

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Puente Genil

Núm. 138/2023

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26 de abril de 2022, aprobó definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior número 2 del PGOU de Puente Genil.

En cumplimiento del artículo 70.2 de la LRBRL, se procede a la publicación del acuerdo de aprobación y de las ordenanzas de dicho plan especial:

#### CERTIFICACIÓN DEL ACUERDO DE APROBACIÓN

DOÑA INMACULADA BERRAL PRIETO, Secretaria General accidental del Excmo. Ayuntamiento de la Villa de Puente Genil.

CERTIFICA: Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 26 de abril de 2022, según consta en el borrador del acta pendiente de aprobación, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**"PUNTO DÉCIMO. GEX 2018/8316 APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PERI.02.**

Visto el dictamen emitido por la Comisión Informativa de Obras y Urbanismo, en sesión ordinaria, celebrada el día 28 de marzo de 2022, al punto quinto del orden del día, que copiado es como sigue:

**"PUNTO QUINTO. Aprobación definitiva del PERI.02**

Expte. GEX2018/8316. Visto el instrumento de planeamiento de desarrollo denominado PERI.02, redactado por los Servicios Técnicos Municipales y aprobado inicialmente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de fecha 18/03/2019, y se sometió al trámite de información pública y consultas por plazo de un mes tras su aprobación inicial, en que ha permanecido expuesto al público.

Durante el periodo de información pública se ha presentado una alegación, a tenor del informe jurídico:

-Nombre y apellidos: Doña Ángela Romero Medina.

-Resumen de las alegaciones:

Solicita al Ayuntamiento de Puente Genil que le sea reconocida la titularidad privada de la parcela ubicada en C/Castillejos nº 14, alegando que la misma es propiedad de la alegante y no del Ayuntamiento.

-Contestación del técnico municipal:

Indicar que dado que los metros correspondientes a calle Castillejos nº 14 se encuentran actualmente dentro de la parcela catastral nº 2899922UG4329N0001BY, a nombre del Ayuntamiento de Puente Genil, procederá resolver el reconocimiento del propietario o titular de los mismos en el proyecto de reparcelación que se redacte, o en expediente que se instruya al efecto.

Por lo expuesto, se entiende que el reconocimiento de la titularidad de un inmueble no le corresponde a esta Administración y mucho menos dentro del procedimiento de aprobación provisional del Plan Especial 02. Dicha titularidad deberá ser acreditada por el alegante en otro procedimiento posterior. En base a ello, se propone desestimar la alegación".

Tras la aprobación inicial del PERI.02, y durante el trámite de información, se recabó, igualmente, informe previo preceptivo de la Consejería competente en materia de urbanismo, recibido por esta Administración municipal con fecha 28/12/2020. El informe resultó favorable, con una serie de matizaciones que han sido aclaradas y resueltas en el documento.

Según informe jurídico obrante en el expediente, no es necesa-

rio someter el presente expediente a una aprobación provisional puesto que es el mismo órgano el que aprueba inicial y finalmente el expediente.

La Comisión acuerda, por unanimidad de los miembros asistentes a la misma, lo siguiente:

#### INFORMAR FAVORABLEMENTE:

1. La desestimación de la alegación presentada conforme a los informes emitidos.

2. La elevación al Ayuntamiento Pleno del PERI.02. para su aprobación definitiva, procediéndose a su publicación conforme a lo previsto legalmente previa inscripción en el registro de instrumentos de planeamiento".

El Ayuntamiento Pleno, en votación ordinaria y por unanimidad de los asistentes, que son la totalidad de los veintiuno que lo componen, acordó aprobar el dictamen trascrito".

#### ORDENANZAS

##### C. ORDENANZAS REGULADORAS

###### CAPÍTULO I

###### DISPOSICIONES GENERALES

###### Artículo 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El presente plan especial ordena el territorio incluido en el ámbito definido en el apartado 2.1 de la memoria justificativa y de ordenación y grafiado en el plano nº O-5 delimitación de unidad de ejecución.

###### Artículo 2. VIGENCIA DEL PLAN

1. El plan especial tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones o revisiones que pudieran derivarse de su desarrollo.

###### Artículo 3. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN

1. Los usos y obras justificados de carácter provisional quedan regulados conforme al artículo 52.3 de la LOUA.

2. Los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente plan que resulten disconformes con la nueva ordenación, quedan sujetos al régimen previsto en el artículo 34 de la LOUA.

###### Artículo 4. INTERPRETACIÓN DEL DOCUMENTO

I. La interpretación de las disposiciones y determinaciones del plan se efectuarán en función del contenido de la totalidad de los documentos que lo integran.

2. En los supuestos de discrepancias entre la documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última.

###### Artículo 5. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

1. SISTEMAS. Serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Título II de las NN.UU del PGOU, en sus artículos 23 a 42, ambos inclusive.

2. USOS. Serán de aplicación con carácter general lo preceptuado en los artículos 43 a 46 inclusive del Capítulo 1, Título III de la NN.UU del PGOU, y con carácter particular, las definiciones que respecto de cada uso se contienen en el Título III de las referidas NN.UU.

3. EDIFICACIÓN. Serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Capítulo 2 del Título III de las NN.UU del PGOU, en sus artículos 99 a 121, ambos inclusive.

4. URBANIZACIÓN. Serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Capítulo 3 del Título III de las NN.UU del PGOU, en sus artículos 123 a 137, ambos inclusive.

###### CAPÍTULO II

###### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

###### Artículo 6. CALIFICACIÓN DE SUELO

El Plan ordena el territorio, otorgándole las distintas calificaciones urbanísticas encuadradas en el sistema general de espacio libre (viario-aparcamiento, viario aparcamiento peatonal, espacios

libres), sistema de equipamiento comunitario, y zonificaciones lúcrativas tanto residenciales como compatibles con esta señaladas en el artículo 11.

#### Artículo 7. SISTEMA VIARIO

Se califica como sistema viario el suelo con destino a calles de uso público y titularidad pública, para el tránsito de vehículos y peatones.

Se concreta en el plano de calificación de suelo, y su desarrollo se realizará de acuerdo con las normas de desarrollo del sistema viario contenidas en este plan.

#### Artículo 8. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Se califica como tal el suelo con destino a jardines, parques, espacios arbolados, protección y aislamiento de la población o a la mejora de las condiciones ambientales de una zona. Se concreta en el plano de calificación de suelo y su desarrollo se realizará de acuerdo a las normas de desarrollo de los sistemas de espacios libres y demás instrumentos de desarrollo del plan especial.

En todo caso, el suelo así calificado será de uso público y titularidad pública.

El uso se limita al de estancia, esparcimiento y recreativo al aire libre, con las condiciones de, excepcionalidad y compatibilidad contenidas en el artículo 35 de las NN.UU del PGOU y las determinaciones al respecto contenidas en las correspondientes en este plan especial.

El torreón existente se considera ajustado a la ordenación, en caso de ser sustituido no se podrá sobrepasar el volumen que ocupa, todo ello conforme al contenido del artículo 35 del PGOU, y podrá destinarse a los usos previstos en dicho artículo.

#### Artículo 9. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS

Se califica como tal el suelo con destino a los elementos que hacen posible la prestación a la ciudad de los servicios básicos de abastecimiento de aguas, evacuación y tratamiento de aguas residuales, eliminación y vertido de residuos sólidos, producción de energía eléctrica, alumbrado público y gas.

#### Artículo 10. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SOCIO CULTURAL

Se califica como tal el suelo con destino a actividades propias de los servicios de interés social y cultural. El suelo así calificado será de uso público y titularidad pública, determinándose por el Ayuntamiento los usos específicos en función de las necesidades.

Se concreta en los planos de calificación de suelo los usos, incluyendo los usos compatibles a este. Son usos admisibles al socio cultural, conforme al artículo 43 del PGOU. los usos siguientes: oficina 1<sup>a</sup> categoría, sanitario, relación en 3<sup>a</sup> categoría, comercial en 1<sup>a</sup> categoría y hotelero.

#### Artículo 11. ZONIFICACIÓN EN SUELO URBANO

11.1. El plan contempla dentro del suelo urbano la zonificaciónes siguientes reguladas en el en el Título. IV de las NN.UU del PGOU.

-ZONA DEL CASCO HISTÓRICO (Capítulo 2. Artículos 152 al 154, con las modificaciones que se indican).

11.2. No existe limitación en el número máximo de viviendas. Se fija en una parcela el 30% del uso pormenorizado de vivienda protegida.

### CAPÍTULO III

#### DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

#### Artículo 12. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL SISTEMA VIARIO

a) El sistema viario local, incluido en la unidad de ejecución se desarrollará con proyecto de urbanización.

b) Serán elementos determinantes para los proyectos, el trazado de los viales (alineaciones) y las rasantes indicadas en el plan especial.

En los trazados en planta del viario, tanto en sus ejes como en alineaciones de fachada se seguirá la misma geometría dibujada en el plan especial. Cuando esta no quedara suficientemente definida en los planos en forma numérica, se realizará la aproximación máxima correspondiente en el proyecto. Las rasantes del viario se obtendrán preferentemente mediante unión con pendiente uniforme de los puntos cuya rasante se indica en el plan especial, salvo razones justificadas que lo impidan. En todo caso, se realizarán los acuerdos entre distintas pendientes en forma suave y según las necesidades del tipo de tráfico.

c) Los proyectos de urbanización se ajustarán a las normas de urbanización del PGOU. Su documentación mínima será la indicada en la Ley del Suelo, Reglamento de Planeamiento y artículos 124 de las NN.UU. del PGOU.

#### Artículo 13. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

1. La ejecución de las actuaciones previstas en el plan se realizarán mediante proyectos de urbanización y edificación, conforme a las disposiciones establecidas.

2. Los Proyectos de Urbanización cumplirán las determinaciones del Plan Especial, asimismo atenderán en su generalidad a las "Normas de Urbanización" contempladas en el Capítulo 3 del Título III del PGOU en sus artículos 123 al I37 ambos inclusive, siempre que dichas determinaciones no contradigan las determinaciones del Plan Especial.

3. En el caso, de que las actuaciones modifiquen sustancialmente por razones justificadas el señalamiento de alineaciones y rasantes, la ordenación de volúmenes, se deberá realizar un Estudio de Detalle, conforme a las prescripciones definidas en el artículo 15.1.b) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### Artículo 14. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Los derechos y deberes legales de los propietarios del suelo al régimen urbanístico serán función de la clasificación de su suelo conforme al capítulo III del Título I del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana Real Decreto Legislativo 7/2015.

#### Artículo 15. PREVISIÓN DE PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES

1. El plazo para la solicitud de licencias de edificación será de 3 años a partir de la conversión del terreno en solar. Plazo para el inicio de las obras 1 año desde la concesión de la licencia.

2. El plazo para la ejecución de las obras de edificación será de tres años desde la obtención de la licencia correspondiente.

### CAPÍTULO IV

#### CONDICIONES GENERALES DE USO

##### Artículo 16. CLASES DE USO. REGULACIÓN

Las clases de uso en suelo urbano se definen de acuerdo al artículo 43 a 45 de las NN.UU del PGOU y se regularán conforme a las condiciones establecidas en el capítulo 1 del Título III .de dichas Normas.

##### Artículo 17. USOS PERMITIDOS: DOMINANTES Y COMPATIBLES

El Ayuntamiento podrá definir y concretar el uso "dotacional" siempre que este responda a un uso colectivo encaminado a cubrir las necesidades de la población, tanto socio-cultural, oficinas en 1<sup>a</sup>, sanitario, hotelero, comercial en 1<sup>a</sup> y de relación en 3<sup>a</sup>, con independencia de la titularidad o gestión pública o privada del servicio.

**Artículo 18. USOS Y OBRAS PROVISIONALES**

1. Los usos y obras provisionales se autorizarán de acuerdo al artículo 3.1 de las presentes Normas.

**Artículo 19. USO RESIDENCIAL. VIVIENDA**

1. Se califica como tal el suelo con destino a residencia privada y a los usos con estos de acuerdo a la sección 1<sup>a</sup> del Capítulo 1 del Título III de las NN.UU del PGOU.

2. El suelo calificado como residencial mantendrá la zonificación asignada por el plan especial, y las condiciones de uso serán las establecidas en la ordenanza de zona de las NN.UU del PGOU:

**CAPÍTULO V****CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN****Artículo 20. REGULACIÓN**

Las condiciones generales de parcelación y edificación se regularán conforme, a la sección 1<sup>a</sup>, normas generales de la edificación, Capítulo 2, del Título III para suelo urbano; y las particulares, capítulo II, ordenanzas en zona de casco histórico, del título IV de las NN.UU del PGOU, con las siguientes modificaciones del articulado:

**Artículo 152. Definición y ámbito de aplicación**

Las presentes ordenanzas serán de aplicación a todas las edificaciones comprendidas en el ámbito del plan especial de conservación y ordenación 02.

**Artículo 153. Condiciones de ordenación y edificación****1. Alineaciones y rasantes.**

a) Serán las indicadas en el plano de ordenación O-2 red viaria, alineaciones y rasantes como alineaciones de nuevo trazado. Es preceptivo en todos los casos y previamente a la petición de licencia, la solicitud al Excmo. Ayuntamiento del señalamiento de alineaciones y rasantes.

b) Sin modificar.

**2. Parcelación.**

a) La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral existente. No se admitirán por tanto proyecto sobre parte de la parcela, sino proyecto unitario sobre las unidades catastrales o las resultantes de la segregación o agregación que se efectúen conforme a lo establecido en estas Normas.

b) Las condiciones de parcelación son las siguientes:

-Dimensiones mínimas de la parcela catastral existente. No se establece limitación inferior de superficie de parcela ni ancho mínimo de fachada, ni fondo mínimo de parcela.

Ninguna tendrá calificación de no edificable por causa de sus dimensiones.

-Las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación, o cualquier agregación o segregación de parcelas posterior al mismo; deberán cumplir las siguientes condiciones:

\*Serán recayentes a vía o espacio público.

\*La superficie mínima será de 100 m<sup>2</sup>.

\*Longitud mínima de fachada 6 mts.

\*Fondo máximo 20 mts, si no es posible, el existente.

-Regularización de la parcela catastral existente:

Se entiende como tal cualquier modificación de linderos tanto en horizontal como en vertical con el fin de obtener una, mejor configuración de la parcela a efectos edificatorios.

Serán autorizadas por el Ayuntamiento, previa solicitud, siem-

pre que cumplan con las siguientes condiciones:

\*La agregación o segregación de superficie no sobrepasará el 20% de la menor de las parcelas intervenientes en la regularización.

\*En ningún caso la superficie de la menor de las parcelas resultantes será menor de 100 m<sup>2</sup>.

\*Tramitar el correspondiente proyecto de reparcelación.

c) Sin modificar.

3. Profundidad máxima edificable.

Sin modificar.

4. Ocupación máxima de parcela.

Sin modificar.

5. Altura máxima y número máximo de plantas.

a) El número de plantas máximo está regulado por la calle o plaza a que el edificio de fachada definidas en el plano de ordenación O-2 red viaria, alineaciones y rasantes y conforme a los artículos 107 y 109 de las normas urbanísticas del PGOU.

b) Sin modificar.

c) Sin modificar.

6. Patios.

Sin modificar.

7. Vuelos

Sin modificar.

8. Condiciones estéticas

Sin modificar.

Artículo 154. Condiciones de uso

Sin modificar.

**CAPÍTULO VI****CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN****Artículo 21. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

El proyecto de urbanización se ajustará a las determinaciones establecidas en el capítulo 3 del Título III de las NN.UU del PGOU.

**Artículo 22. SISTEMA VIARIO**

1. Se cumplirán las prescripciones establecidas en planos, en cuanto a su condiciones de diseño y trazado (dimensiones y rasantes).

**Artículo 23. INFRAESTRUCTURAS**

Las dotaciones y trazados de las redes de abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, se adecuaran al tipo de actuación.

**Artículo 24. ARBOLADO Y VEGETACIÓN**

La plantación de todo tipo de especies serán adecuadas al ecosistema, siguiendo en todo caso las prescripciones que establece el plan en cuanto a estabilización de taludes.

**RECURSOS**

Contra el presente acuerdo de aprobación definitiva, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer, o recurso de reposición de carácter potestativo ante el mismo órgano que ha dictado la Resolución, en el plazo de un mes, o recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado correspondiente de lo Contencioso Administrativo de Córdoba, en el plazo de dos meses, a contar también desde el día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del presente anuncio, sin perjuicio de que pueda ejercitarse, en su caso, cualquier otro recurso que se estime procedente.

Puente Genil, 18 de enero de 2023. Firmado electrónicamente por el Alcalde Presidente, Esteban Morales Sánchez.