S/Rª:
N/Refª: Expte. 2.1.6 167/2020 I.U. FSBP/DOPH
Expte: 167/2020 2,1,6
Asunto: TRASLADO
Fecha: JUNIO 22
Destinatario

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÓRDOBA
Avda. Gran Capitán, 32
14001 CÓRDOBA

La Comisión de Licencias en sesión celebrada en fecha 08/06/2022, tomó conocimiento el informe del Servicio de Licencias sobre CRITERIO DE INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL REFERENTE A VIABILIDAD CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA EN ÁMBITOS DE RÉGIMEN TRANSITORIO DEL PGOU-2001 CON LIMITACIÓN DEL NUMERO DE VIVIENDAS EN MANZANAS, del siguiente tenor:

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

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

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

a) Planeamiento aprobado cuyas determinaciones se respetan (PA).

b) Planeamiento aprobado cuyas determinaciones se modifican (PAM).

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

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

En la Adaptación Parcial del P.G.O.U. a la LOUA, las actuaciones en régimen transitorio quedan incluidas en ZONAS DEL SUELO URBANO en las que se determinan, con alcance de ordenación estructural, USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES, en cumplimiento del Artículo 10.1.A)d) de dicha Ley. Según recoge la Adaptación Parcial en su Memoria, se trata de zonas "de suficiente entidad y con características propias reconocibles (…), con seña de identidad propia, por lo general coincidentes con grupos de barrios cuya agregación conforma el sistema

Hash: fe813dfe1cec274d454f67e09063bbbc5801d8fec7c4ac2fe208df0b611940ba3eca6ec95bf82ef66d0be206e1bc195140ec327bc07dd8ff2a64d54086b5d6cd | PÁG. 1 DE 3

Hacienda electrónica local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE
JOAQUIN SAMA TAPIA (ADJUNTO AL TITULAR DEL ORGANO DE APOYO JGL)
NIF/CIF ****965**
FECHA Y HORA 29/06/2022 17:16:18 CET
CÓDIGO CSV 9e1b465ad94e534661d6b49f907ab73e561a2f12
URL DE VALIDACIÓN https://sede.cordoba.es

polinuclear urbano". Asimismo, "(...) la delimitación de zonas adoptada comporta la fragmentación del suelo urbano en grupos de subtramas que comparten similitudes en cuanto a proceso de formación, modelos de ordenación, morfologías edificatorias dominantes (con independencia de que integren distintas "zonas de ordenanza"), coherencia en lo referente a su posición en la ciudad, etc., en definitiva características comunes que permiten el cumplimiento de las disposiciones del artículo 10.1.A)d) para el suelo urbano".

CUESTIÓN PLANTEADA.-

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

PROPUESTA

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

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

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

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

Lo que le traslado para su conocimiento.

SECRETARIO DELEGADO DE LA GMU
POR DELEGACIÓN DEL TITULAR DEL OA DE LA JGL,
DECRETO N.º 7769, DE 31 DE MAYO DE 2022

(Firma electrónica)

Hash: fe813dfe1cec274d454f67e09063bbbc5801d8fec7c4ac2fe208df0b611940ba3eca6ec95bf82ef66d0be206e1bc195140ec327bc07dd8ff2a64d54086b5d6cd | PÁG. 2 DE 3

Hacienda electrónica local y provincial
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE
JOAQUIN SAMA TAPIA (ADJUNTO AL TITULAR DEL ORGANO DE APOYO JGL)

NIF/CIF
****965**

FECHA Y HORA
29/06/2022 17:16:18 CET

CÓDIGO CSV
9e1b465ad94e534661d6b49f907ab73e561a2f12

URL DE VALIDACIÓN
https://sede.cordoba.es