

## OTRAS ENTIDADES

Gerencia Municipal de Urbanismo. Córdoba

BOP-A-2024-2489

Ref. 1.2.1 019 /2024 (HELP 2024/49800)

## EDICTO

El Presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, con fecha 20 de junio de 2024, dictó el Decreto N°: 2024/8873 por el que entre otros resolvió aprobar la siguiente:

INSTRUCCIÓN 2/2024, DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, SOBRE AJUSTE MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE, DE PORCENTAJE DE OCUPACIÓN DE PARCELA EN PLANTAS ALTAS ESTABLECIDO POR EL PGOU VIGENTE PARA LAS SUBZONAS 1, 2 Y 3 DE LA ORDENANZA DE LA ZONA DE ORDENACIÓN EN MANZANA CERRADA (MC)

El planeamiento urbanístico general vigente en el municipio de Córdoba lo constituye la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana aprobada definitivamente por Resolución de 21/12/2001 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA núm. 9, de 22/01/2002; ordenanzas publicadas en los BOP de 29/1 y 8/2 de 2002, núm. 19 y 27. Por Resolución de la Consejería 18/3/2003, se aprueba el Texto Refundido del PGOU, redactado en cumplimiento de la Resolución de 21 de diciembre de 2001). El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 21/12/2009, adoptó el acuerdo de aprobar el documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA (BOP núm. 54, de 24/3/2010).

El apartado 1 del artículo 13.2.4. de la normativa urbanística del PGOU 2001, define la ocupación de parcela como la "Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes".

Asimismo, el apartado 2 del precitado artículo establece que "En las Ordenanzas de Edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas".

Código Seguro de Verificación (CSV): 3899 8307 7F0B 6E7D A37E Fecha Firma: 08-07-2024 07:57:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



389983077F0B6E7DA37E

Boletín Oficial  
de la Provincia  
de Córdoba

El 24 de diciembre de 2021 entró en vigor la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA, publicada en BOJA número 233, el 3/12/2021), complementada con la entrada en vigor de su Reglamento General (RGLISTA) el 28 de diciembre de 2022 (BOJA número 232, el 2/12/2022). La LISTA y el RGLISTA han conferido capacidad innovadora a los Estudios de Detalle, si bien sometida a determinadas limitaciones. Así, el apartado 2.c) del artículo 94 del RGLISTA dispone que los Estudios de Detalle pueden “Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística”, si bien “En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito” (apartado 2 del citado artículo 94 del RGLISTA).

Aunque el PGOU 2001 no fija el parámetro de edificabilidad máxima mediante un índice concreto para las subzonas 1, 2 de la Ordenanza MC (sí para la 3), dicha edificabilidad máxima será la que resulta de sumar las superficies construidas en cada planta. En efecto, el apartado 5 del artículo 13.5.2. de la normativa urbanística del PGOU 2001 establece:

### 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%

En la actualidad inmobiliaria son usuales los proyectos de actuaciones de edificación sujetos a la ordenanza MC, principalmente residenciales plurifamiliares, que apuestan por el destino íntegro o parcial de la edificabilidad prevista en planta baja a usos de alojamiento, los cuales, normalmente, reciben iluminación y ventilación tanto desde el viario público como desde patios interiores que parten de dicha planta baja, derivando una ocupación en planta baja inferior al porcentaje máximo permitido. Planteando en ocasiones los proyectos la recuperación en plantas altas de la “edificabilidad perdida” en planta baja, elevando por encima del 70% el porcentaje de ocupación proyectado. Igualmente, la opción contemplada en el artículo 3.2.6. de las Normas Urbanísticas del PGOU 2001, relativa a la posibilidad de, en casos de realineación edificatoria, de acumular la edificabilidad correspondiente a la franja de parcela afectada en el resto de la misma parcela, justifica en los correspondientes proyectos la superación de dicho porcentaje de ocupación máxima en plantas altas.

**Código Seguro de Verificación (CSV):** 3899 8307 7F0B 6E7D A37E **Fecha Firma:** 08-07-2024 07:57:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



389983077F0B6E7DA37E

Considerándose que, tanto para relocalizar la “edificabilidad perdida” en planta baja como para recuperar la “acumulable”, el procedimiento idóneo es la tramitación del correspondiente instrumento complementario de ordenación urbanística, en concreto de un Estudio de Detalle. Y observándose que la aplicación estricta de los niveles de ocupación máxima en plantas altas establecidos con carácter general para las subzonas MC-1, MC-2 y MC-3, negando la posibilidad de, a través de Estudio de Detalle, superarlos motivadamente sin incremento de aprovechamiento urbanístico, penalizaría la definición de planteamientos volumétricos específicamente adaptados a las demandas y necesidades reales de la sociedad contemporánea.

Por otra parte, la LISTA apuesta decididamente por concentrar los esfuerzos de la actividad urbanística en la ciudad existente, por resolver las necesidades de crecimiento de los usos residenciales, productivos y demás usos en los terrenos transformados, priorizando las actuaciones de regeneración y rehabilitación en el medio urbano frente a aquellas que conllevan nuevos consumos de suelo rústico, todo ello de acuerdo con el principio general de la actividad urbanística de la utilización racional del recurso suelo como recurso natural no renovable, limitado y finito. Por ello, la edificabilidad máxima resultante de sumar las superficies construidas en cada planta aplicando los porcentajes de ocupación máxima establecidos con carácter general podrá ser alcanzada a través del correspondiente Estudio de Detalle, en aras a la más racional y eficiente utilización de los suelos ya transformados.

Por cuanto antecede, conforme a la LISTA y el RGLISTA, para las subzonas 1, 2 y 3 de la ORDENANZA DE LA ZONA DE ORDENACIÓN EN MANZANA CERRADA (MC), mediante Estudio de Detalle podrá ajustarse el parámetro de ocupación máxima de parcela en plantas altas, siempre y cuando no se sobrepase la edificabilidad máxima resultante de aplicar lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 13.5.2. del PGOU 2001, que establece lo siguiente:

## 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.

En MC-3 la edificabilidad neta será 3,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos.

Córdoba, 21 de junio de 2024.- El Gerente, Julián Álvarez Ortega.

Código Seguro de Verificación (CSV): 3899 8307 7F0B 6E7D A37E Fecha Firma: 08-07-2024 07:57:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



389983077F0B6E7DA37E