 13.2.27 aprobada

FIRMANTE

Mª ANGELES SANCHEZ ORTIZ (JEFA DE SERVICIO)
MANUEL PALMA HERRERA (JEFE OFICINA TÉCNICA)
FERNANDO SANCHEZ BARRIGA PECHÉ (ADJUNTO JEFE SERVICIO DE LICENCIAS)

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

definitivamente el 9-10-12, que permite implantar diferentes usos en distintas plantas que recaen al mismo patio)

[...]

3. Sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas para determinadas zonas, con carácter general, la dimensión y superficie mínima obligatoria de los Patios de Luces interiores depende de su altura. La dimensión mínima del Patio de Luces interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un cuarto de su altura, con un mínimo de 3 metros. Esto no quiere decir que el lado mínimo del patio tiene que ser de 3 m., sino que delante de cada hueco de ventilación debe poder inscribirse un círculo de diámetro igual a un cuarto de su altura, con un mínimo de 3 metros. No obstante, ningún punto del edificio puede estar a menos de 2 metros de cualquier elemento constructivo, es decir el lado mínimo de dicho patio no deberá ser inferior a 2 m. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes.

[...]

5. En todo lo referente a Patios de Luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

a) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la planta donde se encuentre la estancia hasta la más elevada que lo rodee. Los casetones de acceso a cubierta no se consideran plantas.

(Esta nueva redacción del artículo, fruto de la innovación del art. 13.2.27 aprobada definitivamente el 9-10-12, permite implantar diferentes usos en distintas plantas que recaen al mismo patio)

c) Los Patios de Luces se podrán cubrir con elementos transparentes siempre que se garantice que la superficie de ventilación sea mayor o igual a la superficie del patio.

Esa garantía se consigue con huecos de ventilación abiertos de manera permanente.

d) Lo indicado en el apartado anterior no se podrá realizar si a el patio de luces recaen viviendas interiores.

Art.13.2.28. Normas específicas de la edificación de garajes

1. Condiciones de edificación.

Cualquier planta dedicada a garaje deberá tener una altura libre mínima de 2,50 metros entre elementos de acabado, pudiendo rebajarse puntualmente por razones constructivas, formales, instalaciones, u otras causas, hasta los 2,25 metros.

Si dicha planta es la baja, deberá acomodarse en altura a la de la zona en que se encuentre.

Podrán autorizarse edificios exclusivos dedicados a garaje previa a petición razonada, que analice su incidencia en el tráfico de la zona y prevea su régimen de explotación.

18/39

Hash: bbd3ec3a5cd74a553137f400e0f4190f4cbd17ceb8c3d0c57ee1c28a56c0761d83857c4b1aad9e4c49577ea01192acb3faeb7d9c8eab53043693ecca0f0fb27d | PÁG. 18 DE 40



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

En los casos en que se autorice, las condiciones edificatorias serán las resultantes de aplicar los parámetros referentes a altura máxima edificable y separación a lindero público y privado de la zona en que se encuentre, pudiéndose dividir dicho sólido-capaz en tantas plantas como permitan las condiciones de altura libre mínima de los párrafos anteriores.

2. Edificación bajo rasante de los espacios públicos.

Podrán autorizarse aparcamientos bajo los espacios públicos, mediante la correspondiente concesión, siempre que se garantice:

a) No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se contenga, procurando la no desaparición completa de la vegetación, en el caso de que esté consolidada.

b) Compromiso de reconstruir la situación previa en superficie, así como posibilitar la plantación de arbolado de porte manteniendo las rasantes originales.

c) Compromiso de otorgar a tal superficie el uso efectivo previsto por el planeamiento, caso de que no se hubiera implantado.

d) Compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

3. Accesos y circulación interior

[...]

3.2. Los accesos tendrán anchura y altura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflictos con los sentidos de circulación que se establezcan. En ningún caso tendrán anchura inferior a tres (3) metros para cada sentido de circulación con un gálibo mínimo en puertos de 2,10 m, ajustándose a las siguientes condiciones:

a) Si la superficie total construida es menor de quinientos (500) metros cuadrados, deberá tener, al menos, un (1) acceso unidireccional de carácter alternativo, con un anchura mínima de tres (3) metros. **Aplicable a menos de 25 plazas**

b) Si la superficie total construida están comprendida entre quinientos (500) y dos mil (2000) metros cuadrados, deberá tener, al menos, un (1) acceso unidireccional de carácter alternativo, con una anchura mínima de cinco (5) metros. **Aplicable a un número de plazas entre 25 y menos de 100.**

c) Si la superficie total construida está comprendida entre dos mil (2000) y seis mil (6000) metros cuadrados, deberá contar, al menos, con (1) acceso bidireccional o dos (2) accesos unidireccionales alternativos. **Aplicable a un número de plazas entre 100 y menos de 300.**

d) Si la superficie total construida es mayor de seis mil (6000) metros cuadrados, el aparcamiento deberá contar al menos con dos (2) accesos bidireccionales a dos (2) calles diferentes. Cada uno podrá ser sustituido por dos (2) accesos unidireccionales. **Aplicable a más de 300 plazas**

19/39



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

e) El ancho mínimo del acceso al garaje desde la vía pública regulado en las Normas Generales de Edificación del vigente PGOU, deberá mantenerse en los 4,50 primeros metros de profundidad inmediatos al acceso desde el viario, salvo para el caso de viviendas unifamiliares que se reducirá a los 4,00 primeros metros.

f) Con carácter general, para garajes de una sola plaza de aparcamiento en locales y viviendas unifamiliares, se podrán autorizar accesos de anchura libre mínima de 2,20 mts, altura libre mínima de 2,25 y dimensiones mínimas de 2,20 mts por 4,50 mts, debiéndose tener en cuenta las condiciones urbanísticas de la ordenanza de aplicación.

3.3. Las vías interiores de circulación de vehículos deberán diseñarse de forma que la circulación de los mismos se realice sin necesidad de maniobras. Su ancho mínimo será:

a) Vías unidireccionales. Doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Vías unidireccionales alternativas. Trescientos (300) centímetros.

c) Vías bidireccionales. Quinientos (500) centímetros.

d) En toda la longitud de los tramos de vías unidireccionales (2,50 m de anchura mínima) y vías unidireccionales alternativas (3,00 m de anchura mínima), no podrán recaer plazas de aparcamiento, por tratarse de tramos de paso a otras vías, salvo para los tramos de vías unidireccionales de un solo sentido de circulación (no alternativas) podrán disponerse plazas de aparcamiento en línea o cordón (Fig. 1) y en espiga con una inclinación IGUAL o INFERIOR a 30°, siendo aconsejable, en ambos casos, que el ancho de vía sea de 3,50 m y que la longitud de la plaza se aumente hasta 5,00 m para el caso de aparcamientos en cordón (Fig. 2), así mismo podrán disponerse plazas de aparcamiento, para motocicletas, ciclomotores y microcoches siempre y cuando dichas plazas no superen las dimensiones mínimas exigidas para ellas.

Las vías interiores con acceso a plazas de aparcamiento tendrán una anchura mínima de 5,00 metros (Fig. 3), pudiendo reducirse la vía de acceso hasta un máximo de 4 metros, únicamente en caso de parcelas muy irregulares cuya geometría impide o dificulta notablemente la implantación de las plazas de aparcamiento en batería, siempre y cuando se cumpla la siguiente relación entre el ancho de

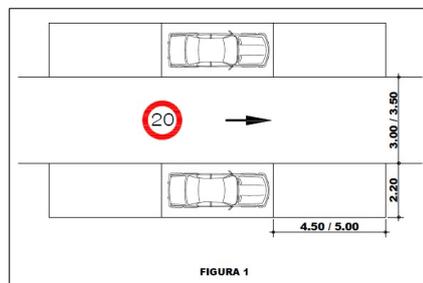


FIGURA 1

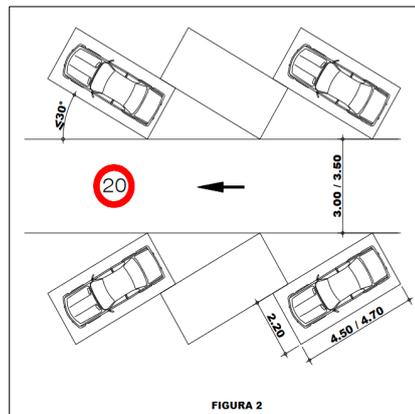


FIGURA 2

FIRMANTE

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

URL DE VALIDACIÓN

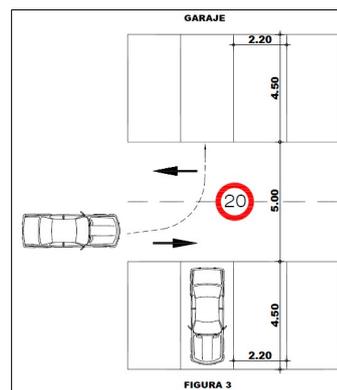
<https://sede.cordoba.es>

vía y el de la plaza, de manera que se asegure el mínimo número de maniobras, a razón de:

5,00 (ancho de vía) + 2,20 (ancho de plaza aparcamiento) = 7,20 metros

ancho de vía + ancho plaza de aparcamiento (2,20 RL ó 2,50 VP) = 7,20 metros (7,50 m en VP) (Figura 3)(*).

Ejemplo: 4,50 m + 2,70 m = 7,20 m. (*) Plaza de aparcamiento renta libre (RL); plaza de aparcamiento en viviendas protegidas (VP)



3.4. Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos, que en todo caso no será inferior a lo establecido por las vías interiores. Cuando desde uno de los extremos de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del veinte por ciento (20 por 100). Sin embargo en los cuatro primeros metros de profundidad inmediatos al acceso en el interior del local, la pendiente máxima será del cuatro por ciento (4 por 100) cuando la rampa sea de salida a la vía pública. En aquellas rampas en las que la incorporación a la vía pública se realice en sentido descendente no será necesario limitar su pendiente al 4% en sus primeros metros

[...]

4. Dimensiones de las plazas.

4.1. Cada plaza de garaje dispondrá de un espacio mínimo, libre de cualquier tipo de obstáculo, de 2,20 por 4,50 metros. La superficie útil de los garajes habrá de ser igual o superior a la que resulte de multiplicar por 20 el número de plazas de aparcamiento previstas. Sería del todo aconsejable, dada las dimensiones con las que cuentan hoy en día los vehículos a motor, que la plaza de aparcamiento alcanzara una dimensión mínima de 5,00 x 2,50 m, especialmente cuando el aparcamiento se realiza en cordón.

Con independencia de las reservas de aparcamientos por usos que se establece en el artículo 12.7.12 y dimensiones mínimas recogidas en el presente artículo, podrán proyectarse plazas de aparcamiento para motocicletas, ciclomotores, cuadriciclos y/o microcoches no computando estas plazas a efectos del cálculo de la reserva mínima de plazas de aparcamiento ni del n.º de plazas de bicicletas, debiendo cumplir las siguientes dimensiones mínimas:

- Plazas de aparcamiento para motocicletas y ciclomotores: 2,40 m. de largo por 1,50 m. de ancho.

FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

- Plazas de aparcamiento para cuadr Ciclos y/o microcoches: 3,20 m. de largo por 2,10 m. de ancho.

Las plazas para aparcamiento de motocicletas, ciclomotores y cuadr Ciclos o microcoches se situarán de forma agrupada, en uno o varios grupos o recintos, pudiendo realizarse el aparcamiento en batería, cordón o espiga.

El aumento del número de plazas de aparcamiento debido al de motocicletas, ciclomotores, cuadr Ciclos y/o microcoches no será computable a efectos del cálculo del número de salidas del garaje ni para el de la superficie mínima útil del mismo a que se refiere el presente artículo. BAJO NINGÚN CONCEPTO LOS VEHÍCULOS PODRÁN SOBRESALIR DEL LÍMITE MARCADO POR SU PLAZA.

4.2. [...]

6. El Ayuntamiento podrá aprobar previa apuesta propuesta por parte del interesado, variaciones dimensionales en los parámetros referentes a acceso y rampas, en casos excepcionales debidamente justificados.

7. Condiciones mínimas para instalación de Monta-coches.

- Superficie del sótano máxima: 300 m².
- Número máximo de plantas bajo rasante: DOS.
- Número máximo de vehículos: 15 por planta.

FIRMANTE

M^a ANGELES SANCHEZ ORTIZ (JEFA DE SERVICIO)
MANUEL PALMA HERRERA (JEFE OFICINA TÉCNICA)
FERNANDO SANCHEZ BARRIGA PECHE (ADJUNTO JEFE SERVICIO DE LICENCIAS)

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

CAPITULO QUINTO

ORDENANZA DE LA ZONA DE ORDENACIÓN EN MANZANA CERRADA.

Artículo 13.5.2. Condiciones de ordenación

(...)

2. Edificabilidad neta.

Para MC- 1, MC-2 y MC-4, no se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente Capítulo, que afecten a los límites propios de la parcela.

Salvo en la subzona MC-3, la superficie de ocupación de los cuerpos volados cerrados deberá ser detrída de la superficie de ocupación máxima permitida con el fin de no superar la superficie de techo máximo edificable resultante de la aplicación de las normas de composición del edificio en la subzona correspondiente.

5. Ocupación máxima de parcela.

1º. Con carácter general la ocupación máxima será: para MC-1, MC-2 y MC-3.

- En Planta Baja: 100%

- En plantas Altas: 70%

Se exceptúan*:

a) Los solares de esquina, solares con poco fondo o solares con fachada a dos o más calles, cuyas viviendas o usos compatibles asimilables (hospedaje, asistencia sanitaria, bienestar social,...), puedan recibir luces del espacio público, en todas sus piezas que así lo requieran (estancias, comedores, dormitorios y cocinas), podrán tener una ocupación del 100% en todas sus plantas. En este caso, si el solar se destina a otro uso compatible, podrá también optar por una ocupación del 100% en todas sus plantas.

b) Los solares de superficie menor de 175 m² donde se necesite disponer un patio de luces podrán ocuparse en más del 70% en todas sus plantas, debiendo atenderse el patio a las condiciones generales de lado mínimo y superficie mínima.

*Para aplicar los criterios de excepcionalidad, a la regla general de ocupación máxima, se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de vivienda compartimentada, admitiéndose la Cocina incorporada al Estar-Comedor (no susceptible de división posterior), siempre que este espacio cumpla las condiciones que le son de aplicación para las Vivienda en Espacio Único (Art. 13.2.27 innovado). Si posteriormente, por motivos funcionales, el redactor del proyecto quiere eliminar los tabiques podrá hacerlo.



FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

CAPÍTULO SEXTO.
ORDENANZA DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN ABIERTA

[...]

Artículo 13.6.2. Condiciones de la Ordenación

[...]

3. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación sobre parcela neta será del 40% de su superficie, en todas las plantas del edificio.

El espacio libre de la parcela no ocupado por la edificación no podrá estar cerrado, ni tener limitado su uso y disfrute. Los propietarios de este suelo deberán mantenerlo en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato. Subsidiariamente el Excmo. Ayuntamiento podrá formular y ejecutar Proyectos para la ordenación de dichos espacios, en cuyo caso podrá asumir el mantenimiento de los citados espacios de modo convenido con los propietarios.

Se permite el uso de aparcamiento en los espacios libres para uso de los residentes de los edificios.

[...]

FIRMANTE

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

CAPÍTULO SÉPTIMO.
ORDENANZA DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR AISLADA

[...]

Artículo 13.7.3. Condiciones de edificación

[...]

5. Ordenanzas de vallas.

a).-Solar sin edificar:

Se estará a lo dispuesto en la normativa general de aplicación para solares sin edificar.

b).-Parcelas edificadas.

1.-Vallas alineadas a vial:

Se realizará hasta 1,00 m de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m con cerramiento ligero y transparente. Se representará el proyecto de la valla conjuntamente con el proyecto de edificación.

Se considera cerramiento ligero y transparente aquel que presenta, en toda la longitud del plano frontal, un porcentaje de relación hueco-macizo de al menos el 50% . Si hay elementos vegetales, dichos elementos pueden ser macizos, no obstante, la altura deberá cumplir la establecida para las vallas.

Esta valla coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

En caso de que la planta baja de la edificación se destine parcial o totalmente a usos compatibles, la valla podrá desaparecer permitiendo la observación de escaparates y el libre acceso a los locales.

Serán autorizables los adintelamientos de los accesos con viseras u otro tipo de elementos arquitectónicos ornamentales de pequeña superficie y volumen como tejadillos, tímpanos, etc., siempre y cuando se ejecuten en los límites interiores de la parcela respetando la separación mínima a linderos privados, computando a efectos del cálculo de ocupación y edificabilidad máxima de la misma.

Igualmente, serán autorizables elementos compositivos o de diseño como pilastras y macizados a ambos lados de los huecos de acceso, así como retranqueos respecto de la alineación obligatoria de dichos accesos.

2.-Vallas medianeras:

Se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura de 2,10 m.

25/39

Hash: bbd3ec3a5cf74a553137f400e0f4190f4abd17ceb8c3c0c57ee1c28a56c07761d83857c4b1aad9e4c9577ea01192acb3faeb7d9c8eab53043693ecca0f0b27d | PÁG. 25 DE 40



Hacienda electrónica
local y provincial

DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.cordoba.es

CAPÍTULO OCTAVO.

ORDENANZA DE LA ZONA DE COLONIA TRADICIONAL POPULAR

[...]

Artículo 13.8.2. Condiciones de Ordenación (CTP-1)

[...]

5. Ocupación máxima:

[...]

La construcción de piscinas en la ordenanza de zona de Colonia Tradicional Popular (CTP-1 y CTP-C), ya sea en patio interior o en jardín o patio delantero, será autorizable siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

En patio interior, la altura de las piscinas elevadas y sus plataformas de acceso, caso de ser necesarias, no podrá superar la de los alfeizares de las ventanas que recaen al mismo.

Las proyectadas en el patio o jardín delantero, estarán enterradas, quedando la cota altimétrica de sus playas al nivel definitivo del suelo exterior donde se emplacen.

En ambos casos podrán adosarse a linderos, ya sean públicos o privados.

Artículo 13.8.3. Condiciones de la edificación (CTP-1)

1. Altura edificable

Se establece una altura máxima en plantas de PB+1, con un máximo de 7 metros.

No obstante, dentro de una altura máxima de cumbrera de 9,75 m, podrá disponerse además de las plantas permitidas un ático vividero de cubierta inclinada y cuyo techo edificable contará a partir de una altura libre de 2,00 m contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

Se autorizan ampliaciones con dos plantas de altura en zonas no ocupadas por la edificación original.

Las piscinas en cubierta se pueden adosar a medianera siempre y cuando la lámina de agua quede por debajo de 1,20 m respecto a la cota de coronación de los muros de separación medianeros, cuya altura será de 1,80 m conforme al art. 13.2.10. de las Normas Urbanísticas del PGOU

2. Vuelo de cuerpos salientes

Se permiten los balcones con un vuelo máximo de 0,40 m.

Artículo 13.8.4. Condiciones de adecuación ambiental (CTP-1)

Las edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a su estilo y principios de composición arquitectónica, y en su caso a las condiciones del medio (urbano o semirural), así como la utilización de los mismos materiales o, en todo caso similares. Estos extremos deberán venir justificados en la

26/39

Hash: bbd3ec3a5cd74a553137f400e0f4190f4abd17ceb8c3d0c57ee1c28a56c0761d83857c4b1aad9e4c9577ea01192acb3faeb7d9c8eab53043693ecca0f0fb27d | PÁG. 26 DE 40

FIRMANTE

M^a ANGELES SANCHEZ ORTIZ (JEFA DE SERVICIO)
MANUEL PALMA HERRERA (JEFE OFICINA TÉCNICA)
FERNANDO SANCHEZ BARRIGA PECHE (ADJUNTO JEFE SERVICIO DE LICENCIAS)

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

memoria de los proyectos que hubieran de redactarse al amparo de esta Ordenanza, pudiendo proponerse en estos casos la alineación de la edificación y profundidad máxima edificable más adecuados a la morfología edilicia de la zona en que se integre (en coordinación con el artículo 13.8.2. de la presente Normativa).

Colonia Tradicional Popular con referencia a la implantación original. (Cañero, Fray Albino y Campo de la Verdad).

(Criterios de aplicación de la adecuación ambiental adoptados por el Servicio de Licencias en mayo de 2004)

- a) Orden de huecos de proporción vertical con correspondencia entre plantas. No obstante se permite la agrupación de huecos (p.ej. con recercados).
- b) Se autorizan recercados de escaso relieve y trazado regular siguiendo los huecos proyectados.
- c) Color blanco para el fondo de fachada.
- d) Cerrajería de proporción vertical a base de elementos lineales. Carpintería en acabado oscuro no reflectante.
- e) Acabados mate en fachada a excepción de alfeizar.
- f) Tonos tradicionales no intensos (albero, gris, tierra...) ni reflectantes en elementos de composición.
- g) Primera crujía (al menos los 3 primeros metros si la crujía es mayor) a vial rematada con faldón de teja curva cerámica, no siendo autorizables los conformados de chapa, y debiendo tener pendiente adecuada. No se autorizarán apertura de huecos en los faldones de cubierta.
- h) Zócalo de altura inferior a la del alfeizar de planta baja.
- i) Autorización de materiales y recursos formales que guarden estrecha correlación con los utilizados en la arquitecta tradicional de la barriada.

Colonia Tradicional Popular con referencia a la implantación original Olivos, Villarrubia, Veredón, Cañada Real, Alcolea, Cerro Muriano, Carretera de Trassierra, Electromecánicas, Zumbacón, San Rafael de la Albaida, otros).

(Criterios de aplicación de la adecuación ambiental adoptados por el Servicio de Licencias en mayo de 2004)

- a) Orden de huecos de proporción vertical con cierta correspondencia general. No obstante, se permite la agrupación de huecos.
- b) Acabados mate en fachada a excepción del alfeizar.
- c) Colores blanco o no intensos para el fondo de fachada.
- d) No autorización de acabados y recursos formales que resulten agresivos para el medio urbano.

En todos los casos resulta procedente la justificación expresa de las soluciones compositivas adoptadas con el reflejo de los materiales y tonos a emplear en la planimetría de alzado así como reportaje fotográfico del tramo de calle y entorno inmediato.

En el caso de que la edificación deba disponer de patio o jardín delantero, no será posible utilizar este espacio como aparcamiento. El cerramiento de este espacio se realizará hasta 1,00 m de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m con cerramiento ligero y transparente. Se representará el proyecto de valla conjuntamente con el proyecto de edificación.

FIRMANTE

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

Se considera cerramiento ligero y trasparente aquel que presenta, en toda la longitud del plano frontal, un porcentaje de relación hueco-macizo de al menos el 50% . Si hay elementos vegetales, dichos elementos pueden ser macizos.

Artículo 13.8.9. Condiciones de Ordenación:

1. Alineación:

La fachada del edificio deberá coincidir con la alineación marcada en los planos de Alineaciones, coincidente por lo general con la alineación histórica.

Para grupos de edificaciones que cuenten con patio o jardín delantero deberá respetarse la línea de fachada existente que predomine.

La construcción de piscinas en la ordenanza de zona de Colonia Tradicional Popular (CTP-1 y CTP-C), ya sea en patio interior o en jardín o patio delantero, será autorizable siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

En patio interior, la altura de las piscinas elevadas y sus plataformas de acceso, caso de ser necesarias, no podrá superar la de los alfeizares de las ventanas que recaen al mismo.

Las proyectadas en el patio o jardín delantero, estarán enterradas, quedando la cota altimétrica de sus playas al nivel definitivo del suelo exterior donde se emplacen.

En ambos casos podrán adosarse a linderos, ya sean públicos o privados.

[...]

FIRMANTE

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

CAPÍTULO NOVENO.

ORDENANZA DE LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)

[...]

Artículo 13.9.3. Condiciones de la edificación

1.-Ordenanza de valla.

a).-Parcelas edificadas.

Vallas alineadas a vial: Se realizarán con 1 metro de altura, a base de elementos sólidos y opacos, debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1,10 metros de altura. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

Se considera cerramiento ligero y transparente aquel que presenta, en toda la longitud del plano frontal, un porcentaje de relación hueco-macizo de al menos el 50% . Si hay elementos vegetales, dichos elementos pueden ser macizos, no obstante, la altura deberá cumplir la establecida para las vallas.

Serán autorizables los adintelamientos de los accesos con viseras u otro tipo de elementos arquitectónicos ornamentales de pequeña superficie y volumen como tejadillos, tímpanos, etc., siempre y cuando se ejecuten en los límites interiores de la parcela respetando la separación mínima a linderos privados, computando a efectos del cálculo de ocupación y edificabilidad máxima de la misma.

Igualmente, serán autorizables elementos compositivos o de diseño como pilastras y macizados a ambos lados de los huecos de acceso, así como retranqueos respecto de la alineación obligatoria de dichos accesos.

Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros, y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

Con el fin de preservar los derechos de ambos colindantes, la limitación de los movimientos de tierras para cada una de las parcelas colindantes será de 0,75 metros en la franja de separación a linderos privados.

b).- Solar sin edificar.

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las expresadas en el Apartado a).

c).-La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la del vial, y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

29/39

Hash: bbd3ec3a5cf74a553137f400e0f4190f4abd17ceb8c3d0c57ee1c28a56c0f761d83857c4b1aad9e4c9577ea01192acb3faeb7d9c8eab53043693ecca0f0fb27d | PÁG. 29 DE 40

FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

2.-Retranqueo de fachada

a).-Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de Zona, la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.

b).-La alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la vial las siguientes distancias para cada subzona, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de calle:

UAD-1	4 m
UAD-2	5 m

Esta misma separación, será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas.

A la superficie de la parcela resultante de este retranqueo se le dará necesariamente un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

Para la subzona UAD-3 la edificación vendrá dispuesta sobre la alineación de vial, salvo en aquellos casos en los que en el plano de Alineación y Rasantes del Plan General se establece un retranqueo de fachada obligatorio.

Deberá conformarse la alineación obligatoria incluso en el caso de disponerse acceso a sótano para aparcamiento. No se permite el uso de aparcamiento en la zona de retranqueo.

La construcción de piscinas en jardín o patio delantero, será autorizable siempre y cuando las proyectadas en el patio o jardín delantero, se proyecten enterradas, quedando la cota alométrica de sus playas al nivel definitivo del suelo exterior donde se emplacen pudiendo adosarse a linderos, ya sean públicos o privados.

[...]

FIRMANTE

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

CAPÍTULO NOVENO.

ORDENANZA DE LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

[...]

Artículo 13.10.2. Condiciones de ordenación

[...]

3. Ocupación máxima de parcela

Los movimientos del terreno en el interior de parcela (no en la zona de separación a linderos) superiores al intervalo +1/-1 metro computarán a efectos de ocupación.

[...]

Artículo 13.10.3. Condiciones de la edificación

1. Separación de linderos.

La separación mínima de la edificación al lindero de la parcela que da frente al vial será para todas las subzonas de 6 m.

En los casos en que la cota del terreno medida en la línea paralela, distante 5,00 m a la alineación de la calle, fuera igual o superior a 3,00 m de la rasante de dicha calle, se permitirá que el cuerpo del garaje pueda alinearse al vial cumpliéndose el resto de todos los parámetros específicos de esta ordenanza.

2. Separación a linderos privados.

La separación mínima de la edificación a los linderos de parcela que no den frente al vial será para todas las subzonas de 3 m.

Se exceptúan las piscinas y las rampas de acceso a cocheras, para las que no existirá parámetro de separación mínima.

En toda la franja de separación a linderos privados (3 metros libre de edificación), en ningún caso podrá alterarse la cota del terreno natural en intervalos superiores a $\pm 0,75$ metros.

[...]

5. Ordenanza de valla.

a).-Parcelas edificadas.

Vallas alineadas a vial: Se realizarán con 1 metro de altura, a base de elementos sólidos y opacos, debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1,10 metros de altura.

Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.



FIRMANTE

Mª ANGELES SANCHEZ ORTIZ (JEFA DE SERVICIO)
MANUEL PALMA HERRERA (JEFE OFICINA TÉCNICA)
FERNANDO SANCHEZ BARRIGA PECHÉ (ADJUNTO JEFE SERVICIO DE LICENCIAS)

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

Para el caso de parcelas cuya cota de terreno natural supere en más de 70 centímetros a la del vial al que presentan fachada, se podrá levantar un muro de contención cuya coronación sobrepase en 30 centímetros a la cota del terreno modificado al que contiene, debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1,10 metros del altura y atendiendo al resto de condicionantes establecidos en el presente artículo.

Serán autorizables los adintelamientos de los accesos con viseras u otro tipo de elementos arquitectónicos ornamentales de pequeña superficie y volumen como tejadillos, tímpanos, etc., siempre y cuando se ejecuten en los límites interiores de la parcela respetando la separación mínima a linderos privados, computando a efectos del cálculo de ocupación y edificabilidad máxima de la misma.

Igualmente, serán autorizables elementos compositivos o de diseño como pilastras y macizados a ambos lados de los huecos de acceso, así como retranqueos respecto de la alineación obligatoria de dichos accesos.

Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros.

Con el fin de preservar los derechos de ambos colindantes, la limitación de los movimientos de tierras para cada una de las parcelas colindantes estarán comprendidos en el intervalo +0,75/-0,75 metros en la franja de separación a linderos privados.

La cota de referencia para medición de altura de cerramientos medianeros es la establecida por la cota más alta autorizable de la línea medianera de ambos terrenos colindantes en el punto considerado.

y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

Se considera cerramiento ligero y trasparente aquel que presenta, en toda la longitud del plano frontal, un porcentaje de relación hueco-macizo de al menos el 50% . Si hay elementos vegetales, dichos elementos pueden ser macizos, no obstante, la altura deberá cumplir la establecida para las vallas.

b).-Solar sin edificar.

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las expresadas en el Apartado a).

c).-La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la del vial, y diferenciará las zonas de dominio público y privado. Las vallas que sin alinearse a vial separen dominios públicos y privados, tendrán las mismas características formales que las alineadas a vial.

FIRMANTE

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

CAPÍTULO UNDÉCIMO ZONA INDUSTRIAL

Art. 13.11.4. SEPARACIÓN LINDEROS PARA INDUSTRIA PESADA (IND-3).

e) separación a linderos

Se regirán por las condiciones de alineación a vial o separación a linderos acorde con la normativa preexistente

La normativa preexistente establece una separación mínima, tanto a linderos privados como públicos, de cuatro metros lineales (4 m), siendo esta distancia mínima la que deberá regir en el ámbito de aplicación de las condiciones de ordenación y edificación para la industria pesada (IND-3).

Hash: bbd3ec3a5cf74a553137f400e0f4190f4cbd17ceb8c3d0c57ee1c28a56c07761d83857c4b1aad9e4c9577ea01192acb3faeb7d9c8eab53043693ecca0f0fb27d | PÁG. 33 DE 40

33/39

FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO PEPCH'01

TÍTULO SEGUNDO. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES

[...]

Artículo 18. Patio principal

1. Es el que estructura la ocupación de parcela y constituye la base tipológica fundamental del tejido residencial del Conjunto Histórico, salvo en la zona renovada.

Las ordenanzas de zona definen las condiciones de este patio. Las parcelas cuyas características hagan imposible el cumplimiento de la condición de lado mínimo, podrán liberarse de esta condición, cumpliendo en cualquier caso la superficie mínima establecida en la ordenanza de zona. Si por condiciones de tamaño y morfología de la parcela así como por la tipología a implantar fuera imposible cumplir con las condiciones de superficie en un solo patio principal, puede descomponerse dicha superficie en varios patios que cumplieran cada uno con la condición de lado mínimo, quedando todos ellos ligados al resto de condiciones de este artículo.

2. El patio principal debe tener galería al menos en planta baja y en otra de las plantas, y como mínimo en toda la longitud de uno de sus lados, dedicada a espacio de circulación y acceso a las viviendas, quedando mancomunada en las viviendas plurifamiliares.

El ancho mínimo de la galería no será inferior a 1,50 m.

En planta baja debe quedar abierta o acristalada al patio; en plantas altas su cerramiento tendrá al menos una longitud de huecos del 75% de la longitud total. Cuando no esté cerrada puede resolver la iluminación y ventilación de las estancias que a ella recaigan.

La conexión y continuidad espacial quedarán garantizadas entre zaguán, galería, escalera y azotea en caso de existir.

3. El tratamiento del patio principal permitirá el intercambio de temperatura y humedad entre el suelo y el aire, adoptando soluciones tradicionales (terreno mejorado, enchinado, empedrado...). Quedan prohibidas las soleras de hormigón cuyas características impidan este intercambio.

4. El patio principal podrá cubrirse con montera de cristal siempre que el uso no sea de vivienda plurifamiliar, también se permite montera en el caso en el caso de apartamentos turísticos. En cualquier caso ha de garantizarse una ventilación mayor a un cuarto de la superficie del patio.

4. A los efectos de aplicación de la normativa ambiental, el patio principal se considera como una estancia más de la vivienda.

[...]

34/39



Hacienda electrónica
local y provincial

DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

Artículo 23. Construcciones por encima del último forjado

Por encima del plano superior del último forjado solo se permiten:

a).- El tejado del edificio, cuya pendiente debe estar comprendida entre 25° y 35°, y cuya cumbrera no puede sobrepasar la altura de 3 m sobre la altura reguladora máxima.

El arranque de la cubierta desde los planos de fachada exterior y de patio principal debe ser horizontal, salvo en edificios en esquina, en los que esta condición puede quedar liberada en uno de los viales. El arranque se producirá en el plano superior del último forjado.

b).- El casetón de acceso a la azotea, cuya superficie no debe superar la estrictamente necesaria para su función ni estar destinado a espacios habitables y su altura no puede exceder la altura de 3 m sobre la altura reguladora máxima, quedando integrado en la composición de cubierta y siempre por debajo de un plano virtual de inclinación 35° que pase por la línea de arranque de la cubierta en fachada. Se entiende por fachada la recayente a vial y a patio principal, en todo su desarrollo.

Solamente se permitirá un único castillete de acceso a las azoteas.

c).- Los peños de azotea en las fachadas exteriores e interiores, cuya altura no debe superar 1,20 m sobre el plano superior del último forjado, y los de separación entre parcelas, que deben resolverse opacos y tener una altura máxima de 1,80 m.

d).- Los elementos técnicos de las instalaciones de climatización, ventilación, telecomunicaciones, ascensores, chimeneas de ventilación, que deben quedar previstos en el proyecto de edificación con dimensiones ajustadas a las exigencias funcionales e integradas en el diseño general de cubiertas. En cualquier caso deben de quedar por debajo de un plano virtual de inclinación 35° que pase por la línea de arranque de cubierta, respecto a la fachada a vial y a la fachada a patio principal.

Con el fin de mejorar la integración y la absorción de ruidos, se aconseja instalar las instalaciones y maquinarias bajo cubierta.

En ningún caso serán autorizables grandes elementos de telecomunicaciones, instalaciones o publicidad que por sus dimensiones afecten negativamente al paisaje urbano.

Tampoco son autorizables piscinas.

Por acuerdo del Consejo Rector de fecha 31-07-2007, se prohíbe la colocación de placas solares en todo el ámbito del PEPCHC, excepto en aquellos solares afectados por la ordenanza de aplicación de "Zona Renovada". Es este caso deberá cumplir los requisitos contenidos en dicho acuerdo, el cual está colgado en la página web de la GMU.

No obstante, para el resto de ordenanzas del Conjunto Histórico, se deberá optar por otros tipos de energías renovables (geotermia, aerotermia, etc.)

FIRMANTE

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

CAPÍTULO IV. ORDENANZA DE PROTECCIÓN TIPOLÓGICA

[...]

Artículo 46. Ocupación

Se establece una ocupación máxima del 70% de la superficie de parcela salvo para edificación residencial unifamiliar, en que se fija un 80%.

En el caso de coexistencia de usos diferentes (p.ej. unifamiliar y comercial) la ocupación máxima será del 70%, a no ser que se demuestre la relación funcional entre dichos usos (p.ej. negocio propio) y que no se podrá realizar división horizontal.

La superficie de las galerías perimetrales cubiertas de los patios principales computa, a efectos de ocupación, solo el 25% cuando su anchura es inferior a 2,00 m y se desarrolla en dos plantas.

2. Se exceptúan de la regla de ocupación máxima, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela, las edificaciones siguientes.

a).-Edificios de equipamiento en las condiciones del art. 36.

b).-Parcelas de fondo inferior a 7 m, que resuelvan la iluminación de todas sus estancias desde el espacio público o patio de luces conforme a normativa. En parcelas recayentes a viales opuestos el fondo interior se amplía a 14 m.

[...]

Artículo 52. Condiciones de imagen urbana

1.La fachada exterior de las edificaciones objeto de la ordenanza de protección tipológica y la interior a patios principales, se ajustarán a las siguientes condiciones:

a).-Composición de conjunto con huecos de proporción vertical. Salvo en última planta, la altura mínima de los dinteles será de 2,40 m. sobre la cota de la planta.

b).-Predominio del macizo sobre el hueco. La suma de longitudes de huecos no superará el 50% de la longitud total de fachada en planta baja, ni el 40% en plantas altas.

c).-Disposición de carpinterías en cerramiento de fachada, prohibiéndose terrazas no voladas y embocaduras abiertas de garaje. Las hojas de las puertas de éstos serán de giro vertical y apertura hacia el interior, salvo exigencias impuestas por normativas sectoriales.

2.Los materiales de acabado en fachada exterior y en la interior a patios principales serán acordes con las tradicionales en el Conjunto Histórico, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

a).-Los paramentos de fachada serán enfoscados y pintados en blanco, con aspecto y textura acorde al del sector. Pueden utilizarse, con la tradicional austeridad con que aparecen el Conjunto Histórico, materiales pétreos u otros de tratamiento y textura análogos en zócalos, cornisas, recercados y elementos

36/39

Hash: bbd3ec3a5cd74a553137f400e0f4190f4abd17ceb8c3d0c57ee1c28a56c07761d83857c4b1aad9e4c9577ea01192acb3faeb7d9c8eab53043693ecca0f0fb27d | PÁG. 36 DE 40

FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

especiales de la composición, recomendándose el umbral del zaguán en piedra de mina negra.

b).-La carpintería de la puerta principal y de cochera o garaje ha de ser de madera barnizada o pintada. El resto de carpintería será de madera o metálica, barnizada o pintada, quedando prohibidos los elementos sin tratamiento. Las rejas serán de hierro con tratamiento similar al tradicional, enrasadas con el plano de fachada en planta baja, pudiendo volar en las altas. Se recomienda la utilización de cancelas entre zaguán y galería o patio.

Al igual que se autorizan monteras de vidrio para cubrir los patios principales y galerías acristaladas en dichos patios principales, se permite el uso de barandillas de vidrio en galerías y balcones como sistema de protección de fachadas interiores.

c).- La resolución de tejados y azoteas se ajustará a modelos tradicionales, utilizando materiales cerámicos y prohibiéndose otros acabados (láminas asfálticas autoprotegidas, cubiertas de fibrocemento, remates prefabricados de chimeneas de ventilación...).

FIRMANTE

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

TÍTULO CUARTO. NORMAS DE USOS

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES

Artículo 94. Alcance

Las presentes Normas de Usos tienen por objeto establecer el régimen de usos en el ámbito del Conjunto Histórico conforme a la asignación que para cada parcela se establece en el plano de calificación y gestión (AUG).

Artículo 95. Relación de usos

Se define para el ámbito del Conjunto Histórico los usos que se relacionan en el presente artículo, y que se ajustarán a las condiciones establecidas en el planeamiento general vigente.

Serán de aplicación las NNUU del PGOU en todo aquello que no contradiga al PEPCHC.

1.- Vivienda

Es el uso de las estancias y dependencias de un edificio destinado a residencia familiar.

Debe de contar al menos con estar-comedor, cocina, dormitorio y cuarto de baño. Sus medidas deben de cumplir los mínimos exigidos por el planeamiento general vigente y la legislación sectorial. En todos los casos, al menos un cuarto de baño debe de contar con lavabo, inodoro y bañera o ducha.

Son autorizables las distribuciones que integren la cocina en el estar-comedor siempre que se aseguren la suma de superficies y las demás condiciones de iluminación y ventilación.

Son autorizables los estudios-vivienda unipersonales que integren el dormitorio en el estar-comedor, cumpliendo las condiciones de superficie, iluminación y ventilación.

Vivienda unifamiliar es aquella que es única en una parcela. Vivienda plurifamiliar es aquella que contenga dos o más viviendas en una parcela.

Serán de aplicación las condiciones de vivienda compartimentada y vivienda en espacio único definidas en la innovación del art. 13.2.27 del PGOU



FIRMANTE

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

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

OBSERVACIONES SOBRE NORMATIVA SECTORIAL

Aplicación del DB SI y del DB SUA del CTE y del Decreto 293/Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en Andalucía en apartamentos turísticos .

A los efectos de aplicación del DB SUA y del DB SI del CTE, *"tanto si se trata de algunos apartamentos de un edificio, como si se trata de todos y tanto si se trata de un edificio existente, como si se trata de una obra nueva, los apartamentos "turísticos" se deben considerar y analizar como pertenecientes al Uso Residencial Vivienda y no al Uso Residencial Público y, a efectos de la aplicación del decreto 293/2009, de 7 de julio, igualmente se atenderán a las condiciones exigidas al **Uso Vivienda** en lugar de aplicarles las correspondientes a los establecimientos de pública concurrencia, para ello deberán tener la configuración de un edificio de viviendas, incluso aunque tengan algunos servicios comunes que en sí mismos no representen un riesgo y que también sean frecuentes en edificios de viviendas como pueda ser una recepción similar a una conserjería, una piscina etc. En el caso de que dispongan de servicios comunes, tales como limpieza, comedor, lavandería, locales para reuniones y espectáculos, deportes, etc., serán clasificados como uso Residencial Público.*

Se viene considerando en este Servicio de Licencias, desde la proliferación del fenómeno de los apartamentos turísticos, que en el interior de los mismos corresponde aplicar las condiciones normativas del uso restringido según el CTE y es por ello que, en el caso de su desdoblamiento en dos plantas, las escaleras de conexión entre ambas, igualmente se considerarán de uso restringido, aplicándose igual criterio en el caso de acceder **exclusivamente** a alguno de ellos directamente desde el exterior de su propio recinto a través de una escalera.

Las dimensiones de los pasillos en el uso trasteros, tanto en sótanos de edificios plurifamiliares como en adaptación de locales a grupos de trasteros, será de 1,20 metros permitiéndose alteraciones puntuales de longitud inferior a 50 centímetros debidas a soluciones estructurales que sobresalgan de los paramentos, y siempre que dichas alteraciones dejen un paso mínimo de 0,90 metros de ancho, debiendo contar con un espacio de giro donde se pueda inscribir una circunferencia de 1,50 m de diámetro libre de obstáculos al fondo de pasillos de más de 10 m, por tratarse de itinerarios accesibles.

39/39



Hacienda electrónica
local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

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

NIF/CIF

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

FECHA Y HORA

11/10/2024 10:47:03 CET
11/10/2024 11:12:18 CET
11/10/2024 11:59:33 CET

CÓDIGO CSV

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.cordoba.es>

DOCUMENTO ELECTRÓNICO

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

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

Hash del documento: bbd3ec3a5cf74a553137f400e0f4190f4cbd17ceb8c3d0c57ee1c28a56c0f761d83857c4b1aad9e4c9577ea01192acb3faeb7d9c8eab53043693ecca0f0fb27d

METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:

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

Identificador: ES_LA0017598_2024_0000000000000000000022283563

Órgano: L01140214

Fecha de captura: 11/10/2024 10:45:15

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

Formato: PDF

Tipo Documental: Otros

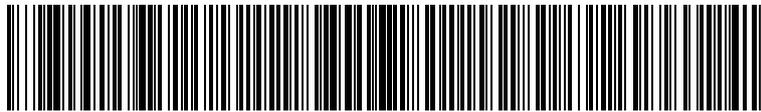
Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: d37832675f9f4c308b79596b994b6b9ac0e8dbc8

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

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

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

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

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