



## NORMATIVA

Se recuerda a los concursantes que el Planeamiento vigente es el del PGOU de Córdoba. El Planeamiento de desarrollo está en tramitación y por tanto es susceptible de ser modificado como consecuencia de los procedimientos y trámites reglados pendientes.

## SOBRE LA INTERPRETACIÓN DEL PLAN PARCIAL

En la normativa urbanística se indica que se debe dejar una separación mayor o igual a 4 metros a linderos privados. ¿cuales se consideran linderos privados? Suponemos que los linderos laterales no son privados ya que la fachada mínima a viario es de 25 metros pero ¿qué pasa con el lindero posterior? ¿hay que separarse 4 metros?

Hay que separarse únicamente de uno de los linderos laterales

¿Está limitado el número de plantas a 2? ¿cuántas se pueden construir en la altura máxima que indica la normativa?

Efectivamente, las ordenanzas en su artículo 37. 4 Altura libre de plantas, no fija alturas libres máximas de plantas. Por tanto no está limitado el número de plantas.

Mediante el plano proporcionado se indican las líneas de retranqueo de la parcela, y por lo tanto los linderos susceptibles de adosamiento, pero en la memoria de ordenación del Plan parcial no se indica la obligatoriedad de adosarse a uno u otro lindero, indicando solamente la preferencia de adosarse al lindero construido, en el caso de existir; ¿Podemos por tanto elegir el lindero lateral al cual retranquearnos, y por tanto al cual adosarnos?, y ¿es obligatorio adosarse a algún lindero?

Sí, puede elegirse el lindero al que adosarse.

Respecto al art. 24.2, de la memoria de ordenación del Plan parcial, ruego nos aclaren si la admisión de cubiertas inclinadas en los seis primeros metros contados desde la alineación de la edificación se refiere únicamente para la última planta de las parcelas de IND-1, o en todas las plantas del IND-1, y en todas las últimas plantas del resto de zonificaciones IND.

Se refiere a la última planta del IND-1.

Acerca del programa: Por lo que respecta a las bases habla de industrial y terciario. Pero en este caso ¿es posible plantear un edificio híbrido? Porque en las normas se habla de prohibición de subdivisión de uso.

El PP permite la coexistencia de usos compatibles con el industrial, considerado como dominante, dentro de una misma parcela, según las condiciones establecidas en el Artículo 39.b

¿Es posible la construcción de elementos auxiliares de comunicación (rampas y escaleras al aire libre) dentro del terreno entre el límite de la parcela y la línea de retranqueo?

Según el retranqueo establecido en el PP, no se permite.

## OTRAS CUESTIONES

¿Es posible aumentar el número de paneles A2 a presentar en el concurso, o variar la escala propuesta para la representación de las plantas?. Debido a la gran superficie de las parcelas Industriales y la complejidad de la propuesta (Principalmente en el Solar 2 de La Rinconada, donde se prevén varias fases de desarrollo), vemos insuficiente el espacio propuesto para justificar la propuesta.



### Las escalas gráficas deben ajustarse a lo establecido en los Pliegos de Cláusulas Administrativas

En relación al art.37 de la memoria de ordenación del PP. En el apartado "relación a vial", debe entenderse como un retranqueo obligatorio de 7 m respecto de la alineación a vial en todas las plantas. ¿Puede retranquearse más la planta baja? ¿se admiten cuerpos volados, voladizos ,...?

Según el artículo 37.1 la edificación a 7,00 m de la alineación oficial, conforme refleja el plano de alineaciones y rasantes. Ante la falta de concreción del Plan Parcial en cuanto a otras condiciones de la edificación como los cuerpos volados, se atenderá a lo establecido en el artículo 7 del PGOU de Córdoba. Condiciones suplementarias de composición. *"Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Normas, teniendo en cuenta su componente publicitaria o expositiva y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidará en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas en un Proyecto que habrá de incluir el de la jardinería de los espacios libres circundantes."*

¿Podrían desarrollar "Los usos de industria en 1º, 2º y 3º categorías definidos en el PGOU"?.Este apartado no aparece en la memoria del PP. De la regulación de usos para la zona recogida en el art. 39 de la memoria de ordenación del PP, ¿se desprende la posibilidad de sustituir el uso dominante por el compatible en su totalidad? (la redacción de dicho artículo no es clara).

Los usos se encuentran desarrollados en el PGOU de Córdoba.

En las normas se habla de una separación a linderos privados de 4 m; sin embargo, la fachada mínima es de 25 m, que es la dimensión del solar. Si consideramos que la parcela tiene tres linderos privados, ¿esta separación de 4 metros sólo afectaría a la parte trasera? En tal caso, cómo se resuelve el límite con las parcela trasera (valla, medianera,...)? gracias

Interpretamos que el artículo 36.2 Fachada mínima admisible se refiere al lindero frontal mínimo de la parcela.

¿Cuál es el ámbito que debe recoger el plano de emplazamiento?

El ámbito del emplazamiento queda a criterio del concursante, estableciéndose una escala fija para ello, tal como recoge el Pliegos de Cláusulas Administrativas

En las bases administrativas dan unas escalas de planimetría a entregar, ¿son éstas escalas mínimas y máximas a la vez? o solo mínimas? es decir se podría entregar por ejemplo una planta a 1/100 cuando pone 1/200.

Las escalas gráficas deben ajustarse a lo establecido en los Pliegos de Cláusulas Administrativas