

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE FERNÁN NÚÑEZ

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN
PARTICIPACIÓN PÚBLICA E INFORMES SECTORIALES



AYUNTAMIENTO DE FERNÁN NÚÑEZ

ÍNDICE

I. FASE DE AVANCE	3
II. FASE APROBACIÓN INICIAL	5
II.1. INFORME PRELIMINAR SAU.....	6
II.2. INFORME DE ALEGACIONES	18
II.3. INFORMES SECTORIALES	45
II.3.1 INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL	46
II.3.2 EN MATERIA DE VÍAS PECUARIAS	52
II.3.3 VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD	53
II.3.4 INFORME EN MATERIA DE AGUAS. JUNTA DE ANDALUCÍA	54
II.3.5 INFORME EN MATERIA DE AGUAS. CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR56	
II.3.6 INFORME EN MATERIA DE CARRETERAS. DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA.....	58
II.3.7 INFORME EN MATERIA DE CARRETERAS. JUNTA DE ANDALUCÍA.....	58
II.3.8 INFORME EN MATERIA DE PATRIMONIO HISTÓRICO.....	59
II.3.9 INFORME EN MATERIA DE VIVIENDA.....	61
II.3.10 INFORME EN MATERIA DE COMERCIO	61
II.3.11 INFORME EN MATERIA DE TELECOMUNICACIONES	61
III. EQUIPO REDACTOR.....	64

I. FASE DE AVANCE

El documento de Avance de Plan General se toma en consideración y se somete a exposición pública por Resolución de Alcaldía de fecha 8 de marzo de 2016, una vez que los trabajos de redacción para la revisión del Plan vigente alcanzaron el grado suficiente de desarrollo. Esta aprobación fue publicada en el BOP nº65 de fecha 7 de Abril de 2016.

A partir de su aprobación por el pleno, se abrió un periodo de exposición pública y sugerencias de 45 días (BOP 75 de 21 de Abril de 2016), periodo durante el cual el equipo redactor celebró varias sesiones de atención al público en las dependencias del Ayuntamiento, así como una exposición pública del documento en una convocatoria abierta a agentes y ciudadanía en general.

El proceso participativo del Avance se sintetiza en la presentación de 170 sugerencias. Más del 70% de las mismas son relativas a dos cuestiones planteadas en el documento:

- Parcelas incluidas en suelos de interés paisajístico.

81 sugerencias, 47,65% del total.

La mayoría de ellas se presentan de la zona de los Molinos, y todas solicitan la eliminación de la especial protección propuesta, dejando los suelos como no urbanizables o pasándolos a suelo urbano.

Se estiman las sugerencias presentadas.

- Parcelas incluidas o próximas a los asentamientos urbanísticos recogidos en el Avance (ahora parcialmente modificados).

40 sugerencias, 23,53% del total.

De ellas, el 27,5% se refiere a parcelas incluidos en los ámbitos delimitados y el 72,5% de las presentadas se refieren a parcelas relativamente próximas a los asentamientos que solicitan su inclusión en el suelo urbano o en su caso urbanizable.

El Inventario de Asentamientos que acompaña este documento justifica la delimitación definitiva de los asentamientos urbanísticos y la capacidad de integración en el modelo urbano que presenta cada uno de ellos. La memoria de ordenación justifica la clasificación última de los mismos.

El resto de sugerencias localizadas en el suelo no urbanizable son relativas a propuestas de reclasificación de suelo presentadas por particulares en distintas zonas próximas al núcleo urbano, y a la posible incompatibilidad de actividades industriales existentes con los futuros crecimientos residenciales. Se presentan además nueve (9) sugerencias en relación a la consideración de las roderas de labores agrícolas como caminos públicos. En este sentido, se aclara que los caminos que aparecen en la cartografía del Plan provienen de la base topográfica de la Junta de Andalucía, en la que no se especifica su titularidad. Que aparezcan por tanto en la planimetría no presupone, por tanto, que constituyan dominio público.

En el suelo urbano, las sugerencias están relacionadas principalmente con la compatibilidad entre residencial e industrial en algunas zonas de ordenanza, y su posible cambio de uso; respecto a los inmuebles catalogados, se presentan sugerencias sobre Bodegas Marín y la vivienda en C/Ángel Espejo 6, que se estiman parcialmente a través de los distintos niveles de intervención permitidos en los inmuebles.

Se presentan también sugerencias particulares en los ámbitos delimitados como en UE-2 y UE-4, que se estiman parcialmente.

Por último, señalar que se presenta una alegación general a varios aspectos del Plan:

- Sobre la Ordenación Territorial: se solicita clasificar como suelo urbanizable para uso industrial los terrenos frente al Área de Oportunidad, al otro lado de la autovía. El Plan sin embargo, mantiene lo establecido en el POTSURCO que entendemos, es suelo suficiente para iniciar y desarrollar el área de oportunidad productiva supramunicipal prevista. Eso no es óbice para que, si así se demandara ante un futuro agotamiento de estos suelos, pudieran incorporarse al modelo urbano en sucesivas innovaciones o revisiones del planeamiento general.

También entiende desproporcionada la clasificación de SNUP por interés paisajístico, entendiendo que hay otros mecanismos para preservar las proximidades del núcleo de la presencia de más edificaciones. Se acepta la sugerencia.

- De la clasificación del término: Expone que la presencia de los asentamientos urbanísticos no puede suponer la renuncia a clasificar como suelo urbanizable los suelos que son en principio el crecimiento natural del pueblo, al sur de la avenida Juan Carlos I. El Plan coincide en este planteamiento, si bien no es posible la clasificación como suelo urbano no consolidado de todos los asentamientos. El modelo urbano propuesto por tanto, trata de aunar ambas consideraciones en un escenario de desarrollo urbanístico sostenible y coherente en su conjunto.
- De la ordenación del casco urbano: Respecto a las áreas libres, sugiere que los nuevos desarrollos cuenten con espacios libres de entidad suficiente para que no se conviertan en "microparques", línea que se propone en el Plan, y que el antiguo vertedero de las Erillas se convierta en un parque perirurbano. Dado que la ratio de espacios libres por habitante se considera suficiente y que estos suelos se deberían de obtener, no se ha estimado.

En relación a los equipamientos, se considera la propuesta de mantener la parcela que ahora se usa como aparcamiento de la Feria como dotación, si bien se califica como zona verde que puede acoger el uso de aparcamiento parcialmente.

- De las normas urbanísticas. Se solicita la mayor flexibilidad en las mismas para evitar dejar fuera de ordenación el máximo de edificaciones y el suficiente rigor para velar por la imagen urbana. El criterio seguido en el Plan ha sido el de continuar las normas existentes, normas a las que se atienen la mayoría de las edificaciones del pueblo, flexibilizando algunos parámetros como el cálculo de la ocupación y condiciones de imagen urbana en las zonas más renovadas o recientes del pueblo. Se intenta evitar en todo caso el reconocimiento de las edificabilidades o número de viviendas sobrepasadas, porque derivan en demandas de servicios e infraestructuras a las que el suelo urbano no puede responder de manera directa. Tan sólo en el ámbito de la avenida Juan Carlos I y Ronda de las Erillas se ha contemplado un incremento de edificabilidad y viviendas, con la consiguiente cesión de aprovechamiento al municipio y mejora de infraestructuras.
- Del Catálogo: el reconocimiento de los valores patrimoniales singulares de cada elemento permite pormenorizar las condiciones de protección en cada uno de ellos, y flexibilizar las condiciones de intervención y uso, tanto para los elementos ya protegidos como para las nuevas incorporaciones.

Respecto a los inmuebles catalogados desaparecidos, dado que muchos de ellos se demolieron de manera autorizada, ya que así lo contemplaban las Normas Subsidiarias antes de la entrada en vigor de la LOUA, el Plan opta por no establecer medidas compensatorias.

II. FASE APROBACIÓN INICIAL

La Ley 7/2002 de Ordenación de Urbanística de Andalucía (LOUA) establece el procedimiento de tramitación de los instrumentos de planeamiento. Para los Planes Generales de Ordenación Urbanística, su aprobación inicial obligará “al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes... así como, en su caso, a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica”

El Plan General de Ordenación Urbanística de Fernán Núñez se aprobó inicialmente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en fecha 21 de junio de 2018 y 25 de junio, en el que se incorpora al expediente el documento de Valoración de Impacto en Salud. Tras su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia nº150 de fecha 6 de agosto de 2018, se abrió un periodo de alegaciones del 7 de agosto al 6 de septiembre, que fue prorrogado hasta el día 9 de octubre de 2018, mediante Acuerdo de Pleno de 3 de septiembre.

II.1. INFORME PRELIMINAR SAU

Previamente a la Aprobación Inicial por parte del Ayuntamiento, el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de Córdoba emitió Informe Previo a Aprobación de Planeamiento General donde se informaba favorablemente al documento a efectos de su aprobación inicial y se instaba a subsanar una serie de valoraciones previamente a la aprobación provisional.

Se relacionan aquí los cambios efectuados en relación a los aspectos señalados en el informe.

PLANIMETRÍA Y CONCORDANCIA DOCUMENTAL		
	Cartografía Base MTA 10.000 de 2013	Se actualiza la base cartográfica (a partir de vuelo 2016) para los planos de ordenación, con la nueva se puede prescindir de la capa de catastro de rústica.
	Elementos protegidos en SU	En la ficha de catálogo se indica la zona de ordenanza a la que pertenecen
	Tramas y leyendas en planimetría	Se ordena la disposición de capas a fin de evitar confusiones.
	Retranqueos y alineaciones	Se unifican en los distintos planos.
	Representación de sistemas generales	Se representan todos los SG de Infraestructuras que hay en Suelo No Urbanizable. El SG.IS-4 se prevé se aloje aprovechando los desniveles en el Parque de la Estacada, de manera que pueda seguir siendo a la vez Espacio Libre. Se representa por tanto la polilínea del elemento de infraestructura, pero no así su sombreado que se mantiene el del SG.EL-m1.
	Actuación aislada AA-6	Se elimina esta actuación en el documento para la Aprobación Provisional. La nomenclatura AA-6 pasa a otra actuación.
	Zona cautelar de la A-45 y nudo estratégico	Se grafía, junto con el resto de zonas cautelares que no suponen clasificación del suelo, en planos de ordenación territorial completa, s/ art. 23.2 del POTSURCO, sin ajustes en su delimitación. En normativa urbanística (art. 11.41) ya se incluía tal afección que obliga, en el desarrollo de los suelos urbanizables afectados, a la elaboración de un estudio de tráfico con el contenido indicado en el art. 23.3 del POTSURCO. Se incluye ahora también en la ficha del sector afectado.
	Vacío al Norte del ARI-2	La AI lo mantenía todo en sistema viario. Se modifica, delimitando una actuación aislada en suelo urbano de viario y espacio verde.
	Nomenclaturas de sistemas generales	Se unifica la nomenclatura en planos, normativa, fichas y memoria.
Art. 11.11	Elementos singulares protegidos	Se ajusta la correspondencia entre los distintos documentos del Plan. La simbología en planos distingue los elementos del CGPHA (en morado) del resto (en marrón) En el plano OT.1 sólo aparecen los elementos del CGPH, POTSURCO o que cuentan con Protección Integral en el Catálogo. Se suprime este artículo, al estar recogidos en el artículo 6.24.
Art.11.12	Actuaciones en zonas de riesgo POTSURCO	Se mantiene en el plano de ordenación completa, por coherencia con el carácter limitativo de las cautelas, y por seguir el mismo criterio que con el resto de cautelas del POTSURCO.

		Actual artículo 11.14
Memoria	Punto IV.1.3	Se corrige el error.
Art.4.3	Numeración de párrafo	Se corrige el error.
Art. 10.7.	Errores materiales	Se revisan y corrigen los errores mencionados en el informe.
	Fichas de Áreas de Reparto de SUB en SU	El encabezado está mal pero la ficha es correcta, y se refiere al área de reparto del ARI o el SUNC. Se suprime la tabla del ARI-8, que no resulta necesaria ya que la ficha urbanística cuenta con toda la información necesaria.
	Ordenación del Catálogo	Creemos que no es confusa. Se mantiene la propuesta en el Plan
NORMAS GENERALES		
Art. 1.17.1.a	Situación legal fuera de ordenación	Se suprimen las excepciones referidas. Se ajusta así mismo al nuevo Decreto-Ley 3/2019.
Art. 1.17.2.	Considerar como totalmente incompatible el uso prohibido, porque si no, podrían hasta ampliarse las edificaciones en esta situación.	No, ya que el art. 1.17.4.b. establece como límite de la ampliación el que establecen las normas por su situación o uso. Además en 1.17.4.c se indica expresamente que en ningún caso se podrán autorizar obras que supongan una mayor disconformidad y en 1.17.4.d, que en ningún caso el uso final de las edificaciones objeto de las obras podrá ser incompatible con el ordenamiento urbanístico vigente.
Art. 1.17.3.a)	Sobra. Describe un régimen de legalización y no de fuera de ordenación	Nos parece adecuado mantenerlo para que de la lectura de este apartado se tenga conocimiento de las distintas obras que pueden realizarse en un inmueble en fuera de ordenación.
Art. 1.17.4.b)	Régimen para situaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación	Hay que tener en cuenta que, el apartado 4. b) al referirse a "edificaciones existentes erigidas legalmente,..." lo hace en todo caso solo para las que sean parcialmente incompatibles con la nueva ordenación (por estar en el punto 4). Además en el apartado 4.d) se impide en la práctica cualquier posibilidad de obras bajo el régimen de parcialmente incompatibles con la nueva ordenación si el uso final a que se destine la edificación no es compatible con el ordenamiento urbanístico vigente. No se considera necesario ni conveniente incluir, con carácter general, la existencia de uso prohibido entre las causas de total incompatibilidad con la nueva ordenación, ya que el régimen aplicable en tal caso impediría, por ejemplo, las obras destinadas a cambio por uso compatible, si con dichas obras no se reestablece totalmente la conformidad con el ordenamiento urbanístico vigente (apartado 3.a).
Art. 4.13	Proyecto de parcelación como instrumento de gestión asistemática	Se revisa la redacción y el contenido del artículo
Art.4.18.3	Omisión de los informes preceptivos de la legislación sectorial.	Se incluye el trámite de audiencia pública y la exigencia de informes sectoriales en revisión del punto 3.a.
Art. 5.1	Ley de Contratos del Sector Público	Se suprime nota a pie de página por irrelevante
Art.5.5	Procedimiento obtención de licencia	Se revisa incluyendo referencia al art. 5.14.4

Art.7.7.3.a)	Viviendas exteriores	Se regula el nº de estancias según uso y ancho de fachada, de modo que para parcelas de vivienda unifamiliar de < 6 m sea suficiente con una sola estancia de más de 12,00 m ² , y a partir de dicha dimensión, se requieran dos estancias para considerarse vivienda exterior.
Art.7.7.6.b)	Parcela hasta 300 m ² para exención de cochera	Teniendo en cuenta que en las NNSS vigentes la exención está para parcelas de hasta 350 m ² , se estima razonable rebajarlo hasta los 300 m ² .
Art. 7.9.1.d)	Fuentes de emisión sonora	Cambiado
Art.7.13.3.b) y 17.15.2	En escaleras, remisión al CTE	Cambiado
Art.7.14.3.	Dotación de aseos	Considerando la demanda superficial del aseo y de los recorridos adaptados en el interior de un local de este uso, entendemos que en una superficie máxima de 80 m ² , la implantación de dos aseos, al menos uno adaptado, puede ser excesiva. Se mantiene.
Art.7.18.a)	Pequeñas industrias compatibles con viviendas. Talleres de carpintería	Se suprimen los talleres de carpintería como industria compatible con vivienda.
Art. 7.20.1.d)	Potencia eléctrica no es significativo	Se suprime
Art. 7.22.1	Implantación de gasolineras	Se elimina la categoría de industrial-estación de servicio, y se incluyen en la regulación del uso terciario-comercial condiciones a la implantación de instalaciones para suministro de productos petrolíferos a vehículos, de manera que su uso no afecte negativamente al uso y accesibilidad del espacio público circundante. Se incluye en 7.9.1.c y 7.13.2.b
Art. 7.25	Regulación de aseos	Se introduce dotación de aseos en uso equipamiento.
Art. 8.6.1	Red separativa de saneamiento	Se amplía la excepcionalidad justificada de la separación de redes a todo el ámbito del suelo urbano.
Art. 8.6.10	Empleo de agua potabilizada	El PGOU, en línea con las directrices del artículo 84.2. del POTSURCO, recoge en su normativa (artículo 8.5.10) la prohibición de usar agua potabilizada para riego de jardines, zonas verdes y áreas destinadas a actividades deportivas y para el baldeo de calles y otros espacios públicos. Para ello, el PGOU recoge la ejecución de un depósito de agua no potable y la determinación de que los nuevos desarrollos en suelo urbanizable cuenten con una red de agua no potable destinado al fin anteriormente descrito.
Art. 8.7.2 /8.8.2	Distancia entre redes	Se hace referencia al Reglamento, sin introducir otros parámetros.
Art. 8.8.4	Lámparas LED	Se establece su uso obligatorio y no preferente.
Art. 8.11.3	Medidas de control y ahorro de agua	Se añade un nuevo punto al artículo contemplando las medidas de ahorro y control.
Art.8.28.2.b)	Superficie edificable en solares pequeños.	Se trata de un error en el articulado. Se suprime.
Art.8.32.1.a)	Excepcionalidad en la medición de altura máxima en fachadas con mucho desnivel	Se mantiene la excepcionalidad, a fin de generar un mayor número de plazas de aparcamiento en algunos inmuebles. Para modular el impacto visual de la volumetría resultante, se introduce la determinación de retranquear la última planta un mínimo de tres

		metros desde la linde de parcela que resultara con mayor altura.
Art.8.33.2.b)	Pendiente de faldón en construcciones por encima de la altura reguladora.	Se cambia la pendiente máxima al 30% y la altura máxima de 3,00 m sobre la cara superior del último forjado.
Art.8.33.2.c)	Aumento del 20 al 30% en las construcciones accesorias en cubiertas planas	Este aumento se realiza sólo para parcelas de < 200 m ² , con un límite de 40 m ² ; en la práctica supone que sólo las parcelas < 135 m ² pueden alcanzar dicho 30%. Se entiende conveniente esta ampliación para parcelas pequeñas, a fin de poder integrar la mayor parte de los elementos de instalaciones en la composición y volumetría general de la edificación. Se cambia la redacción del artículo para que quede más claro.
Art.8.33.2.d)	Altura máx. única en los elementos por encima de la altura reguladora.	Se modifica en los términos expuestos, manteniendo la altura de 3,00 m que permiten las NNSS previas al PGOU.
Art.8.34.5	Aclaración de la doble altura	Se especifica para la doble altura entre planta baja y planta primera.
Art.8.34.6	Altílo en planta baja; excesiva ocupación del mismo	Se reduce la ocupación y se aclara el "uso restringido" del mismo según definición del DB SUA del CTE.
Art.8.37	Usos en planta desván y cómputo de edificabilidad	Se aclara la relación de la planta desván con la edificabilidad en los mismos términos que en las Normas Subsidiarias vigentes.
Art.8.39.	No se justifica la reducción en las dimensiones del patio	Se mantienen las dimensiones de las NNSS vigentes.
Art.8.40.	Patios de luces y ventilación	Se regula en normativa según número de viviendas, recogiendo lo ya establecido en el art.28.5. de las NNSS, haciendo referencia en cuanto a altura de edificación, al CTE.
Art.8.41.	Elementos salientes (no ocupables)	Se mantiene en términos generales ya que se trata de soluciones constructivas de la arquitectura tradicional. Se incorpora la excepción para Itinerarios Peatonales Accesibles.
Art.8.43.	Dimensión máxima marquesina en calles sin acerado.	Se incluye un apartado específico para calles de plataforma única.
Art.8.49.	Condiciones AFO	Se elimina el artículo, para ser regulado de manera más ágil por una ordenanza municipal independiente.
SISTEMAS GENERALES Y LOCALES		
SG.EL-1	Banda al Norte suprimida	La banda referida es un terraplén entre la Avenida Juan Carlos I y la calle que rodea la piscina, a cota inferior. Este ámbito de espacio libre, junto con el conjunto del parque y de la piscina, ha sufrido modificaciones en sus delimitaciones derivadas de la ejecución de dichos equipamientos y del trazado viario limítrofe, incluyendo la Av. Juan Carlos I, con su adaptación por ejemplo para la ubicación de un apeadero del autobús de línea, etc.. Estos cambios nos hacen pensar que dicha banda es susceptible aún de ser modificada (a fin, por ejemplo de incluir acerados) y entendemos que la gestión de dichos cambios será más ágil si se trata de un espacio local. Además, su uso limitado únicamente, aunque importante, a una función ambiental, también sugiere que no procede su delimitación como sistema general de la población. En todo caso, el Plan sigue cumpliendo con el estándar de sistemas generales libres exigido en la legislación vigente.

Ratio SSGG	Valor del incremento poblacional y cálculo de la ratio.	Se corrige el error en el cálculo de la ratio. Tras la Aprobación Inicial, se fija la población actual en 9.680 (población 2017 SIMA), según Informe de Incidencia Territorial y se le suma, para el cálculo del estándar, el número de viviendas computables (ver cumplimiento del POTA) x 2, 4 habitantes (coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional Orden 29 septiembre de 2008)
SGIS-V1		Se ha revisado el trazado y disminuido el número de tramos y su longitud.
SGIS-6	Protección Civil	Se suprime del sistema de equipamientos generales del municipio.
Sistemas locales	Incluir listado en la Memoria	Se incluye en la memoria de ordenación el listado de dotaciones locales en las distintas zonas urbanas.
SUELO URBANO CONSOLIDADO		
	Justificar Zonas de suelo urbana	Para la delimitación y caracterización de estos ámbitos se ha partido de la ya existente en la Adaptación a la LOUA, incluyendo no obstante, ya que se trata de zonas de <u>suelo urbano</u> , el suelo urbano no consolidado perteneciente a Áreas de Incremento de Aprovechamiento o Áreas de Reforma Interior. Por sus dimensiones reducidas y características tipológicas y de ordenanza similar a su entorno, resulta conveniente incluirlas en esta zonificación mayor del suelo urbano, ya que no alteran prácticamente los parámetros de edificabilidad y densidad de vivienda; sí mejoran la media dotacional, que no obstante no estaba definida en el planeamiento anterior. Se suprime la segregación de la zona Z-R6 de la Z-R2, en la que se vuelve a integrar.
Art.9.25	Vuelos cerrados en C/San Marcos, San Sebastián y Triunfo de Sta. Marina	Las normas circunscriben el uso de cuerpos volados al entorno de la plaza del Triunfo, al primer tramo de calle San Sebastián, hasta esquina con calle Velázquez y a toda la longitud de la calle San Marcos ya que se encuentran ejemplos de esta solución en toda su longitud. Nos parece además importante mantener esta excepcionalidad en lo que ha sido históricamente el eje principal del municipio. Respecto al vuelo de los mismos, dado que se produce por encima de la altura 3,50 m en general (altura de planta baja art.8.34), el tráfico no puede verse afectado.
Arts.9.25 / 9.31.	Cuerpos volados en ordenanzas Extensión y Ensanche.	-Ahora art. 9.24 y 9.30 Extensión del Casco Histórico: se contesta en el apartado anterior, ya que en esta zona de ordenanza sólo se permite en las calles anteriores. - Ensanche: la zona de ensanche es precisamente una zona urbana caracterizada por la renovación edificatoria y por la presencia de distintos lenguajes arquitectónicos, que entendemos la normativa debería permitir. Se mantiene la posibilidad de construir cuerpos volados, computando edificabilidad según el art. 8.28.
AM-1	Obtención del suelo	El Área de Mejora AM-1 es una actuación sin gestión del suelo, que ya es público. Se incluye su ejecución en el presupuesto económico y financiero.
AA-1	Incremento de aprovechamiento	Se modifica el ámbito y se califica de zona verde, de manera que no

	de las parcelas	puedan tener acceso desde la misma y por tanto no puedan configurar nuevas parcelas que puedan segregarse.
AA-5	Incremento de aprovechamiento de las parcelas	Se transforma en el ARI-7.
AA-6	Viario en SNU	Se suprime esta actuación
	Subzona Estación de Servicio	Con la aplicación del Real Decreto-ley 6/2000 de 23 de junio de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios, se entiende que el uso de estación de servicio queda englobado en las actividades terciarias – comerciales. Se suprime esta categoría de industrial y se modifica la normativa de Comercial, artículos 7.9.1.c y 7.13.2.b. La gasolinera que hay actualmente en la Av. Juan Carlos I, y que las NNSS califican como equipamiento comercial, se califica como terciario comercial, manteniendo el número de plantas de las NNSS.
	Ordenanza Aprovechamiento Agrícola	Ordenanza aplicada únicamente en el R1, se suprime de dicho sector, en el que se aplica la ordenanza, bien de terciario, bien de residencial ensanche.
Art. 9.3.3.	Planes Especiales en SU	Se hace referencia al artículo 14.2.b de la LOUA en el artículo referido.
Art.9.6.	Estudios de Detalle	Se incorpora un nuevo punto con este contenido, art.9.6.4.
	Edificaciones por encima de la altura reguladora en Extensión de Casco	En todas las ordenanzas, salvo determinación expresa en otro sentido, son de aplicación las condiciones generales de edificación y entre ellas, las recogidas en el artículo 8.33.
Art.9.24.2.b Art. 9.30.2.b	Ahora art. 9.23 y 9.29 Planta desván en unifamiliar en Extensión de Casco y Ensanche	La planta desván responde a un tipo extendido en el municipio, con casos en todas las zonas de ordenanza, estando ajustado exclusivamente a la vivienda unifamiliar de dos plantas. Dado que por encima de dicha planta desván no se permite ninguna construcción ni elementos de los recogidos en el artículo 8.33. (construcciones por encima de la altura reguladora máxima) y que su uso está vinculado a estancias auxiliares del uso de la planta inferior, no supone de facto un incremento de edificabilidad destacado. Se mantiene la posibilidad de construir esta planta en las ordenanzas CH, EX y EN.
Art. 9.25.4.	Longitud máxima de balcón	Sí se recoge: "No podrán tener una longitud total acumulada superior al 60% de la longitud de fachada en cada planta, o del 70% si la longitud de fachada es menor de seis (6,00) metros"
Art.9.36.2.b)	Ahora 9.35. Construcciones por encima de la altura reguladora en azotea	Queda remitido a las condiciones generales, artículo 8.33.
Art.9.36.	Ahora art. 9.35 Normativa de la UA-3, que quedarán derivadas de sus Planes Parciales.	El PGOU ordena los sectores R1 y R2 de suelo urbano no consolidado, donde se aplica esta ordenanza que queda definida en el propio Plan. De igual manera, se incorpora un nuevo grado a la ordenanza de ensanche EN-3, para el sector R1.
Art.9.36.5	Ahora art. 9.35 Construcciones auxiliares en Ordenanza Unifamiliar	Se estima adecuado la dimensión establecida para las construcciones auxiliares en parcelas de ordenanza vivienda unifamiliar.
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
AIA i-3	Ronda de las Erillas	Se reduce este AIA, circunscribiéndolo al ámbito de la Ronda frente a los colegios, tramo de vía que en su primera parte, frente al Parque de

		Doña Rosalina, ya permite las tres plantas de altura.
	Cálculo de reserva de VPO	Se justifica la reserva del 30% de edificabilidad residencial para VPO según el artículo 10.1.A.b. Para ello, se ha calculado según los siguientes criterios: - En ARIs y sectores con ordenación pormenorizada, el porcentaje se calcula sobre el total de la edificabilidad residencial del ámbito, sin incluir la edificabilidad destinada a otros usos. - En áreas y sectores sin ordenación pormenorizada, se aplica el porcentaje correspondiente a VPO fijado en la ficha sobre el total estimado de edificabilidad residencial. Esta edificabilidad se obtiene de la edificabilidad máxima menos la edificabilidad correspondiente a otros usos, si en las condiciones particulares de ordenación y desarrollo se establece algún porcentaje en este sentido.
	Reserva VPO en ARIs	Efectivamente, dado el grado de colmatación de algunos ámbitos de desarrollo, los suelos vacantes deben asumir un porcentaje mayor de reserva de vivienda protegida. Las ARIs con mayor porcentaje de reserva de VPO son: - ARI-4, que ha cambiado de uso industrial a residencial, 50%, considerándose por tanto de nueva creación. - ARI-8, de nueva creación, 50%. Respecto el ARI-1 y el ARI-2, ambos modifican su ordenación pormenorizada, a fin de mejorar la calidad urbana de las mismas.
SUNC R1	Incorporación de suelos dotacionales clasificados como SUC actualmente.	Si bien el suelo referido está clasificado como SUC dotacional, nunca ha sido adquirido por la administración pública y sigue siendo de titularidad privada. Su inclusión en el sector R1 de SUNC supone un mecanismo de obtención del mismo que garantice su efectiva incorporación al sistema de equipamientos públicos del municipio.
SUNC R1 y R2	Planeamiento de desarrollo	El PGOU los califica como suelos ordenados, adjuntado la documentación necesaria para que no sea necesario el ulterior instrumento de desarrollo.
PI-ED-UE-5	Ficha de planeamiento	El PGOU se remite al planeamiento propio de dicho ámbito, al igual que con el ARI-6. No es necesaria la inclusión de sus fichas urbanísticas.
PI-SUB-O-R2.2B	Ficha de planeamiento Ahora SUB-O-R2.2B	Se modifica su ordenación, por lo que deja de ser un sector de Planeamiento Incorporado.
ARI-3	Ajuste de la ordenación.	Se redelimita la unidad para englobar en ella los suelos cedidos en la reurbanización de la Avenida Juan Carlos I, según plano de parcelación elaborado en su día por el Ayuntamiento, y ajustar el total de cesiones a realizar en el ámbito, manteniendo, con estos nuevos parámetros, una ordenación similar a la de las NNSS.
SUELO URBANIZABLE		
SUELO URBANIZABLE ORDENADO		
	PI-SUB-O-R22B	Tras las alegaciones realizadas al PGOU, se alteran sus parámetros estructurales y se procede a su ordenación. Se incorpora al Plan como un sector de suelo ordenado SUB-O-R2.2B.
	PI-SUB-O-PPI3	Se recupera la ordenación aprobada, modificando únicamente el entronque del viario con la Avenida Juan Carlos I, sin afectar al

		aprovechamiento del sector.
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		
	Integración de sectores a través del SGIS-V1	El Plan General propone la creación de un nuevo viario V1 que enlaza los sectores al Sur entre ellos y cuyo objetivo es conectarlo fundamentalmente con la red viaria existente, sobre todo los caminos radiales Carretera de la Rambla y Camino de las Siete Mangas; por otro lado, por la baja densidad de los sectores en la Gardiposa, entendemos que dicho tejido está bien articulado con el eje del Camino de la Gardiposa y que no es necesaria una integración mayor con los crecimientos meridionales, con los que no obstante se conectará con viario local. En concreto se establecen condiciones en la ordenación del sector R11 para garantizar la continuidad viaria.
	Coeficientes c3 y c4 de corrección de aprovechamientos	C3: coeficiente que se calcula automáticamente a partir de la dotación estimada de viales y zonas libres. Si el sector no está ordenado o sus dotaciones cuantificadas, se destina un 20% de la superficie total a viario y una dotación de 30 m2 de zona verde por cada 100 m2t residenciales. C4: coeficiente de cargas externas y sistemas generales. Coeficiente aplicable únicamente a la ejecución de dichas cargas, no a la obtención de sistemas, que se compensan en aprovechamientos al incluirlos en la superficie del área de reparto. No obstante, se aumenta la afección de este coeficiente hasta un 20%.
	AR-13	Se corrigen los errores
	Número máximo de viviendas y densidad	Se ajustan los cálculos para que no haya variaciones debido al ajuste decimal de algunos parámetros.
	Aprovechamientos	Se ajustan los cálculos para que no haya variaciones debido al ajuste decimal de algunos parámetros.
	SSGG y AM en AR-15	Se subsanan las discrepancias entre AR y fichas.
	SSGG en ficha AR-17	Se señala la superficie del SG incluido, que no altera los parámetros urbanísticos. Se elimina la adscripción del SG.IS-4, que se encuentra en suelo público.
	Definición de dotaciones locales en sectores	Efectivamente, como dice el propio informe, la definición de dotaciones locales no forma parte de los contenidos de la ordenación pormenorizada de un PGOU; no obstante, sí se indica en los planos de ordenación completa la ubicación preferente de las mismas en la mayoría de los sectores de suelo urbanizable sectorizado y se dan condiciones particulares de ordenación en este sentido.
	Propuesta de ordenación de sectores	Ídem del anterior. De nuevo, en los planos de ordenación completa aparecen trazados viarios y dotaciones que sugieren una ordenación orientativa posible de la mayoría de los sectores.
	Inclusión y adscripción excesiva de sistemas generales en sectores (SUB-S-R3 y SUB-S-I1) sobre aquellos provenientes de Asentamientos Urbanísticos	Los distintos sectores de suelo urbanizable sectorizado del PGOU se encuentra incluidos en áreas de reparto que cumplen el art.60.c) de la LOUA en relación a que no haya una diferencia mayor del 10% entre ellas, de modo que se garantice una equitativa distribución de cargas y beneficios. El PGOU exime de esta condición al área de reparto AR-13, proveniente del Asentamiento Urbanístico de la Gardiposa, que por sus condicionantes previos cuenta con un aprovechamiento medio incluso

		por debajo de las demás áreas de reparto en más de un 10%.
	Distribución de reserva de vivienda protegida.	Se reducen los porcentajes de vivienda protegida en parte aquellos sectores de más carga (R3 y R11) que pasan del 40% al 35%, igualándose a la carga de los sectores R4, R5, y R12. Se incluye vivienda protegida en los sectores R1 y R2 (SUNC) y se mantiene la exención por baja densidad a los sectores R6, R7 y R8, según art. 10.A.b) de la LOUA: De nuevo, el mecanismo de regulación de aprovechamientos medios entre áreas de reparto garantiza la equidad exigida por la ley entre sectores.
Art.10.2.1	Planes Especiales en S.G. Adscritos	Se incluye la especificación.
Art.10.9	Falta la inclusión del SUB-S-R12	Se corrige el error
Art.10.10	Nivel de densidad SUB-S-R12	Se corrige el error
PI-SUB-O-PP I3	No se incluye ficha de gestión	No va a ser necesario incluirla, ya que se va a mantener la ordenación aprobada en la Modificación Puntual correspondiente.
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO		
SUB-NS-2	Condiciones por Carreteras del Estado	Se incluye en condiciones por legislación sectorial que las actuaciones relativas a conexiones viarias o modificaciones que afecte a carreteras estatales o sus vías de servicio deberá ser previamente autorizada por la D ^o G ^a de Carreteras.
SUB-NS-1 y R3	Compleción de fachada a Av. Juan Carlos I	Se reajusta la delimitación de ambos ámbitos para efectivamente, garantizar la compleción del frente a la avenida en el plazo temporal establecido por el PGOU para los suelos sectorizados.
SUELO NO URBANIZABLE		
	Nomenclaturas de sistemas generales	Se unifica la nomenclatura en planos, normativa, fichas y memoria. No nos parece conveniente incluir las conducciones, que en muchos casos atraviesan suelos de propiedad privada.
OT-2 y Art. 6.6	Cautelas o afecciones Perímetros de protección de captaciones.	Se mantienen los perímetros de protección de captaciones de acuerdo con el art. 22 y 35 del Plan Hidrológico del Guadalquivir, como zonas de cautela, regulando ahora en el art. 6.6 de las normas la necesidad de informe previo para aquellos tipos de actividades para las que el PHG (Tabla 4 del Anejo 5 de su Memoria), da un régimen de autorizaciones recomendado.
Art.11.3.1 11.29.2, 11.30.5 11.31.5 11.32.2 11.33.3 11.34.3 11.36.1	Carácter no excluyente. Superposición de categorías y subcategorías en SNU	Se elimina tal referencia por no existir tal superposición. La que hay es de afección o cautelas sobre zonas de SNU con distintas clasificaciones, por lo que no hay superposición de regímenes.
Art.11.9.	Ahora 11.10 Condiciones generales de implantación SNU. Regular la implantación sucesiva o	Se introduce un nuevo apartado que regula esta cuestión

	simultánea de dos o más usos en una parcela.	
Art.11.10.2	Ahora 11.11.2 Cerramiento fincas	Se introduce excepción en art. 6.5
Art.11.13.1.	Ahora 11.15.1 Usos propios	Se elimina el apartado, en cuanto se definen con posterioridad los usos regulados en las Normas.
2 Art. 11.29-34	Ahora 11.15.2 Usos permitidos o autorizables	Dejamos la definición de usos permitidos, autorizables y prohibidos en art. 11.15.1 y se unifica régimen para permitidos y autorizables en artículos siguientes.
Art. 11.14.2b	Ahora 11.16.2b Edificación agrícola	Se suprime lo señalado.
Art.11.14.2c.	Ahora 11.16.2c Invernaderos	Se regulan en art. 5.3 de forma independiente a las clases de SNU y al uso de Edificación Agrícola, salvo los domésticos y de escasa entidad que sí tienen cabida como edificación agrícola, aunque sin computar a efectos de ocupación. Se incluyen los invernaderos comerciales dentro del uso de Industria en SNU (art. 11.20)
Art. 11.14.3a	Ahora 11.16.3a Parcela histórica	Se adopta la propuesta del informe de considerar como históricas las parcelas ya existentes a fecha de entrada en vigor de las NN.SS.PP, que fueron las que introdujeron dicho concepto en la provincia de Córdoba.
4b	Ocupación max. en Edificación Agrícola	Se modifica asignando a fincas de regadío un máximo del 0,5%
6	Tramitación edificación agrícola	Se elimina el inciso "Sin perjuicio de otras autorizaciones...."
Art. 11.15.3f	Ahora 11.17 Ocupación viv. vinculada	Se mantiene la ocup. máxima del 1% . En las normas vigentes es del 2%. Se modifica la parcela mínima 3.000/30.000 (sería un error), dejándola coincidente con la parcela mínima de cultivo correspondiente a secano 25.000 e igual que en la normativa actual.
7	Eliminar apartado y regular íntegramente la vivienda en HRD en el capítulo correspondiente	Eliminado.
Art. 11.16.3b	Ahora 11.18 Instalación agropecuaria. Distancia a otras edificaciones	Se adopta la distancia mínima propuesta de 250m a otras edificaciones, por similitud a municipios del entorno. En la normativa actual no está regulado.
Art. 11.16.3c	Parámetros muy restrictivos para instalación agropecuaria	Se mantiene, por las razones supuestas en el informe.
Art. 11.18.7d y e	Ahora 11.20 Establecimientos turísticos. Requisito informe previo	Plazo de cese de prestación de garantía. Se elimina el apartado Requisito de Informe previo de consejería. Se elimina el apartado
Art. 11.20. 2a, 2b, 2e, 3b	Ahora 11.22 Industria	2a. Se suprime referencia a vivienda de guarda 2b. Se añade aclaración 2e. Se suprime aclaración sobre de suelo vacante 3b. Se suprime
11.21.6	Ahora 11.23 Instalaciones de energías renovables	Se modifica redacción sobre tramitación específica
11.23.2d	Ahora 11.25	Se pasa al apartado e con el que tiene más analogías

	Vertederos de chatarras	
.6	Vertederos. Legislación sectorial	Se añade apartado 5e y se elimina 2º párrafo en apartado 6.
11.24.2a 11.24.3 11.24.6	Ahora 11.26 Infraestructuras territoriales	Aeropuertos y helipuertos: Se lleva a "Edificación vinculada a grandes infraestructuras", siguiendo el modelo SAU. Se introduce condición de distancia para gaseoductos, s/ POTSURCO en apartado 5. Se completa con los apartado c y d del modelo SAU
11.25.2j 11.25.4	Ahora 11.27 Edificación vinculada a grandes infr.	Se elimina la mención al uso de vivienda de guardería Se indica la necesidad de justificación detallada de altura mayor de 2 planta o 7 metros en PA y PE, si uno u otro fueran necesarios.
11.26 a 11.28	Capítulo 4: Edificaciones existentes en SNU	Se elimina el capítulo: 11.26 eliminado, 11.27 pasa a 11.7 Asentamientos urbanísticos en SNU y 11.28 pasa (reducido) a 11.12 Actuaciones en edificaciones existentes en SNU
11.29 11.33	Normas comunes SNUP-LE Normas comunes SNUP-PT	Se eliminan
11.30.5, 31.5	Ahora 11.28.5, 29.5, 30.3, 31.3, 33.1 y 37.2	Se cambia referencia a "capítulo anterior" por "capítulo 3 En VV.PP. se admite también el uso de adecuaciones recreativas
11.31.6 y 7	Ahora 11.29.6 y 7 Separación a vv.pp. y protección cautelar vv.pp. no deslindadas	Se corrige de acuerdo con lo sugerido en el informe
11.33	SNUP-PT Zonas Cautelares Inundación Ahora 11.30	Se incluyen como permitidas/autorizables las subterráneas
11.34.3	SNUP-PT Hitos Paisajísticos Ahora 11.31.3	Quedan incluidas dentro de los usos permitidos y autorizables
11.36.1a; 1b; 11.38.2 11.38.5 11.39.2	SNU-HRD Ahora 11.33.1a;1b Ahora 11.35.2 Ahora 11.35.5 Ahora 11.36.2	Se especifica que los usos permitidos o autorizables lo son sólo en la zona 1 o de asientos. Se limita el uso turístico y edificación pública a edificaciones preexistentes. Se admite el uso instalación agropecuaria Se limita la ocupación máxima para el conjunto de usos y la edificabilidad residencial por vivienda. Se elimina el apartado 11.35.5, por entender que todos los aspectos a regular ya quedan recogidos en este capítulo dedicado al HRD. Se elimina el apartado 11.36.2.
11.41.1 y 4	Zonas de Cautela A-45 Ahora 11.38.1 y 4	Se hacer referencia a su representación gráfica en plano OT-2 del PGOU Se elimina pormenorización de usos a los que se aplican condiciones por tal cautela
NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO		
	Protección integral de construcciones aledañas al Palacio Ducal frente a la protección estructural del Plan	Entendemos suficiente dicho grado de protección. Las fichas especifican pormenorizadamente el tipo de obra permitida, cuya diferencia con el grado de protección integral es que permite reformas menores acotadas a espacios o elementos que ya han sido alterados.

		Cabe señalar que el Informe en materia de Patrimonio Histórico emitido por la Consejería de Cultura no dice nada al respecto del grado de protección asignado.
	Similar con la Iglesia de la Veracruz y calle Feria 39	Idem. Señalar que en la Iglesia de la Veracruz la portada cuenta con protección integral, por los tipos de obra asignados. El inmueble en calle Feria 39 se eleva a grado de protección Estructural.
	Elementos con protección global en las NNSS que no se incorporan al catálogo	Hay dos situaciones: - Edificios desaparecidos y sustituidos por nueva edificación que cuenta con licencia urbanística. Entendemos que no cabe la protección. - Edificios desaparecidos que están como solar. Solicitada información al Archivo Municipal, se constata por los servicios municipales que no hay información documental a partir de la cual justificar condiciones de reimplantación y uso de nuevas edificaciones que se ajusten a los valores desaparecidos. Se exceptúa el inmueble en C/Doctor Berral 11, que sí está incluido en el Catálogo, que se eleva a protección estructural.
	Precisión en las fichas de catálogo	En líneas generales e entiende suficiente con la asignada; se aclara en algunas fichas concretas posibles ambigüedades.
	Normas de protección ambiental	Nos parece adecuado mantener en el documento de normas urbanísticas aquellas referencias a las normas sectoriales que han sido exigidas en los informes sectoriales a la Aprobación Inicial. Su inclusión en la normativa constituye una herramienta útil a los servicios municipales de licencias.

II.2. INFORME DE ALEGACIONES

Las alegaciones presentadas en el periodo de exposición pública han sido un total de setenta y cuatro (74); fuera de plazo, en fecha 10 de mayo de 2019 se presentó otra alegación que, por su afección al propio ayuntamiento, y a petición de los servicios municipales, este informe también recoge de forma independiente.

De las mismas, hay doce (12) alegaciones similares respecto al ámbito de Suelo No Urbanizable denominado Cerro Gallinero y veintidós (22) alegaciones similares respecto al Asentamiento Urbanístico AU-3 La Coronela. En ambos casos se ha contestado sólo a una alegación, haciendo remisión en los restantes casos a dicha respuesta. Se concluye por tanto que realmente, ha habido un total de cuarenta y tres (43) alegaciones diferentes.

Respecto de estas 43 alegaciones diferentes, incluyendo la que estaba fuera de plazo, se han aceptado de manera total o parcial veintinueve (29) de ellas, un 67,44% y se han denegado catorce (14), que se corresponden con un 32,56%.

A continuación se recoge un informe individualizado sobre cada una de ellas. Se ordenan por clase de suelo y en su caso área o sector al que afectan, para que puedan aparecer agrupadas las alegaciones sobre los mismos ámbitos.

ALEGACIONES:

Nº REGISTRO **6769**
INTERESADO **ALBA LUNA, SALVADOR y 7 MÁS**
ÁMBITO **ARI-3**

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Suelos incluidos en la actual UA-3, justifican sucesivos acuerdos con el Ayuntamiento por los cuales:

1) Se cedió suelo para lo que es hoy prolongación de calle José María Pemán y conexión con calle Mateo Inurria, siguiendo el esquema aportado desde el Ayuntamiento y firmado por el técnico municipal. Esta misma planimetría sirvió para llevar a cabo la segregación parcelaria correspondiente, parcelas inscritas en el registro de la propiedad (1980).

2) Se realizaron Contribuciones Especiales al Ayuntamiento (2006) para la dotación de las redes de agua potable y saneamiento. En 2007 se acuerda con al Ayuntamiento dotar de acerado y hormigonado la calle, que queda así completamente urbanizada.

3) Se cedió suelo para la realineación de las traseras de las parcelas, con la supresión de una de las fincas registrales, debido a la afección de las obras proyectadas de la travesía de la N-331 (2010). Dichas obras dotaron de un vial urbanizado este frente del ámbito.

4) Se permite el cruce por sus terrenos de una tubería de saneamiento de agua que supuso una servidumbre de paso.

Por todo ello, exponen que el ámbito reúne las características propias del suelo urbano consolidado y que ha procedido a formalizar en su momento las cesiones correspondientes al Ayuntamiento.

VALORACIÓN

Las actuaciones realizadas en el ámbito han ido encaminadas a su urbanización tal y como recoge la ficha de la unidad de ejecución; queda no obstante culminar el proceso con las cesiones de espacios libres y aprovechamiento correspondiente al municipio. Se redelimita la unidad para englobar en ella los suelos

cedidos en la reurbanización de la Avenida Juan Carlos I, según plano de parcelación elaborado en su día por el Ayuntamiento y revisar justificadamente el total de cesiones de dotaciones a realizar en el ámbito.

Aceptar parcialmente.

Nº REGISTRO	6628
INTERESADO	MARTÍN LÓPEZ, RAFAEL Y 25 MÁS
ÁMBITO	ARI-7

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Ámbito de suelo urbano consolidado y uso industrial, el Plan propone su transformación a uso residencial, en consonancia con el tejido circundante y los desarrollos previstos. La alegación entiende que su cambio de uso supone una alteración en la actividad actualmente desarrollada y que produce un efecto inmediato en el futuro de la venta o alquiler de las naves industriales existentes.

Entiende además que el desarrollo del ARI mediante un sistema de compensación es poco factible.

Solicitan la supresión del ARI-7 y que se mantenga con uso industrial.

VALORACIÓN

Aunque parece más adecuada su transformación a residencial, por el tejido donde queda inserto el ámbito, se entiende plausible el mantenimiento de la actividad industrial que se encuentra ya consolidada.

Aceptar.

Nº REGISTRO	7270
INTERESADO	LUNA SERRANO, ANTONIO Y TRES MÁS
ÁMBITO	PI-SUB-O-PP-13

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Propietarios de las parcelas 164, 165, 372 y 166 del polígono 4, que conforman entre el 70-80% del suelo del sector PI-SUB-O-PP-13 al Oeste de la Avenida Juan Carlos I, exponen que la modificación de planeamiento que transformó el suelo no urbanizable en suelo urbanizable industrial se hizo sin su consentimiento y solicitan la reversión de esta clasificación para que vuelva a ser suelo no urbanizable.

VALORACIÓN

El sector referido proviene de una modificación de planeamiento y Plan Parcial PPPI-3 aprobado definitivamente en fecha 25/10/2010, que respondía a una demanda crucial del municipio de contar con suelos industriales de crecimiento, demanda que sigue existiendo. El PGOU se remite a dicho instrumento aprobado, modificando únicamente la conexión con la Avenida Juan Carlos I sin alterar las determinaciones urbanísticas de la ordenación pormenorizada aprobada.

Denegar.

Nº REGISTRO	6687
INTERESADO	MARTÍN LÓPEZ, RAFAEL Y 5 MÁS
ÁMBITO	PI-SUB-O-R2.2B

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Muestran su desacuerdo con los requisitos de edificabilidad vinculados al sector, así como la ordenanza propuesta ya que tras una reparcelación realizada, según el alegante autorizada por el Ayuntamiento antes de 1980, las parcelas existentes son de superficie menor a la permitida.

Solicitan la modificación del Plan para permitir la construcción de viviendas en solares con un área menor de la actualmente requerida.

Alegación en línea con la nº 7578.

VALORACIÓN

Se entiende viable la propuesta de aumentar los parámetros de la ordenación estructural para garantizar el desarrollo del ámbito, permitiendo una tipología de vivienda adosada compatible con unas dimensiones menores de tamaño de parcela y longitud de fachada. El cambio de edificabilidad y densidad de vivienda supondrá cambios en la ordenación estructural que obligan a cumplir con las reservas de vivienda protegida y dotaciones previstas en la ley.

Aceptar.

Nº REGISTRO	7578
INTERESADO	VELASCO SERRANO, MIGUEL. En representación de 14 propietarios.
ÁMBITO	PI-SUB-O-R2.2B

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Ámbito proveniente de una unidad de ejecución del Plan Parcial R2 del planeamiento vigente, con 0,2 m²/m²s y 5-15 viv/Ha, con las cesiones ya materializadas en otra unidad del sector.

La alegación solicita la modificación de la ordenación y de dichos parámetros estructurales, elevando tanto la edificabilidad (0,45 m²/m²s) como la densidad de viviendas (38 viv/Ha), con el objetivo de acordar lo máximo posible la ordenación pormenorizada con la estructura de la propiedad actual.

Aportan propuesta de ordenación, que incorpora reserva para vivienda protegida y la cesión adicional de suelo para equipamiento derivada del incremento de edificabilidad.

Alegación en línea con la nº 6687.

VALORACIÓN

Se entiende viable la propuesta de aumentar los parámetros de la ordenación estructural para garantizar el desarrollo del ámbito, así como las líneas generales de la ordenación presentada. El Plan ajustará, en el marco global de los crecimientos, la edificabilidad global, la densidad de vivienda, los coeficientes de uso y situación y las reservas para vivienda protegida y dotaciones.

Aceptar.

Nº REGISTRO	6678
INTERESADO	LUNA JURADO, JOSÉ Y HERMANOS
ÁMBITO	SNU. Caserío El Higueral.

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Finca el Higueral, con agrupación de cinco viviendas procedentes en su mayoría de la partición del caserío del Higueral, con una antigüedad de unos 200 años, han quedado, con los desarrollos urbanos posteriores, colindantes con el suelo urbano consolidado.

Cuenta con suministro de servicios urbanos y acceso por vía pública, calle el Encinar nº 82.

Solicitan la inclusión en suelo urbano del conjunto de las edificaciones.

VALORACIÓN

El Avance del PGOU ya propuso su clasificación como suelo urbano, si bien tras reuniones con las administraciones provinciales y autonómicas se mantuvo como suelo no urbanizable.

A la luz del Decreto 3/2019, se incorpora al Inventario como una Agrupación de Edificaciones AE-8. Se justifica la viabilidad de su inclusión en el modelo urbano a través de un Área de Reforma Interior, que permita el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Aceptar.

Nº REGISTRO	6490
INTERESADO	MORALES TRÓCOLI, JOSÉ IGNACIO
ÁMBITO	SNU. Cerro Gallinero

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Propietario de una edificación (almacén-estacionamiento según IBI) en el ámbito de Cerro Gallinero al norte del núcleo urbano, en Suelo No Urbanizable, cuenta con suministros básicos de red eléctrica y abastecimiento de agua potable, y consta en catastro como parcela urbana de uso industrial. Solicita su inclusión en el PGOU como suelo urbanizable de uso residencial.

VALORACIÓN

Cerro Gallinero ocupa una parcela en suelo no urbanizable, la parcela 14027A00200497, donde se han delimitado en torno a quince parcelas o divisiones menores en el que se alternan suelos vacantes con edificaciones de uso residencial o industrial; se encuentra a continuación del suelo urbano de carácter industrial al norte del núcleo.

En el modelo del Plan no se prevé un crecimiento de la ciudad en esta dirección; tampoco entiende viable reconocer un ámbito de suelo destinado a vivienda junto a una de las zonas industriales de la ciudad.

Según el nuevo Decreto-ley 3/2019 de 24 de septiembre constituye una agrupación de edificaciones, por lo que El PGOU delimitará un ámbito de Plan Especial de adecuación ambiental y territorial.

Denegar.

Nº REGISTRO	6491
INTERESADO	RODRIGUEZ LUNA, JOSE ANTONIO
ÁMBITO	SNU. Cerro Gallinero

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Propietario de una vivienda en el ámbito de Cerro Gallinero al norte del núcleo urbano, en Suelo No Urbanizable, cuenta con suministros básicos de red eléctrica y abastecimiento de agua potable, con fácil acceso a la red de saneamiento general según el alegante, y consta en catastro como parcela urbana de uso industrial. Solicita su inclusión en el PGOU como suelo urbanizable de uso residencial.

VALORACIÓN

Similar alegación nº 6490.

Denegar.

Nº REGISTRO	6492
INTERESADO	RODRIGUEZ LUNA, JESÚS
ÁMBITO	SNU. Cerro Gallinero

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Propietario de un solar en el ámbito de Cerro Gallinero al norte del núcleo urbano, en Suelo No Urbanizable. Solicita su inclusión en el PGOU como suelo urbanizable de uso residencial.

VALORACIÓN

Similar alegación nº 6490.

Denegar.

Nº REGISTRO	6493
INTERESADO	RODRIGUEZ LUNA, MARIA DEL CARMEN
ÁMBITO	SNU. Cerro Gallinero

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Propietaria de un solar en el ámbito de Cerro Gallinero al norte del núcleo urbano, en Suelo No Urbanizable. Solicita su inclusión en el PGOU como suelo urbanizable de uso residencial.

VALORACIÓN

Similar alegación nº 6490.

Denegar.

Nº REGISTRO	6494
INTERESADO	LUNA RUÍZ, CARMEN
ÁMBITO	SNU. Cerro Gallinero

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Propietaria de un solar en el ámbito de Cerro Gallinero al norte del núcleo urbano, en Suelo No Urbanizable. Solicita su inclusión en el PGOU como suelo urbanizable de uso residencial.

VALORACIÓN

Similar alegación nº 6490.

Denegar.

Nº REGISTRO	6495
INTERESADO	RODRÍGUEZ MEDINA, RAMÓN
ÁMBITO	SNU. Cerro Gallinero

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Propietario de una cochera en el ámbito de Cerro Gallinero al norte del núcleo urbano, en Suelo No Urbanizable, cuenta con suministros básicos de red eléctrica y abastecimiento de agua potable, con fácil acceso a la red de saneamiento general según el alegante, y consta en catastro como parcela urbana de uso industrial. Solicita su inclusión en el PGOU como suelo urbanizable de uso residencial.

VALORACIÓN

Similar alegación nº 6490.

Denegar.

Nº REGISTRO **6510**
INTERESADO **RIDER BUJALANCE, DAVID**
ÁMBITO **SNU. Cerro Gallinero**

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Propietario de una vivienda en el ámbito de Cerro Gallinero al norte del núcleo urbano, en Suelo No Urbanizable, consta en catastro como parcela urbana de uso residencial.

Forma parte de un conjunto de construcciones que cuenta con suministros básicos de red eléctrica y abastecimiento de agua potable y con fácil acceso a la red de saneamiento general según el alegante, y consta en catastro como parcela urbana de uso industrial. Solicita su inclusión en el PGOU como suelo urbanizable de uso residencial.

VALORACIÓN

Similar alegación nº 6490.

Denegar.

Nº REGISTRO **6525**
INTERESADO **BUJALANCE NAVARRO, MANUEL**
ÁMBITO **SNU. Cerro Gallinero**

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Propietario de una vivienda en el ámbito de Cerro Gallinero al norte del núcleo urbano, en Suelo No Urbanizable. Solicita su inclusión en el PGOU como suelo urbanizable de uso residencial.

VALORACIÓN

Similar alegación nº 6490.

Denegar.

Nº REGISTRO **6571**
INTERESADO **GONZÁLEZ GIL, ALBERTO**
ÁMBITO **SNU. Cerro Gallinero**

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Propietario de parcela dentro de la finca 14027A00200497. Solicita sea incluido en suelo urbanizable, susceptible de servir de residencia, debido a su proximidad al casco urbano.

VALORACIÓN

Similar alegación nº 6490.

Denegar.

Nº REGISTRO **7342**
INTERESADO **PROPIETARIOS CERRO GALLINERO**
ÁMBITO **SNU. Cerro Gallinero**

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Exponen que las viviendas y cocheras allí implantadas aparecen en el catastro como parcelas urbanas de uso

residencial, y que cuentan con red eléctrica, de abastecimiento de agua potable y fosas sépticas. Solicitan sean incluidas en suelo urbanizable residencial.

VALORACIÓN

Cerro Gallinero es un loteo de la parcela 14027A00200497 de suelo no urbanizable, donde se han delimitado en torno a quince parcelas o divisiones menores en el que se alternan suelos vacantes con edificaciones de uso residencial o industrial; se encuentra a continuación del suelo urbano de carácter industrial al norte del núcleo.

En el modelo del Plan no se prevé un crecimiento de la ciudad en esta dirección; tampoco entiende viable reconocer un ámbito de suelo destinado a vivienda junto a una de las zonas industriales de la ciudad.

Según el nuevo Decreto-ley 3/2019 de 24 de septiembre constituye una agrupación de edificaciones, por lo que el PGOU delimitará un ámbito de Plan Especial de adecuación ambiental y territorial.

Denegar.

Nº REGISTRO	7343
INTERESADO	TEJERO MORENO, JUAN
ÁMBITO	SNU. Cerro Gallinero

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Propietario de una vivienda en el ámbito de Cerro Gallinero al norte del núcleo urbano, en Suelo No Urbanizable, cuenta con suministros básicos de red eléctrica y abastecimiento de agua potable, y consta en catastro como parcela urbana de naturaleza residencial. Solicita su inclusión en el PGOU como suelo urbano o urbanizable de uso residencial.

VALORACIÓN

Similar alegación nº6490.

Denegar.

Nº REGISTRO	7550
INTERESADO	RODRÍGUEZ MEDINA, JULIÁN
ÁMBITO	SNU. Cerro Gallinero

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Propietarios de una parcela con edificación en el ámbito de Cerro Gallinero al norte del núcleo urbano, en Suelo No Urbanizable, cuenta con suministros básicos de red eléctrica y abastecimiento de agua potable, con fácil acceso a la red de saneamiento general según el alegante, y consta en catastro como parcela urbana de uso industrial. Solicita su inclusión en el PGOU como suelo urbanizable de uso residencial.

VALORACIÓN

Similar alegación nº6490.

Denegar

Nº REGISTRO	118
INTERESADO	POYATO SERRANO, MANUEL
ÁMBITO	SNU. PE-SNU-1 El Vivero Este

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Parcela no edificada incluida en el ámbito de suelo no urbanizable PE-SNU-1 El Vivero Este. Solicita su clasificación como suelo urbanizable.

VALORACIÓN

La existencia de algunos elementos de urbanización no justifican por sí solos su consideración como suelo urbano, y el modelo del PGOU no contempla extender los suelos urbanos a esa parte del municipio, ajustando los crecimientos, en el marco establecido por la planificación territorial, al ámbito más cercano al núcleo y más consolidado por la edificación.

Denegar.

Nº REGISTRO	6695
INTERESADO	MOHEDANO TOLEDANO, BARTOLOMÉ
ÁMBITO	SNU. PE-SNU-1 El Vivero Este

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Solicita la inclusión de su parcela en el ámbito del Plan Especial en suelo no urbanizable PE-SNU-1.

VALORACIÓN

El Plan Especial delimitado en Suelo No Urbanizable deriva de la delimitación previa de Asentamiento Urbanístico, donde no está incluida esta parcela, colindante a él, que a día de hoy es suelo no urbanizable y no se encuentra edificada. Tampoco cumpliría con los criterios de inclusión en lo que el nuevo Decreto-ley 3/2019 denomina Agrupación de Edificaciones.

Por tal motivo, no hay justificación para incluirla en un ámbito cuyo objetivo es, manteniendo la clasificación de Suelo No Urbanizable, establecer medidas de integración ambiental, territorial y paisajística de las edificaciones irregulares.

Denegar.

Nº REGISTRO	7574
INTERESADO	PÉREZ CORTÉS, MARGARITA
ÁMBITO	SNU. PE-SNU-1 El Vivero Este

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Propietaria de dos fincas limítrofes con la delimitación del Plan Especial en suelo no urbanizable PE-SNU-1, solicita sean consideradas suelo urbanizable o en su defecto, sean incluidas dentro del citado Plan Especial. Lo justifican en aras de crear una gran bolsa de suelo urbanizable al noreste de la trama urbana, con el objeto de compensar los crecimientos del suroeste.

VALORACIÓN

El modelo del PGOU no contempla una mayor clasificación de suelo urbanizable en esa parte del municipio.

Por su parte, el Plan Especial delimitado en Suelo No Urbanizable deriva de la delimitación previa de Asentamiento Urbanístico, donde no están incluidas estas parcelas de SNU, colindantes a él, que no se encuentran edificadas. Tampoco cumpliría con los criterios de inclusión en lo que el nuevo Decreto-ley 3/2019 denomina Agrupación de Edificaciones.

Por tal motivo, no hay justificación para incluirla en un ámbito cuyo objetivo es, manteniendo la clasificación de Suelo No Urbanizable, establecer medidas de integración ambiental, territorial y paisajística de las edificaciones irregulares.

Denegar.

Nº REGISTRO	7611
INTERESADO	RAMÍREZ CAMPAÑA, ANTONIO
ÁMBITO	SNU. PE-SNU-2 Realengo-Ctra. de La Rambla

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Planta de áridos con actividad autorizada en Suelo No Urbanizable mediante Proyecto de Actuación en el que se reconoce el interés público y social de la actuación. Solicita:

1. Que se deje la parcela fuera del ámbito del Plan Especial.
2. Se contemple entre los objetivos del PE la realidad urbana de las fincas que lo componen, todas ellas de origen agropecuario, de modo que en ningún caso afecte a la actividad ejercida y autorizada.

VALORACIÓN

El objeto de los Planes Especiales delimitados en suelo no urbanizable es garantizar la integración territorial y ambiental de estos ámbitos, así como imposibilitar su extensión.

En relación a los usos, se seguirán permitiendo aquellos especificados para la clase y categoría de suelo correspondiente; el PE-SNU-2 se encuentra en suelo no urbanizable de carácter natural o rural, y los usos permitidos o autorizables son los recogidos en el artículo 11.15., que permite los usos agropecuarios y excluye el residencial no vinculado.

Se considera razonable excluir de la delimitación del Plan Especial la planta de áridos, ya que a través de su Plan de Actuación se regulan las determinaciones ambientales y territoriales que le afecten.

Aceptar.

Nº REGISTRO	7653
INTERESADO	LAGUNA TORO, MANUEL
ÁMBITO	SNU. PE-SNU-2 Realengo-Ctra. de La Rambla

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Propietario de una vivienda tipo chalet en Suelo No Urbanizable, no está de acuerdo en que mantenga dicha clasificación de suelo, ya que entiende que su parcela y las de alrededor se encuentran dotadas de todos los servicios de suelo urbano: agua potable de red municipal, evacuación de aguas residuales, energía eléctrica y retirada de basuras.

Entiende que no se justifica que las previsiones del POTA no puedan permitir la inclusión de dicha parcela y del asentamiento en el que se encuentra como suelo urbanizable.

VALORACIÓN

La definición de asentamiento reconoce que son ámbitos "con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos especificados en el artículo 45.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre" lo que no necesariamente supone que deban ser considerados suelo urbano.

Por su parte, el nuevo Decreto-ley 3/2019 en su artículo 1 define la Agrupación de edificaciones como "conjunto de edificaciones próximas entre sí que requieren infraestructuras y servicios comunes."

Tanto el Decreto 2/2012 con el que se formuló la Aprobación Inicial del Plan (artículo 13.1) como el nuevo Decreto 3/2019 (artículo 20) establecen que el PGOU incorporará aquellas agrupaciones de edificaciones irregulares "que se estimen compatibles con el modelo territorial y urbanístico adoptado". Dicha incorporación se producirá en el marco del POTA y los Planes Territoriales de ámbito subregional.

En el Inventario de Asentamientos Urbanísticos que forma parte del PGOU se caracteriza el AU-2 con uso predominante agropecuario/industrial y se justifica su falta de integración en la ordenación del PGOU por diversas razones: heterogeneidad de las parcelaciones, colindancia entre usos industriales, residenciales y agropecuarios, la presencia de vías pecuarias, la dificultad de establecer una red viaria bien conectada, etc.

Denegar.

Nº REGISTRO	7033
INTERESADO	ESPEJO LÓPEZ, PLÁCIDO
ÁMBITO	SNU. PE-SNU-3 La Coronela-Camino de las Siete Mangas.

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Solicita que se integre en el modelo urbano el conjunto del Asentamiento Urbanístico AU-3 La Coronela, del que el propio PGOU en su análisis reconoce que "presenta capacidad de integración en el modelo urbano, especialmente la parte norte".

Alega además que se han clasificado unos suelos vacantes próximos de dimensiones similares a lo que se deja en suelo no urbanizable y que el límite de lo clasificado no se adapta a ningún elemento físico real.

VALORACIÓN

Efectivamente el Asentamiento AU-3 es a priori susceptible de integración. No obstante, como también recoge el PGOU, "la integración de estas situaciones irregulares no puede ser el objetivo exclusivo del Plan", que marca otros objetivos como son la incorporación al modelo urbano de los vacíos entre los asentamientos y el núcleo compacto y los vacíos entre tejidos urbanos preexistentes, que permiten establecer una adecuada dotación de espacios públicos, equipamientos y reserva de vivienda protegida, indispensables para la generación de una ciudad equilibrada y equitativa, y permiten conectar tramas urbanas con insuficiente relación.

Estos criterios no cambian con la vigencia del nuevo Decreto-ley 3/2019.

Por todo ello, y en el marco de crecimiento superficial y de población que establece el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, POTA, y que limita los suelos de crecimiento en la programación temporal del PGOU, el Plan considera que no es viable la incorporación de todo el asentamiento, y sí de la parte del mismo más próxima al núcleo.

En relación al límite establecido, se ha buscado la conexión entre vías ya existentes, alguna de ellas del propio asentamiento La Coronela, para evitar la alteración de lo que se ha construido aun de manera irregular.

Denegar.

Nº REGISTRO	7034
INTERESADO	NARANJO ROPERO, FERNANDO
ÁMBITO	SNU. PE-SNU-3 La Coronela-Camino de las Siete Mangas.

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Similar alegación nº7033.

VALORACIÓN

Similar alegación nº7033.

Denegar.

Nº REGISTRO	7035
INTERESADO	ARIZA LÓPEZ, JUAN
ÁMBITO	SNU. PE-SNU-3 La Coronela-Camino de las Siete Mangas.

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Similar alegación nº7033.

VALORACIÓN

Similar alegación nº7033.

Denegar

Nº REGISTRO	7075
INTERESADO	LÓPEZ SALAZAR, FRANCISCO
ÁMBITO	SNU. PE-SNU-3 La Coronela-Camino de las Siete Mangas.

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Similar alegación nº7033.

VALORACIÓN

Similar alegación nº7033.

Denegar.

Nº REGISTRO	7076
INTERESADO	LÓPEZ BLANCAT, FRANCISCO
ÁMBITO	SNU. PE-SNU-3 La Coronela-Camino de las Siete Mangas.

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Similar alegación nº7033.

VALORACIÓN

Similar alegación nº7033.

Denegar.

Nº REGISTRO	7109
INTERESADO	JIMÉNEZ PULIDO, FRANCISCO
ÁMBITO	SNU. PE-SNU-3 La Coronela-Camino de las Siete Mangas.

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Similar alegación nº7033.

VALORACIÓN

Similar alegación nº7033.

Denegar.

Nº REGISTRO **7110**
INTERESADO **MORAL JIMÉNEZ, VICENTE**
ÁMBITO **SNU. PE-SNU-3 La Coronela-Camino de las Siete Mangas.**

MOTIVO DE ALEGACIÓN
Similar alegación nº7033.

VALORACIÓN
Similar alegación nº7033.

Denegar.

Nº REGISTRO **7129**
INTERESADO **NADALES CASADO, MANUEL**
ÁMBITO **SNU. PE-SNU-3 La Coronela-Camino de las Siete Mangas.**

MOTIVO DE ALEGACIÓN
Similar alegación nº7033.

VALORACIÓN
Similar alegación nº7033.

Denegar.

Nº REGISTRO **7135**
INTERESADO **TORRES TRUJILLO, RAFAEL**
ÁMBITO **SNU. PE-SNU-3 La Coronela-Camino de las Siete Mangas.**

MOTIVO DE ALEGACIÓN
Similar alegación nº7033.

VALORACIÓN
Similar alegación nº7033.

Denegar.

Nº REGISTRO **7151**
INTERESADO **NAVARRO OSUNA, JOAQUÍN**
ÁMBITO **SNU. PE-SNU-3 La Coronela-Camino de las Siete Mangas.**

MOTIVO DE ALEGACIÓN
Similar alegación nº7033.

VALORACIÓN
Similar alegación nº7033.

Denegar.

Nº REGISTRO **7152**
INTERESADO **LLAMAS ROMERO, ANTONIO**
ÁMBITO **SNU. PE-SNU-3 La Coronela-Camino de las Siete Mangas.**

MOTIVO DE ALEGACIÓN
Similar alegación nº7033.

VALORACIÓN
Similar alegación nº7033.

Denegar.

Nº REGISTRO **7153**
INTERESADO **HIDALGO TORRES, JUAN ANTONIO**
ÁMBITO **SNU. PE-SNU-3 La Coronela-Camino de las Siete Mangas.**

MOTIVO DE ALEGACIÓN
Similar alegación nº7033.

VALORACIÓN
Similar alegación nº7033.

Denegar.

Nº REGISTRO **7154**
INTERESADO **ARIZA REPISO, JUAN**
ÁMBITO **SNU. PE-SNU-3 La Coronela-Camino de las Siete Mangas.**

MOTIVO DE ALEGACIÓN
Similar alegación nº7033.

VALORACIÓN
Similar alegación nº7033.

Denegar.

Nº REGISTRO **7169**
INTERESADO **GARCÍA PARRAGA, JUAN FRANCISCO**
ÁMBITO **SNU. PE-SNU-3 La Coronela-Camino de las Siete Mangas.**

MOTIVO DE ALEGACIÓN
Similar alegación nº7033.

VALORACIÓN
Similar alegación nº7033.

Denegar.

Nº REGISTRO **7247**

INTERESADO **DELGADO CORDOBA, PEDRO**
ÁMBITO **SNU. PE-SNU-3 La Coronela-Camino de las Siete Mangas.**

MOTIVO DE ALEGACIÓN
Similar alegación nº7033.

VALORACIÓN
Similar alegación nº7033.

Denegar.

Nº REGISTRO **7257**
INTERESADO **SERRANO OSUNA, FERNANDO**
ÁMBITO **SNU. PE-SNU-3 La Coronela-Camino de las Siete Mangas.**

MOTIVO DE ALEGACIÓN
Similar alegación nº7033.

VALORACIÓN
Similar alegación nº7033.

Denegar.

Nº REGISTRO **7262**
INTERESADO **URBANO HIDALGO, LUIS**
ÁMBITO **SNU. PE-SNU-3 La Coronela-Camino de las Siete Mangas.**

MOTIVO DE ALEGACIÓN
Similar alegación nº7033.

VALORACIÓN
Similar alegación nº7033.

Denegar.

Nº REGISTRO **7287**
INTERESADO **JURADO JIMÉNEZ, PEDRO**
ÁMBITO **SNU. PE-SNU-3 La Coronela-Camino de las Siete Mangas.**

MOTIVO DE ALEGACIÓN
Similar alegación nº7033.

VALORACIÓN
Similar alegación nº7033.

Denegar.

Nº REGISTRO **7352**
INTERESADO **NARANJO ROMERO, FERNANDO**
ÁMBITO **SNU. PE-SNU-3 La Coronela-Camino de las Siete Mangas.**

MOTIVO DE ALEGACIÓN
Similar alegación nº7033.

VALORACIÓN
Similar alegación nº7033.

Denegar

Nº REGISTRO **7461**
INTERESADO **MIRANDA LUNA, AGUSTÍN**
ÁMBITO **SNU. PE-SNU-3 La Coronela-Camino de las Siete Mangas.**

MOTIVO DE ALEGACIÓN
Similar alegación nº7033.

VALORACIÓN
Similar alegación nº7033.

Denegar.

Nº REGISTRO **7525**
INTERESADO **GARCÍA ROMERO, RAFAEL**
ÁMBITO **SNU. PE-SNU-3 La Coronela-Camino de las Siete Mangas.**

MOTIVO DE ALEGACIÓN
Parcela colindante con el Asentamiento Urbanístico AU-3 y posteriormente con el ámbito afecto por el Plan Especial PE-SNU-3, alega que cuenta con acceso rodado y suministro eléctrico, con alta catastral de la vivienda desde 2001. Solicita que sea considerada suelo urbano, al constituir un asentamiento histórico de edificaciones de uso residencial, todo más cuando "se incluyen como urbanos grandes extensiones de suelo rústico que ni está parcelado ni está dotado de viviendas"

VALORACIÓN
Alegación en línea con las presentadas en el ámbito del PE-SNU-3. Ver respuesta a alegación nº7033.

Denegar.

Nº REGISTRO **7526**
INTERESADO **DELGADO ESLAVA, M^a JOSÉ**
ÁMBITO **SNU. PE-SNU-3 La Coronela-Camino de las Siete Mangas.**

MOTIVO DE ALEGACIÓN
Parcela 7694904UG4679S, incluida en el ámbito afecto por el Plan Especial PE-SNU-3, alega que cuenta con vallado perimetral, acceso rodado, suministro eléctrico, con vivienda inscrita en el Registro de la Propiedad y que según catastro data de 1999.
Solicita que sea considerada suelo urbano, al constituir un asentamiento histórico de edificaciones de uso

residencial, todo más cuando "se incluyen como urbanos grandes extensiones de suelo rústico que ni está parcelado ni está dotado de viviendas"

VALORACIÓN

Alegación en línea con las presentadas en el ámbito del PE-SNU-3. Ver respuesta a alegación nº7033.

Denegar.

Nº REGISTRO	7508
INTERESADO	ALBA ARIZA, FRANCISCO. PRESIDENTE SAT HUERTAS DEL DUQUE
ÁMBITO	SNU-HR Huertas del Duque

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Solicita se regularice la situación urbanística de las viviendas y las construcciones agropecuarias en las Huertas y sus usos, permitiendo en estas construcciones en desuso la implantación de viviendas o bien el mantenimiento del uso ganadero o agrícola.

En relación al artículo 11.38.2, solicitan mantenga la tipología de casas pareadas dos a dos y se elimine el retranqueo hacia el camino, puesto que las casas se implantaron históricamente con fachada a él.

VALORACIÓN

El PGOU distingue entre las edificaciones existentes históricas, y las nuevas edificaciones que podrían construirse en la zona de Asientos. Las primeras están eximidas por la normativa de cualquier tipo de condición en relación a su implantación en la parcela. Para las nuevas viviendas que se implanten, siempre en zonas de asientos, las determinaciones fijadas persiguen precisamente que se mantenga el tipo de viviendas pareadas, de manera que la norma establece separación a linderos de asientos y no entre las dos viviendas que se permiten en un mismo asiento, que podrían por tanto, ser pareadas.

El retranqueo de tres metros fijado hacia el camino y la zanja de riego se basa en la disposición habitual de las edificaciones existentes en la actualidad, por lo que no procede la construcción de viviendas alineadas a vial.

Respecto a los usos permitidos, se permite tanto la vivienda vinculada al medio rural, como la edificación agrícola, definida en el artículo 11.16 como edificaciones e instalaciones destinadas a explotaciones de uso primario como agrícola, forestal y ganadero.

Aceptar parcialmente.

Nº REGISTRO	6425
INTERESADO	SERRANO LUQUE, JUAN CARLOS
ÁMBITO	SUB-NS-1

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Solicita que aparezca en cartografía la vivienda existente de su propiedad del sector de suelo urbanizable arriba mencionado.

Solicita su inclusión en dicho sector, dándole el mismo tratamiento que al resto de parcelas.

VALORACIÓN

Se comprueba en la ortofotografía 2018 la presencia de la construcción señalada en la alegación. Se procede a su inclusión.

Aceptar.

Nº REGISTRO	6447
-------------	-------------

INTERESADO **SERRANO LUQUE, M^o DEL CARMEN**

ÁMBITO **SUB-NS-1**

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Titular de vivienda limítrofe al sector SUB-S-T1, y a la que se accede por un camino incluido en dicho sector terciario, solicita:

1) que la ordenación del sector T1 respete el acceso a las viviendas en NS-1; 2) que se ajuste la delimitación del sector para que el camino quede fuera del T1 en la medida de lo posible; 3) se incluya en cartografía todas las viviendas actuales.

VALORACIÓN

1) Se incorpora a la ficha de gestión y desarrollo del sector T1 la necesidad de garantizar el acceso al camino existente incluido en el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado SUB-NS-1, no necesariamente a través del tramo de camino actual que lo atraviesa.

2) El camino queda incluido en el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado, de manera que el sector T1 pueda ordenarse de la manera más conveniente posible.

3) Se actualiza la cartografía.

Aceptar.

Nº REGISTRO **6448**

INTERESADO **SERRANO LUQUE, JUAN CARLOS**

ÁMBITO **SUB-NS-1**

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Similar alegación nº 6447.

VALORACIÓN

Similar alegación nº 6447.

Aceptar

Nº REGISTRO **6449**

INTERESADO **SERRANO LUQUE, FRANCISCA LUISA**

ÁMBITO **SUB-NS-1**

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Similar alegación nº 6447.

VALORACIÓN

Similar alegación nº 6447.

Aceptar.

Nº REGISTRO **6480**

INTERESADO **SERRANO LUQUE, DOLORES MARÍA**

ÁMBITO **SUB-NS-1**

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Similar alegación nº 6447.

VALORACIÓN

Similar alegación nº 6447.

Aceptar.

Nº REGISTRO	6581
INTERESADO	SERRANO RAYA, ANTONIO
ÁMBITO	SUB-NS-1

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Solicita la representación de las construcciones anexas a su vivienda en la cartografía base del Plan, que no aparece recogida.

VALORACIÓN

Se comprueba en la ortofotografía 2018 la presencia de las construcciones señaladas en la alegación. Se procede a su inclusión.

Aceptar.

Nº REGISTRO	6582
INTERESADO	SERRANO RAYA, ANDRÉS
ÁMBITO	SUB-NS-1

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Solicita la representación de las construcciones anexas a su vivienda en la cartografía base del Plan, que no aparece recogida.

VALORACIÓN

Se comprueba en la ortofotografía 2018 la presencia de las construcciones señaladas en la alegación. Se procede a su inclusión.

Aceptar.

Nº REGISTRO	6713
INTERESADO	HERMANOS SÁNCHEZ MORENO
ÁMBITO	SUB-NS-1

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Solicitan el cambio de uso de residencial a industrial del ámbito, a fin de respetar la actividad de la industria de la que son propietarios, y que cuenta, según el alegante, con licencia de apertura desde 1990.

VALORACIÓN

La industria se implantó, con licencia de construcción y apertura de algunas de sus naves, en Suelo No Urbanizable. El nuevo PGOU propone para el ámbito próximo un crecimiento en continuidad de la ciudad residencial y de servicios y reserva el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado NS-1 para un posterior desarrollo, una vez ejecutados los crecimientos programados del Plan, de uso global, bien residencial, bien terciario. En este escenario a largo plazo no tendría cabida la actividad industrial referida.

Denegar.

Nº REGISTRO	7594
INTERESADO	SERRANO RODRÍGUEZ, FRANCISCO
ÁMBITO	SUB-S-R10 y SUB-S-R11

MOTIVO DE ALEGACIÓN

En desacuerdo con los sectores R10 y R11. Entiende que es innecesaria la inclusión de las parcelas señaladas en la alegación en suelo urbanizable, porque las parcelas tienen actualmente uso y producción agrícola. Además, la parcela en el sector R11 está afectada por el trazado de una calle que también entienden innecesaria.

VALORACIÓN

El modelo de crecimiento propuesto por el PGOU plantea la transformación a suelo urbano, con la ejecución del Plan, de los suelos en continuación con la Avenida Juan Carlos I. Respecto al trazado de la calle, es orientativo y será el Plan Parcial que desarrolle el ámbito el que defina la ordenación pormenorizada y el trazado definitivo de las calles y espacios públicos.

Denegar.

Nº REGISTRO	6857
INTERESADO	MORENO REDONDO, MANUEL
ÁMBITO	SUB-S-R10.

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Propietario de una porción segregada de la parcela 14027A00400035, que ha quedado fuera de la delimitación del sector de suelo urbanizable, solicita su inclusión en el mismo, ó en el R-7.

VALORACIÓN

Considerando que la delimitación actual del sector R7 engloba la calle a la que daría fachada esta parcela, parece razonable incluir en el sector la franja de suelo que daría frente a la calle que se pretende urbanizar.

Aceptar.

Nº REGISTRO	7463
INTERESADO	MARÍN RAYA, FRANCISCO Y HNOS
ÁMBITO	SUB-S-R11

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Propietarios de la parcela de tierra calma junto a la avenida Juan Carlos I, integrante del sector R11, expresan las dificultades de desarrollo del mismo dado que otra parte del sector se encuentra ya parcialmente edificado y urbanizado. En aras de la viabilidad en el desarrollo del mismo, solicitan se pueda llevar a cabo mediante dos unidades de ejecución diferenciadas en la que una de ellas coincida con la superficie y linderos de su propiedad.

VALORACIÓN

Se entiende pertinente la posible delimitación de distintas unidades de ejecución, en aras de agilizar el desarrollo urbano que colmate el frente a la Avenida Juan Carlos I.

Aceptar.

Nº REGISTRO	112
INTERESADO	YUSTE PÉREZ, JOAQUÍN
ÁMBITO	SUB-S-R12

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Parcela proveniente de una finca matriz, Finca San Isidro, que fue parcelada y que en su mayoría, ha formado parte del sector de suelo urbanizable SUB-R-12. Solicita la inclusión de su propiedad en dicho sector, dándole el mismo tratamiento que al resto de parcelas.

VALORACIÓN

Similar alegación nº 6409.

Aceptar.

Nº REGISTRO	6409
INTERESADO	SERRANO MORALES, MANUEL
ÁMBITO	SUB-S-R12

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Parcela proveniente de una finca matriz, Finca San Isidro, que fue parcelada y que en su mayoría, ha formado parte del sector de suelo urbanizable SUB-R-12. Solicita la inclusión de su propiedad en dicho sector, dándole el mismo tratamiento que al resto de parcelas.

VALORACIÓN

El objetivo del sector que propone el Plan es precisamente incorporar al modelo urbano la operación de vivienda generada por el loteo de la finca matriz, ajustado a la división parcelaria que se aprecia como ya efectuada, sin incluir no obstante, suelos que a día de hoy tienen uso agrícola.

Se redelimita el sector en este sentido.

Aceptar.

Nº REGISTRO	6609
INTERESADO	HIDALGO CRESPO, FRANCISCO
ÁMBITO	SUB-S-R12

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Solicita que el sector R12 englobe la totalidad de la finca registral 9335, Finca San Isidro, que fue parcelada y que en su mayoría forma ya parte de dicho sector de suelo urbanizable SUB-R-12.

VALORACIÓN

Similar alegación 6409.

Aceptar.

Nº REGISTRO	120
INTERESADO	CONSTRUCCIONES ARAGONÉS MORALES S.L.
ÁMBITO	SUB-S-R3 y SUB-NS-1

MOTIVO DE ALEGACIÓN

SUB-S-R3.

La alegación expone la inviabilidad económica del desarrollo del sector, presentando medidas para reducir la carga sobre el mismo: ajustar el porcentaje de edificabilidad de vivienda protegida al mínimo establecido en la LOUA; convertir parte de los sistemas generales incluidos en el sector (SG.EL-6) en el sistema local verde del ámbito, además de disminuir la calidad de urbanización de los mismos respecto a lo establecido en el artículo 8.11 de las NNUU; desvincular los sistemas generales adscritos al sector y sustituirlos por una tasa urbanística para no obstaculizar el desarrollo del sector, redimensionando no obstante la carga de sistemas sobre el sector; reducir el porcentaje de uso terciario, del 20% del total a un 10% del total de la edificabilidad, aumentando ligeramente el número de viviendas pero posibilitando viviendas de mayores dimensiones; definir el sector como ordenado dentro del Plan, con un número de plantas mínimo de baja + cuatro.

SUB-NS-1.

No vincular los planes de sectorización al desarrollo de los suelos programados en el Plan, dada la escasa dinámica que pueden tener por su grado de urbanización y colmatación previo, y vincular la sectorización de este ámbito a la colmatación del sector SUB-S-R3; desvincular los sistemas generales adscritos y sustituirlos por una tasa urbanística definida en el PGOU.

VALORACIÓN

SUB-S-R3.

Parece adecuado redimensionar los parámetros de reserva de vivienda protegida así como de adscripción de sistemas generales, en el marco global del Plan General, y ajustar parcialmente el porcentaje de terciario mínimo a incluir. Se considera no obstante que el número de viviendas no debe superarse, ya que en el conjunto del Plan no cabe dicho redimensionamiento.

No se considera oportuno ordenar el sector, si bien en las condiciones de ordenación y desarrollo de su ficha urbanística se dan determinaciones para su ordenación pormenorizada.

SUB-NS-1.

El modelo urbano propuesto por el Plan, en línea con el POTSURCO, persigue la incorporación de parte de los

asentamientos urbanísticos a dicho modelo y el crecimiento compacto de la ciudad. No parece por tanto conveniente desvincular el desarrollo de los suelos no sectorizados del efectivo desarrollo de los sectores programados con antelación.

Aceptar parcialmente.

Nº REGISTRO	7593
INTERESADO	ARIZA NARANJO, MANUEL
ÁMBITO	SUB-S-R6

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Sobre parcela de su propiedad el PGOU traza una calle de nueva apertura, que entiende no es adecuada

VALORACIÓN

La ordenación que el Plan recoge en sus planos es orientativa para los sectores R6 y R7, de cara a la ordenación definitiva que establezca el Plan Parcial que lo desarrolle, que está obligado a mantener los criterios de ubicación de dotaciones que queda reflejada en planos. Se suprime el trazado de dicha calle de la planimetría del PGOU y será el instrumento de desarrollo quien la defina y localice definitivamente.

Aceptar.

Nº REGISTRO	7638
INTERESADO	MARÍN MARÍN, DIEGO
ÁMBITO	SUB-S-R7

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Propietario de una nave agrícola y terreno donde se ha localizado la zona verde del sector R7.

VALORACIÓN

Se entiende que solicita su exclusión de la zona verde.

La edificación, una nave de 120 m², se encuentra rodeada de suelos vacantes que presentan en el ámbito del R7 una oportunidad para equipar a los sectores de las dotaciones necesarias para su desarrollo, y así lo considera el PGOU, que persigue la reserva de dichos suelos para ese destino, entendiendo que no es viable la edificación sobre ellos.

Denegar.

Nº REGISTRO	6608
INTERESADO	GÓMEZ ROSAL, JOSÉ y HMNOS.
ÁMBITO	SUB-S-R7 y SUB-S-R9

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Propietarios de parcela en la Gardiposa, 14027A001000750000DJ, incluida en los sectores R7 y R9, afectada por la zona verde local y viario propuestos por el Plan. Solicitan que una parte de la misma, alrededor del camino de nueva creación hecho por particulares en SNU, se clasifique como Suelo Urbano Consolidado, y que en el resto de la parcela, se desplace la zona verde para que puedan obtener el aprovechamiento que les corresponde en dicho suelo, ya que entienden que dado el grado de colmatación de los sectores, no van a poder materializarlo en otra parte del mismo.

VALORACIÓN

La parcela objeto de alegación está clasificada en la actualidad como suelo no urbanizable y no está dentro del Asentamiento Urbanístico AU-1 delimitado en el propio Plan. Tampoco cumpliría con los criterios de inclusión en lo que el nuevo Decreto-ley 3/2019 denomina Agrupación de Edificaciones, manteniéndose la misma delimitación para el AU-1.

Los suelos vacantes en ámbitos parcialmente colmatados presentan una oportunidad para dotar a los sectores de las dotaciones necesarias para su desarrollo, y así lo considera el PGOU; será el Plan Parcial que ordene definitivamente cada sector el que defina dichas dotaciones en el marco del artículo 17.2 de la LOUA.

El instrumento de desarrollo del sector, mediante la reparcelación derivada de la ordenación definitiva del mismo, establecerá el reparto de aprovechamientos en el marco de la equidistribución de cargas y beneficios. En el caso de unidades de ejecución donde no puedan materializarse todos los aprovechamientos, la ley establece el mecanismo de la reparcelación económica, según el artículo 103 de la LOUA, por el cual se podrán establecer las indemnizaciones sustitutorias oportunas correspondientes a los aprovechamientos no materializados.

Denegar.

Nº REGISTRO	7378
INTERESADO	ÁLVAREZ OSUNA, ALFONSO

ÁMBITO SUB-S-R9**MOTIVO DE ALEGACIÓN**

Propietario de una edificación sobre la que el Plan ha marcado, en una ordenación orientativa, el trazado de una calle.

VALORACIÓN

La ordenación que el Plan recoge en sus planos es orientativa para el sector R9, de cara a la ordenación definitiva que establezca el Plan Parcial que lo desarrolle, que está obligado a mantener los criterios de ubicación de dotaciones que queda reflejada en planos. Se suprime el trazado de dicha calle de la planimetría del PGOU y será el instrumento de desarrollo quien la defina y localice definitivamente.

Aceptar.

Nº REGISTRO	7581
INTERESADO	SILLERO GARCÍA, PEDRO
ÁMBITO	SUB-S-T1

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Expone que se han dejado fuera del suelo urbano consolidado naves industriales de la empresa, que según el alegante, han sido construidas cumpliendo en todo momento con la legislación vigente.

- A partir de parcela 8300501, SUC, se les concede licencia de obra mayor en 1991 para ampliación de industria en actual parcela 8300506, SNU.

- En 2002 obtienen informe favorable del SAU para Modificación Puntual de las NNSS con el objeto de clasificar como suelo urbano el resto de la parcela que estaba en SNU. El informe entiende procedente la clasificación de terrenos ocupados por edificación y la parcela vacante en la esquina de Senda de la Putería, referencia catastral 8300504.

- En 2005 obtienen licencia de obra mayor para ampliación de industria en inmueble 8300504, SNU y 8300508, SNU.

- En 2012 obtienen Licencia de Primera Ocupación y Apertura de Establecimiento.

VALORACIÓN

A pesar de las licencias concedidas y de la Modificación Puntual tramitada, de la que no consta aprobación definitiva, el suelo de ampliación al que se hace referencia en la alegación ha tenido siempre la clasificación de Suelo No Urbanizable. No obstante, cuenta con los servicios definidos en la LOUA para ser considerado suelo urbano.

Se entiende adecuada su incorporación al suelo urbano no consolidado mediante la figura de Área de Reforma Interior ARI-9, que garantice el cumplimiento adecuado de cesiones al municipio, que no se han producido con anterioridad. En línea con la alegación nº7580, la figura de ARI va a dar solución también a una localización alternativa para la cesión de equipamiento.

Aceptar parcialmente.

Nº REGISTRO	6545
INTERESADO	GALVEZ ARAGONÉS, JUAN
ÁMBITO	SUC. Calle Cruz Recia

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Discrepancia entre las parcelas identificadas en el plano según información catastral, cada una con una

ordenanza, y las parcelas registrales. Ha solicitado la modificación en el catastro y solicita la modificación en los planos de ordenación. Aporta documentación registral.

VALORACIÓN

La modificación propuesta, de acuerdo a las inscripciones registrales, agrava la situación de fuera de ordenación de la parcela sita en Cruz Recia 2A.

Denegar.

Nº REGISTRO	7644
INTERESADO	LÓPEZ MARTÍNEZ, MATÍAS
ÁMBITO	SUC. Elemento catalogado A-12

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Entiende el alegante que el inmueble situado en C/ San Marcos 21 carece de valor histórico y arquitectónico, y presentan informe pericial; además la descripción tipológica del inmueble es errónea, aportando documentación acreditativa de que el edificio es el resultado de la agregación y transformación parcial de dos inmuebles previos de dos parcelas distintas. Solicitan se deje sin efecto la protección estructural asignada al inmueble.

VALORACIÓN

Tras el análisis de la documentación aportada, se constata efectivamente que el edificio es resultado de la unión de dos inmuebles previos, con una modificación de envergadura en la década de los 50, donde se ejecuta la escalera principal, se unifican las alturas de forjados y se crea una fachada unitaria. También en los 70 se actúa colmatando la edificación, derivando en una organización espacial confusa, con hasta cuatro núcleos de escaleras, y con un índice de ocupación muy alto.

La fachada no obstante expresa adecuadamente las características de la arquitectura popular del municipio y es un ejemplo que merece ser protegido, autorizando ciertas modificaciones en ella que permitan la tercera planta que la ordenanza de zona asigna en esta calle. Se rebaja su nivel de protección a Ambiental.

Aceptar parcialmente.

Nº REGISTRO	7462
INTERESADO	MARÍN RAYA, FRANCISCO Y FAMILIARES
ÁMBITO	SUC. Elemento catalogado A-38.

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Elemento no protegido con anterioridad, ni por el planeamiento urbanístico, ni mediante la protección específica de la administración autonómica. Entiende el alegante por un lado, que el inmueble carece de valores históricos, culturales o artísticos que merezcan su protección, y por otro, que es contradictorio reconocerle los valores y protegerlos mediante un cambio de uso.

Solicitan no obstante que: 1) se permita construir hasta tres plantas sobre rasante, a fin de tener un trato similar a los propietarios colindantes; 2) se permita, por razones constructivas y/o económicas, la sustitución y posterior renovación de la fachada a C/Benito Pérez Galdós; 3) la posibilidad de construir un sótano unitario.

VALORACIÓN

Inmueble incluido en la Base de Datos del Patrimonio Inmueble de Andalucía, en el listado de edificios pertenecientes al patrimonio histórico andaluz según informe de la Delegación de Cultura en la fase de exposición pública de este PGOU, e incluido en el Inventario de Arquitectura Popular 1992-1997 de la Dirección General de Bienes Culturales.

1) Parece razonable permitir una edificabilidad similar al tejido circundante, una vez que el uso será también

residencial. Dada no obstante la altura de las dos plantas existentes, que se debe mantener por la protección de la fachada a calle Benito Pérez Galdós, se permitirá una tercera planta en ático, retranqueada 3 metros de los planos de fachada, y que pueda adosarse a medianera.

2) Las condiciones para la demolición de la fachada serán las recogidas en los artículos 157 y 159 de la LOUA. En el caso de reconstrucción, ésta será tipológica.

3) La posibilidad de construir un sótano unitario es consecuente con el objetivo de la protección de mantener el carácter unitario del inmueble.

Aceptar parcialmente.

Nº REGISTRO	7464
INTERESADO	MARÍN RAYA, PEDRO ÁNGEL
ÁMBITO	SUC. Elemento catalogado A-77

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Inmueble situado en Paseo de Santa Marina 1, incluido en el Catálogo con el nivel de protección Ambiental (A-77). Subraya el error a su juicio, de considerar como uso prioritario el residencial unifamiliar en vez del residencial plurifamiliar. Solicita también la expresa indicación del número de plantas permitido en el inmueble, de baja más dos.

VALORACIÓN

No recoger el uso plurifamiliar es una errata de la ficha. El número máximo de alturas permitido queda aclarado en los Grados de Intervención (grado G11) y en la planimetría de ordenación completa.

Aceptar.

Nº REGISTRO	7580
INTERESADO	SILLERO GARCÍA, PEDRO
ÁMBITO	SUC. Equipamiento junto a Noli S.A.

MOTIVO DE ALEGACIÓN

La parcela calificada como equipamiento en el Plan General era una gasolinera de propiedad privada, que obtuvo licencia para apertura de la misma en 1966; en 2015 es adquirida por los propietarios de las instalaciones colindantes, Noli S.A. con el objetivo de incorporar dicha parcela a la empresa para ampliación de la misma. Las NNSS, de donde procede la calificación propuesta en el este Plan General, contenían una discrepancia entre la Memoria, donde consideraba dicha parcela Suelo Urbano Consolidado Industrial, y el plano nº6 que lo identifica como equipamiento comunitario centro público, según el alegante.

VALORACIÓN

El plano de Calificación de las NNSS señala claramente como equipamiento el ámbito de la gasolinera, no habiéndose encontrado la referencia mencionada en la Memoria de dichas NNSS.

Dada la voluntad de transformar el ámbito, y en línea con la alegación nº 7581, se delimita un nuevo Área de Reforma Interior, que permite la ubicación del equipamiento en otro lugar, de manera que el frente de fachada a la avenida sea parcialmente incorporada a las instalaciones comerciales existentes.

Aceptar parcialmente.

Nº REGISTRO	7579
INTERESADO	JIMÉNEZ PINTOR, PABLO
ÁMBITO	SUNC-R1

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Propietario de una nave construida en parcela 8513108UG, en la ordenación pormenorizada del sector aparece una calle de nueva creación incompatible con la edificación actual. Propone un nuevo trazado para dicha calle, así como la prolongación de la perpendicular a la misma hasta el Camino de la Estación.

VALORACIÓN

Se considera viable el trazado de la nueva calle en otra localización, en línea con la modificación del sector para incorporar vivienda protegida. No se ve necesaria la conexión de la calle perpendicular a ésta con la calle Camino de la Estación, todo más cuando afecta a parcelas de suelo urbano consolidado.

Aceptar parcialmente.

Nº REGISTRO	6639
INTERESADO	HIDALGO GARCÍA, JOSÉ
ÁMBITO	SUNC-R2

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Parcela W perteneciente a la finca matriz El Higueral 14027A00400332, está incluida en un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, con la calificación de espacio libre. Solicita que se elimine la zona verde de su parcela y pasara a ser suelo urbano. Se interpreta que solicita su calificación como parcela edificable con determinaciones similares a las parcelas adyacentes que ya se encuentran edificadas.

VALORACIÓN

Uno de los objetivos del Plan en la ordenación de los sectores R1 y R2 es evitar que se siga construyendo en el arranque de la ladera del cementerio, y por este motivo la zona verde se localiza en la margen Sur de la Senda de los Gitanos. El aprovechamiento que le corresponda al suelo destinado a zona verde, que es similar al aprovechamiento de las parcelas edificables del mismo ámbito, será compensado en otra parte del sector o mediante una indemnización sustitutoria, según establece el artículo 103 de la LOUA en relación a la reparcelación económica.

Denegar.

Nº REGISTRO	6872
INTERESADO	SERRANO ZAMORANO, JOSÉ
ÁMBITO	SUNC-R2

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Parcela en zona verde en el entorno de la Fuente de los Gitanos en el sector SUNC-R2. Solicita que se califique como residencial.

VALORACIÓN

Uno de los objetivos del Plan en la ordenación de los sectores R1 y R2 es evitar que se siga construyendo en el arranque de la ladera del cementerio, y por este motivo la zona verde se localiza en la margen Sur de la Senda de los Gitanos. Cabe recordar que el aprovechamiento que le corresponde al suelo destinado a zona verde es el mismo que le corresponde al suelo residencial, de manera proporcional a la superficie total de cada propiedad, y que dicho aprovechamiento que le corresponda deberá ser compensado en otra parte del sector o mediante una indemnización sustitutoria, según establece el artículo 103 de la LOUA en relación a la reparcelación económica.

Denegar.

ALEGACIÓN FUERA DE PLAZO

Nº REGISTRO **REGAGE19e00002079338**
INTERESADO **GÓMEZ-CRESPO LÓPEZ, ANTONIO**
ÁMBITO **SUC**

MOTIVO DE ALEGACIÓN

Parcela privada en suelo urbano con acuerdo de cesión de uso para equipamiento municipal en un plazo estipulado que nunca llegó a llevarse a cabo. Presenta su conformidad con la propuesta del Plan de cambiar la calificación de la parcela, permitiendo el uso residencial.

VALORACIÓN

Se efectúa dicho cambio de calificación de conformidad a las condiciones del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 30 de septiembre de 2004.

Aceptar.

II.3. INFORMES SECTORIALES

Los Informes Sectoriales recibidos y a los que se da respuesta son los siguientes:

- Informe en materia de Incidencia Territorial.
- Informe en materia de Vías Pecuarias.
- Informe de Evaluación de Impacto en Salud.
- Informe en materia de Aguas. Junta de Andalucía.
- Informe en materia de Aguas. Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
- Informe en materia de Patrimonio Histórico y Comercio.
- Informe en materia de Vivienda.
- Informe en materia de Telecomunicaciones.
- Informe en materia de Carreteras. Junta de Andalucía.
- Informe en materia de Carreteras. Diputación Provincial.

Respecto a otros informes emitidos:

- El Informe de Patrimonio del Estado, de fecha 26/10/2018, considera que el instrumento de planeamiento no interfiere en los parámetros urbanísticos de compensación y asignación a suelos propiedad del Estado.
- No procede emisión de informe de Puertos y Servicios Ferroviarios, según escrito de fecha 02/10/2018 de la Consejería de Fomento y Vivienda. Delegación Territorial de Córdoba. Servicio de Transportes, por no discurrir por el término municipal infraestructuras en materia de puertos y servicios ferroviarios.
- No procede emisión de informe de Memoria Democrática, según escrito de fecha 02/10/2018 de la Consejería de Presidencia, Administración Local y Memoria Democrática. Servicio de Memoria Democrática ya que en el municipio no hay ningún lugar que se encuentre inscrito en el Inventario de Lugares de Memoria Democrática de Andalucía, ni se ha incoado procedimiento para inscripción.

II.3.1 INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL

Junta de Andalucía.

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

17/10/2018 FAVORABLE CONDICIONADO

1. Cumplimiento de las previsiones del Art. 13 del Decreto 2/2012**A. No se analiza ni se dan determinaciones para otras zonas con agrupaciones de edificaciones (Estacada, San Isidro, al sur de SUB-NS-1 y al norte en el camino del Coto).**

El Inventario de Asentamientos Urbanísticos del PGOU inicia su análisis a partir de los trabajos llevados a cabo por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de Córdoba en 2013, que redactó un *Avance de Asentamientos Urbanísticos y Ámbitos de Hábitat Rural Diseminado en Suelo No Urbanizable*, que no se llega a aprobar definitivamente. Con respecto a dicho Avance, el Inventario del PGOU modifica los siguientes ámbitos de análisis justificadamente:

- Estacada y San Isidro. Formaban parte del AU-1 del Avance. El PGOU incorporaba al suelo urbanizable la parcelación más compacta del ámbito, la finca San Isidro, y excluye – para la aplicación del régimen de edificación aislada, conforme a lo dispuesto en el Decreto 2/2012– las piezas a lo largo de la CO-331, que incluye algunas viviendas y piezas de equipamiento como la Ermita del Calvario o el Museo Etnológico en el interior del Parque de la Estacada.

Derivado de la aprobación del Decreto-ley 3/2019 se incluye este ámbito en el análisis del inventario, que pasa a denominarse Inventario de Asentamientos Urbanísticos y Agrupaciones de Edificaciones en Suelo No Urbanizable, identificándolo como una Agrupación de Edificaciones.

- Sur de SUB-NS-1. Ámbito analizado en el Inventario de Asentamientos del PGOU, denominado Fuente del Olivo. Se concluye que no cumple con los requisitos establecidos en el Decreto 2/2012 para tener consideración de Asentamiento y no reúne las características mínimas para desarrollar actividades urbanas que hagan necesaria la implantación de servicios y dotaciones comunes. Del mismo modo, tampoco cumple los criterios del Decreto-ley 3/2019.
- Norte de la población, en el camino del Coto. Se incorpora su análisis al Inventario de Asentamientos Urbanísticos y Agrupaciones de Edificaciones, actualizado según Decreto-ley 3/2019.

B. Cauces en SUNC R-1 y R-2 y AA-1, con posible riesgo de inundación. Ver viabilidad según art. 77 del POTSURCO y 13.3 del D 2/2012.

- AA-1. Se modifica su delimitación para ajustarse al suelo urbano de las Normas Subsidiarias y no generar nueva afección sobre la cabecera del cauce del arroyo tributario de Ventogil.
- SUNC R-1. La cabecera del cauce (arroyo tributario del Ventogil) y el tramo del mismo que discurre paralelo al suelo urbano y al sector R1 propuesto en el Plan, se encuentra entubado mediante colector enterrado, conectado al emisario que conduce las aguas hacia la EDAR, según Proyecto de Colectores Generales en Fernán Núñez elaborado por la Diputación de Córdoba. En concreto la actuación aislada AA-1 y el viario de borde del R1 se plantean para mantener dicho trazado bajo una franja de espacio público que permita su registro y mantenimiento.

La cabecera actual del cauce, tal y como aparece en la cartografía del ICA, se encuentra a una cota 3,00 metros por debajo de las rasantes del ámbito, así como a casi 30 m de distancia de su

punto más próximo en la zona verde prevista. Habiendo además analizado el cauce próximo del Arroyo de la Condesa, con una topografía similar y una llanura de inundación que no rebasa la zona de servidumbre del cauce, se entiende más que justificada la no afección del mismo a los nuevos suelos urbanos.

- SUNC R-2. Se ha realizado estudio de inundabilidad del Arroyo de la Condesa. De acuerdo al art.77 del POTSURCO y R.D.L 1/2001, el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre se han clasificado como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

Dado que la llanura de inundabilidad de 500 años se encuentra incluida en su totalidad en la delimitación del suelo SNUP-LE_ Dominio Público Hidráulico, se entiende que no es necesario clasificarla como SNUP-LE_Zonas inundables, evitando la duplicidad de categorías a un mismo suelo, considerando que el SNUP-LE_ Dominio Público Hidráulico es más restrictivo en su régimen de usos.

C. Incorporación de las parcelaciones al modelo urbano de manera parcial y desigual (zona Vivero / Almendrales, donde unas pasan a SUNC y otras quedan como SNU).

Entre los objetivos del PGOU se encuentra *“promover una ocupación del suelo en la que los nuevos crecimientos se integren con la ciudad ya consolidada, incorporando en la medida de lo posible a ese modelo los asentamientos urbanísticos no regulados”*. Es decir, el objetivo es continuar con el modelo de ciudad compacta, incorporando a dicho modelo aquellos asentamientos o agrupaciones, que por su proximidad y conectividad a la ciudad existente y/o compacidad urbana, contribuyan a la consecución de dicho objetivo.

El PGOU por tanto, no trata de incorporar sin más los asentamientos identificados, aun más si cabe en el marco de las limitaciones al crecimiento establecidas en el POTA.

En el caso concreto de zona Vivero/Almendrales, ya en el Inventario se diagnostican dos situaciones diferentes: por un lado la zona al noroeste del Arroyo de la Condesa, con un grado de consolidación muy alto y una estructura urbana de viarios claramente estructurada y conectada a la ciudad existente; al otro lado del Arroyo, que se conforma como un límite físico claro, el asentamiento tiene un menor grado de consolidación y se ve afectado por la Vía Pecuaría Vereda de Algorfillas, que no se encuentra deslindada en este ámbito, y por el Camino Recreativo incluido por el POTSURCO en el Sistema de Espacios Libres Supramunicipales. Estos condicionantes apoyan la decisión del PGOU de incorporar, apoyándose en el límite físico que supone el cauce del Arroyo de la Condesa, únicamente la zona del Vivero al modelo de crecimiento.

D. Planes especiales en ámbitos de SNU, no paraliza la implantación de nuevas edificaciones y se asigna una categoría de SNU-CN con la máxima capacidad de acogida de usos.

Los suelos donde se implantan las agrupaciones identificadas no cuentan con ningún tipo de afección sectorial o de protección por planificación territorial que determine su categorización como suelos de especial protección; con un nivel BAJO de calidad ambiental según el análisis del Estudio Ambiental Estratégico, no cuenta con valores ambientales o paisajísticos que sugieran una protección urbanística específica, lo que justifica su clasificación como SNU de carácter Natural o Rural, coincidiendo con su clasificación actual (Adaptación Parcial LOUA).

Para los asentamientos y agrupaciones que no se incorporan al modelo urbano como suelos urbanos o urbanizables, el PGOU delimita unos Planes Especiales cuyo objeto es garantizar la integración territorial y paisajística de estos ámbitos así como de limitar su crecimiento e imposibilitar su extensión, en línea con el Decreto-ley 3/2019.

Se asigna un régimen específico a estos ámbitos en el artículo 11.27.2. de las Normas, que permite únicamente los usos y actuaciones propias de esta categoría de suelo, y que establece la obligatoriedad de que el Plan Especial clasifique jurídicamente las edificaciones existentes antes de proceder al reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación.

2. Cumplimiento de los crecimientos de población y superficie del PGOU, en relación con la norma 45.4 del POTA

A. Modelo urbano que puede presentar fuertes desequilibrios en la distribución de equipamientos, dotaciones y suelos de cesión. Hay que justificar mejor el modelo de ciudad que contiene el PGOU.

El modelo del PGOU se basa en el criterio de mantenimiento de la ciudad compacta a partir de las siguientes líneas de actuación:

- Colmatación y ordenación de los vacíos interiores de la ciudad. En esa línea, se mantienen las áreas urbanas ya delimitadas en el planeamiento vigente y se identifican otros pequeños ámbitos de reforma de situaciones consolidadas en el interior o en continuación de la ciudad existente.
- Crecimiento en continuación con el suelo urbano, incorporando los asentamientos urbanísticos más cercanos al núcleo y con mayor capacidad de integración y englobando suelos vacantes que se configuran como transición y conexión entre estas situaciones urbanísticas y la ciudad existente.

En todos los casos el PGOU incorpora en las correspondientes fichas urbanísticas las dotaciones locales a las distintas zonas y sectores cumpliendo el artículo 17 de la LOUA para las zonas verdes y equipamientos locales; igual sucede con los suelos de cesión municipal.

Respecto a la reserva de vivienda protegida, el documento para Aprobación Provisional incorpora modificaciones en algunos de los ámbitos para reducir las diferencias en el reparto de dichos suelos; tan sólo el ámbito de suelo proveniente del Asentamiento de la Gardiposa, con una densidad menor de 15 viv/Ha y un alto grado de consolidación, se exime completamente de dicha reserva. En todo caso, el mecanismo de ajuste entre áreas de reparto (LOUA art. 60.c) garantiza la equitativa distribución de cargas y beneficios en los sectores de suelo urbanizable.

Por último, en relación a los sistemas generales, el PGOU prevé reforzar el sistema de espacios libres a lo largo de la Avenida Juan Carlos I, en el eje Este-Oeste, nutriendo tanto a la ciudad existente como a la nueva ciudad, y con la ampliación del Ferial hacia el Norte, con la misma intención. Tampoco se detectan desigualdades en el conjunto del modelo urbano en este sentido.

Por tanto, podemos concluir que el modelo de ciudad previsto en el Plan permite evitar desequilibrios significativos en la distribución de equipamientos, dotaciones o suelos de cesión.

B. Incrementos cuantitativos de crecimiento: Errores y posibles confusiones a aclarar o rectificar:

Se actualiza la población de referencia, según informe:

(1) Población a 1 de enero de 2017	9.680 habitantes
Cuota del 40 %	3.872 hb
(2) Ratio	2,4 hb /vivienda
Total cuota disponible municipio	1.613 viviendas

(1) Real Decreto 1039/2017, de 15 de diciembre

(2) Orden la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, de 29 de septiembre de 2008

Las exenciones establecidas para el cómputo de superficie, viviendas y población se explican de manera más detallada en la Memoria de Ordenación, apartado VIII.3. *Cumplimiento del POTA*. En relación a este punto:

- El informe determina que las exenciones aplicadas en el cómputo de crecimiento superficial están justificadas.
- Se aporta documentación justificativa de los habitantes empadronados en las agrupaciones de edificaciones susceptibles de eximirse del cómputo poblacional de los sectores de suelo urbanizable ordenado o sectorizado. La aplicación de esta exención se explica en la Memoria de Ordenación, apartado VIII.3.

- Las 25 viviendas que aparecen como existentes en el Vivero derivan de la población empadronada en dicho ámbito según información municipal (N° habitantes /2,40= n° viviendas). Si como este ámbito se clasifica como Suelo Urbano No Consolidado, la exención en el cómputo de viviendas se aplica según el Art.18 1.B.a) Decreto 2/2012, por lo que este dato es innecesario. Se ha suprimido de la tabla.
- Las anotación (4) en el sector R6 es un error. Se suprime.
- (6) Art.18 1.B.c) Decreto 2/2012, ahora art.22.1.b)3. Se exime del cómputo la población que corresponda a las nuevas viviendas vinculadas a la reserva de terrenos para vivienda protegida. La aplicación efectiva se explica en la Memoria de Ordenación, apartado VIII.3.
- El total de viviendas computables se recogen al final de la tabla del apartado anteriormente referido de la Memoria de Ordenación.
- Sistema General IS-2 Fuente del Olivo. Actualmente existe un depósito de 1.250 m³ que ocupa una parcela aproximada de 1.320 m². El PGOU prevé la ejecución de una ampliación de estas instalaciones, hasta alcanzar una capacidad de almacenamiento de 3.750 m³, con una superficie total de parcela de 3.620 m² estimado. Por tanto, el PGOU ha de obtener $3.620 - 1.320 = 2.300$ m². Esta superficie será la que aparezca como adscrita al área de reparto AR-12. Se corrigen las discrepancias de superficie.

3. Protección del territorio y prevención de riesgos.

A. Mantener el régimen de especial protección para las Huertas del Duque (valores paisajísticos), o incorporar al PGOU las causas objetivas que puedan avalar la eliminación de dicha Especial Protección.

El Inventario de Asentamientos Urbanísticos que forma parte de este PGOU identifica y analiza pormenorizadamente este asentamiento rural concluyendo que responde a un Hábitat Rural Diseminado; el PGOU lo clasifica como SNU con dicha categoría, pues según determina la LOUA 46.1.g., constituye "el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados en su origen al medio rural, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar".

Esto es, la inclusión en esta categoría de SNU supone precisamente el reconocimiento de los valores intrínsecos de este asentamiento, y que el PGOU identifica en:

- Estructura parcelaria y usos agrícolas.
- Relación entre zonas de asientos y tablas.
- Implantación y tipología de la edificación en la zona de asientos.

El PGOU protege el parcelario histórico (art. 11.34.1), el lugar (art. 11.37.2) y el modo en que se implantan las edificaciones (art. 11.35 y 11.36), y regula los usos permitidos en estas dos zonas diferenciadas – tablas y asientos – de manera que en la mayor parte del ámbito, la zona de tablas, los usos permitidos o autorizables son incluso más restrictivos que los establecidos en la especial protección del planeamiento vigente.

PLANEAMIENTO VIGENTE. SNU Especial Protección	PGOU. SNU HRD
<p>Artículo 117. Usos permitidos.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Actividades agropecuarias. - Actividades vinculadas a las obras públicas. <p>Artículo 118. Usos autorizables.</p> <p>Serán autorizables, por el procedimiento del artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, y siempre que se demuestre su compatibilidad con los valores protegidos de esta zona:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Actividades extractivas. En las zonas de yacimientos arqueológicos deberán constar con informe previo de la Comisión del Patrimonio Histórico Artístico. - Actividades industriales vinculadas al medio rural. - Dotaciones. - Equipamientos turísticos y de relación. 	<p>Art. 11.33. Régimen de usos</p> <p>1. Se establece el siguiente régimen de usos y actividades, dentro de los regulados en el CAPITULO 3 de este Título:</p> <p>a. PERMITIDOS o AUTORIZABLES.</p> <p>Zona 1 (Zona de asientos):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Edificación agrícola - Edificación agropecuaria - Vivienda del Hábitat Rural Diseminado, - Establecimientos turísticos y de servicios, excepto los de alojamiento turístico en medio rural de 1ª y 2ª categoría, solo mediante la transformación o adaptación en edificaciones preexistentes. - Edificación pública. Solamente equipamiento social mediante transformación o adaptación en edificaciones preexistentes. <p>Zona 2 (Zona de tablas):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ninguno <p>b. PROHIBIDOS:</p> <p>Zona 1 (Zona de asientos):</p> <ul style="list-style-type: none"> - El resto de los regulados en el capítulo anterior. <p>Zona 2 (Zona de tablas):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Todos <p>-</p>

Se concluye a nuestro juicio que la categoría de SNU HRD es la que mejor se ajusta a este ámbito singular del SNU y que en su regulación normativa se protegen los valores identificados.

4. Infraestructuras y dotaciones previstas

A. Detallar y asignar las administraciones responsables de la ejecución o financiación de las actuaciones de naturaleza supramunicipal, que suman el 60% del total.

Se desglosa en el estudio económico-financiero la asignación económica a las administraciones responsables, incluyendo la ejecución de los nuevos depósitos de agua potable y no potable previstos para el municipio.

B. Aclarar la previsión de una red de agua no potable, tanto a usos industriales como a sectores residenciales, por entenderse incompatible.

El PGOU, en línea con las directrices del artículo 84.2. del POTSURCO, recoge en su normativa (artículo 8.5.10) la prohibición de usar agua potabilizada para riego de jardines, zonas verdes y áreas destinadas a actividades deportivas y para el baldeo de calles y otros espacios públicos.

Para ello, el PGOU recoge la ejecución de un depósito de agua no potable y la determinación de que los nuevos desarrollos en suelo urbanizable cuenten con una red de agua no potable destinado al fin anteriormente descrito.

C. No está justificado que se imputen al SUS I-1 actuaciones al servicio del núcleo urbano, quedando además pendiente la mejora del abastecimiento del municipio, del desarrollo de dicho sector.

Se suprime la asignación de la ejecución del sistema general SG.IS-4 a dicho sector. Si como este sector y el SB-NS2 provienen de las determinaciones del POTSURCO, y van a ser los principales beneficiarios de esta infraestructura, se imputa dicha carga a la Administración Autonómica, tal y como recoge el estudio económico-financiero.

D. Prever Punto Limpio s/ art. 103 de la Ley GICA

El polígono industrial existente cuenta con un punto limpio de 1.159 m² de parcela; su ampliación, el sector PI-SUB-O-PP-I3 se incorpora con la ordenación aprobada en la modificación de planeamiento correspondiente.

El sector SUB-S-I1 incorpora en sus condiciones de ordenación y desarrollo la determinación relativa a la dotación de un Punto Limpio.

5. Otras observaciones

A. Cumplimiento de las determinaciones del POTSURCO

- **Excluir dominio público pecuario del SUS I-1 y SUNS NS-2.** Ver respuesta al Informe de Vías Pecuarias de la Junta de Andalucía.
- **Eliminar del plano OT-02 la trama de suelos con erosión alta o muy alta, pasándolo a los planos de información.**

Se grafía, junto con el resto de zonas cautelares que no suponen clasificación del suelo, en planos de ordenación territorial completa. Su inclusión se justifica en cuanto la normativa urbanística establece condiciones particulares para las obras de urbanización en esos suelos (art.8.2.5).

B. Suelo no urbanizable

- En relación a las distancias mínimas de implantación de las Actuaciones de Interés Público en SNU, el PGOU ha tenido en cuenta, en línea con el POTSURCO, la singular implantación del núcleo urbano de Fernán Núñez según el tipo morfológico de los "pueblos fortaleza", localizados sobre zonas elevadas de gran proyección visual desde las que dominan las vías de comunicación próximas, limitando en general a sólo 300 m las distancias de implantación. Esta distancia sólo supone una limitación importante al Sur del núcleo urbano por la proximidad del límite del término municipal, pero es precisamente en esta zona donde la implantación de usos en SNU es más problemática por la densidad y número de edificaciones irregulares ya existentes.

C. Riesgos de inundación

- **Puntos de riesgo C existentes en el municipio: Arroyo de la Huertezuela y vertiente de drenaje de escorrentía hacia CN-331.** Ver respuesta al Informe Sectorial de Aguas de la Junta de Andalucía.

D. Infraestructuras territoriales

- Actuaciones previstas en Ciclo Integral del Agua. Ver respuesta al Informe Sectorial de Aguas de la Junta de Andalucía.

E. Otras consideraciones:

- **Sectores susceptibles de acoger Gran Superficie Comercial Minorista.** Ver respuesta al Informe Sectorial de Comercio.

II.3.2 EN MATERIA DE VÍAS PECUARIAS

Junta de Andalucía.

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Delegación Territorial de Córdoba. Departamento de Vías pecuarias.

28/09/2018

1. En relación a la necesidad de plantear terrenos alternativos a las desafectaciones propuestas:

A. Vereda de Algorfillas, ramal que sale en dirección oeste por suelo urbano.

Según la información disponible, se trata de un tramo final de vía pecuaria, que discurre completamente por suelo urbano y que no conecta con ninguna otra vía pecuaria ni camino rural. La afección producida en este tramo de la vía pecuaria proviene de las vigentes normas subsidiarias, por lo que como consecuencia de ello, será de aplicación la Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999, debiéndose tramitar una desafectación en base a lo estipulado en dicha disposición.

B. Vereda de Algorfillas, tramo afectado por SUB-O-I3.

Sector que se incorpora al PGOU como Planeamiento Incorporado, el plan no modifica ninguna determinación del mismo y aparentemente el trazado de la vía pecuaria no se ve afectado por su delimitación. Se mantiene el tramo de vía pecuaria.

C. Colada del Pozuelo, ramal que se introduce en el suelo urbano.

Situación similar a la de la Vereda de Algorfillas, se trata de un tramo final de vía cuya afección proviene de las vigentes normas subsidiarias, por lo que como consecuencia de ello, será de aplicación la Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999, debiéndose tramitar una desafectación en base a lo estipulado en dicha disposición.

2. Cruce del sector SUB-S-I1 (área de oportunidad) con la Vereda de Córdoba.

Se modifica la ficha urbanística, eliminando la sección de 10 m en el paso a distinto nivel, manteniendo el ancho de la vía. Será en todo caso el planeamiento de desarrollo el que incorpore la solución definitiva al cruce.

3. Unificar distancias cautelares de construcciones a vías pecuarias no deslindadas y deslindadas.

Nos parece más adecuado marcar una distancia para las vías deslindadas, desde sus límites exteriores (10 m), mientras que, en línea con la recomendación del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de Córdoba, las distancias cautelares para las vías no deslindadas se establecen desde el eje del trazado de clasificación, con una protección cautelar con carácter transitorio que salvaguarde la integridad superficial de la vía y facilite el procedimiento de deslinde futuro, evitando la aparición de edificaciones a una distancia de 20 m a cada lado del eje del trazado.

4. Vereda de Córdoba en su linde con el SUB-NS-2.

Se contempla en la ficha urbanística, en las condiciones de sectorización, que la delimitación del ámbito excluye el dominio público de la Vereda de Córdoba.

II.3.3 VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD

Junta de Andalucía.

Consejería de Salud. Consejería de igualdad y políticas sociales

18/10/2018 FAVORABLE CONDICIONADO

Se concluye que el proyecto va a generar impactos significativos en la salud, especialmente positivos y que una vez que se cumplan las directrices señaladas en el informe, se considera que estos impactos han sido identificados y optimizados de forma correcta. Se recoge a continuación la subsanación llevada a cabo en los dos apartados en los que incide el informe:

1. Respecto a la planificación de nuevos desarrollos residenciales y en concreto en lo que se refiere a la adecuada distribución espacial de las viviendas protegidas, el documento de Valoración de Impacto en Salud profundiza en el apartado G.6.2. el análisis de la distribución de VPO en el núcleo urbano, justificando que se encuentra bien distribuido y que no es un factor que genere impacto (ni positivo ni negativo) en relación a la disponibilidad de vivienda y a la equidad en su distribución. También se justifica que todos los sectores incluso los parcialmente consolidados, tienen similares grados de accesibilidad a zonas verdes, servicios y equipamientos.

2. Respecto a la mejora de las infraestructuras de abastecimiento de agua y las recomendaciones técnicas que el informe entiende que se deben incluir en esta fase de planeamiento, se hacen las siguientes aclaraciones:

a. Diseño y emplazamiento de los depósitos: la ubicación de los mismos está fijada por la viabilidad de la obtención de suelos y la futura eficacia en el funcionamiento del sistema. Así, uno de ellos se plantea como ampliación de una infraestructura ya existente, el depósito SG.IS-2, con lo que conlleva en el ahorro de nuevas instalaciones de enlace; el otro depósito planteado, de agua potable y no potable, se localiza sobre terreno público, aprovechando los desniveles del parque de la Estacada, en un lugar equidistante entre el nuevo Polígono Industrial SUB-S-11 y los crecimientos al suroeste del núcleo urbano.

Respecto a las características técnicas de los mismos, se incluyen en el artículo 8.5.10.

b. Redes y conexiones:

- Se incorpora un nuevo apartado en la normativa urbanística, artículo 8.5.2. que recoge criterios relativos al trazado de las redes.
- En el artículo 8.5.8. de las NNUU se establece que “En cualquier caso las conducciones deberán estar por encima de la red de alcantarillado, con una distancia superior a 50 cm. sobre la generatriz superior de la conducción de saneamiento”

II.3.4 INFORME EN MATERIA DE AGUAS. JUNTA DE ANDALUCÍA

Junta de Andalucía.

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Delegación T. de Córdoba.

30/10/2018 FAVORABLE CONDICIONADO

A. Zonas inundables

- **SUNC-R1 (Vivero I):** La cabecera del cauce (arroyo tributario del Ventogil) y el tramo del mismo que discurre paralelo al suelo urbano y al sector R1 propuesto en el Plan, se encuentra entubado mediante colector enterrado, conectado al emisario que conduce las aguas hacia la EDAR, según Proyecto de Colectores Generales en Fernán Núñez elaborado por la Diputación de Córdoba. En concreto la actuación aislada AA-1 y el viario de borde del R1 se plantean para mantener dicho trazado bajo una franja de espacio público que permita su registro y mantenimiento.

La cabecera actual del cauce, tal y como aparece en la cartografía del ICA, se encuentra a una cota 3,00 metros por debajo de las rasantes del ámbito, así como a casi 30 m de distancia de su punto más próximo en la zona verde prevista. Habiendo además analizado el cauce próximo del Arroyo de la Condesa (ver punto siguiente), con una topografía similar y una llanura de inundación que no rebasa la zona de servidumbre del cauce, se entiende más que justificada la no afección de las zonas inundables a los nuevos suelos urbanos.

- **SUNC-R2 (Vivero II):** Se aporta estudio de Inundabilidad del Arroyo Pozo de la Condesa, con delimitación de su DPH, zona de flujo preferente y zona inundable, que quedan en todo caso excluidas de la delimitación del sector.

De acuerdo al art.77 del POTSURCO y R.D.L 1/2001, el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre se han clasificado como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

Dado que la llanura de inundabilidad de 500 años se encuentra incluida en su totalidad en la delimitación del suelo SNUP-LE_Dominio Público Hidráulico, se entiende que no es necesario clasificarla como SNUP-LE_Zonas inundables, evitando la duplicidad de categorías a un mismo suelo, considerando que el SNUP-LE_Dominio Público Hidráulico es más restrictivo en su régimen de usos.

- **SUB-S-R3:** Se indica en la ficha urbanística del sector, en condiciones por legislación sectorial: "el planeamiento de desarrollo deberá analizar la conexión de las redes de evacuación de este sector con la obra de paso de la carretera y el colector existente a continuación en la calle Pintor Velázquez, para garantizar que no se generen o agraven posibles problemas de inundación en el entorno de la infraestructura viaria N-331 en el momento de su ejecución y puesta en servicio."
- **SUB-NS-1 (Fuente del Olivo) y SUB-S-T1 (Terciario 1):** Se indica en la ficha urbanística de cada ámbito o sector, en condiciones por legislación sectorial: "El planeamiento de desarrollo deberá analizar la conexión de las redes de evacuación de pluviales que se diseñen para este sector con el colector general de la carretera nacional, para garantizar que no se generen o agraven posibles problemas de inundación en el entorno de la infraestructura viaria N-331 en el momento de su ejecución y puesta en servicio".
- **SUB-S-I1 (Área de Oportunidad I):** En la ficha urbanística, se extiende la exigencia de estudio de inundabilidad al arroyo Ventogil al que desemboca el Arroyo de las Terrazas así como al tramo de cauce con el que limita este área al sureste.

En condiciones por legislación urbanística, se incluye que “una vez definido el ámbito y verificado por la Administración Hidráulica Estatal la zona inundable este suelo deberá cumplir las limitaciones de uso para zonas inundables establecidas por el artículo 14 del D 189/2002, por el que se aprueba el plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces (PCAI)”

- **SUB-NS-2 (Área de Oportunidad II):** Se incluye en la ficha urbanística del ámbito, en el apartado de condiciones por legislación urbanística: “ 1. El ámbito incluye el Dominio Público Hidráulico del Arroyo Ventogil y cauce innominado. El Plan de Sectorización deberá realizar un estudio de inundabilidad que delimite en ambos casos el DPH y su zona de servidumbre, que deberá ser clasificado como SNU de Especial Protección por Legislación Específica, así como las Zonas Inundables, que podrán considerarse Sistemas Generales de E.L. Se estudiará la ordenación viaria del ámbito para que afecte lo menos posible a los cauces. 2. Una vez definido el ámbito y verificado por la Administración Hidráulica Estatal la zona inundable de este suelo deberá cumplir las limitaciones de uso para zonas inundables establecidas por el artículo 14 del D 189/2002, por el que se aprueba el plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces (PCAI) ”.

B. Abastecimiento, Saneamiento y Depuración

- **Aclarar agentes supramunicipales que financian las actuaciones**

En el Estudio Económico-Financiero incluido en la Memoria de Ordenación se detallan los agentes supramunicipales que financiarán en su caso las actuaciones de abastecimiento y saneamiento.

- **Se incorpora informe de explotador de la EDAR sobre capacidad hidráulica y de depuración, y admisión de posibles vertidos industriales.**

Se justifica la capacidad de la EDAR para tratar los caudales previstos a partir de los nuevos crecimientos del Plan (Memoria de Ordenación, apartado III.1.1.B *Infraestructuras Generales Básicas*), y se incorpora en la ficha urbanística del sector SUB-S-11 la exigencia de que los vertidos de las industrias allí instaladas no podrán superar los valores máximos permitidos de descarga según la Ordenanza Provincial de Vertidos (B.O.P. Nº 146 de 4 de agosto de 2009). De otro modo, la industria estará obligada a depurar o tratar sus aguas residuales previamente a su inclusión en la red general que desde el polígono, conduce las aguas a la EDAR.

II.3.5 INFORME EN MATERIA DE AGUAS. CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR

Gobierno de España.

Ministerio para la Transición Ecológica. C.H. del Guadalquivir. Zona de Córdoba. Servicio de Actuaciones en Cauces.

09/11/2018

1. Afección al DPH, zonas de protección y zonas inundables

A. Arroyo Ventogil y Arroyo de las Terrazas

Según establece el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba POTSURCO en su artículo 78, "... los instrumentos de planeamiento general recogerán en los suelos urbanizables y no urbanizables las Zonas cautelares ante el riesgo de inundación definidas en el plano de Riesgos Naturales y Tecnológicos..." no siendo necesario que el estudio de inundabilidad se incorpore al PGOU.

Para esta zona cautelar del Ventogil y arroyo de las Terrazas, el PGOU la recoge como suelo no urbanizable de especial protección *SNUP-PT- Zonas cautelares ante el riesgo de inundación*, y establece en las fichas urbanísticas de los sectores urbanizables las siguientes consideraciones:

La ficha del sector **SUB-S-11** establece, en sus condiciones de ordenación y desarrollo, que "el planeamiento de desarrollo deberá incluir un estudio de inundabilidad del arroyo de las Terrazas y tramo del Arroyo Ventogil donde desemboca, que delimite con exactitud el dominio público hidráulico y la llanura de inundabilidad de los 500 años. El DPH con sus zonas de servidumbre, constituirán la delimitación definitiva del sector SUB-S-11 hacia el Norte."

Por su parte, el ámbito **SUB-NS-2** incluye en su ficha urbanística "El Plan de Sectorización deberá realizar un estudio de inundabilidad que delimite en ambos casos el DPH y su zona de servidumbre, que deberá ser clasificado como SNU de Especial Protección por Legislación Específica, así como las Zonas Inundables, que podrán considerarse Sistemas Generales de E.L. Se estudiará la ordenación viaria del ámbito para que afecte lo menos posible a los cauces. 2. Una vez definido el ámbito y verificado por la Administración Hidráulica Estatal la zona inundable de este suelo deberá cumplir las limitaciones de uso para zonas inundables establecidas por el artículo 14 del D 189/2002, por el que se aprueba el plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces (PCAI)

Por tanto, el Plan respeta en todo caso el cauce de los arroyos, entendido como DPH y zona de servidumbre. Respecto a las zonas de flujo preferente y zonas inundables, la normativa urbanística (art. 6.6.1.) remite a las limitaciones de uso establecidas en la legislación sectorial.

B. Arroyo Hondo

El PGOU no contempla ninguna actuación urbanística de clasificación o transformación de suelos en el entorno del arroyo Hondo.

C. Arroyo Innominado afluente del Ventogil

La cabecera del cauce (arroyo tributario del Ventogil) y el tramo del mismo que discurre paralelo al suelo urbano y al sector R1 propuesto en el Plan, se encuentra entubado mediante colector enterrado, conectado al emisario que conduce las aguas hacia la EDAR, según Proyecto de Colectores Generales en Fernán Núñez elaborado por la Diputación de Córdoba. En concreto la actuación aislada AA-1 y el viario de borde del R1 se plantean para mantener dicho trazado bajo una franja de espacio público que permita su registro y mantenimiento, estableciendo en superficie una franja con una anchura mínima de 24 metros libre de edificación.

La cabecera actual del cauce, tal y como aparece en la cartografía del ICA, se encuentra en el punto de coordenadas UTM(ETRS) X: 348.412 Y: 4.171.224, a una cota 3,00 metros por debajo de las rasantes del ámbito, así como a casi 30 m de distancia de su punto más próximo en la zona verde prevista. Habiendo además analizado el cauce próximo del Arroyo de la Condesa, con una topografía similar y una llanura de inundación que no rebasa la zona de servidumbre del cauce, se entiende más que justificada la no afección del mismo a los nuevos suelos urbanos.

Por último, se incluye en la ficha urbanística que parte del sector se ve afectado por la Zona de Policía de la cabecera del Arroyo Innominado tributario del Ventogil, según lo dispuesto en el RDL 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico RD 849/1986.

D. Arroyo del Pozo de la Condesa

Se aporta estudio de Inundabilidad del Arroyo Pozo de la Condesa, con delimitación de su DPH, zona de flujo preferente y zona inundable, que quedan en todo caso excluidas de la delimitación del sector. De acuerdo al art.77 del POTSURCO y R.D.L 1/2001, el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre se han clasificado como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

Dado que la llanura de inundabilidad de 500 años se encuentra incluida en su totalidad en la delimitación del suelo SNUP-LE_ Dominio Público Hidráulico, se entiende que no es necesario clasificarla como SNUP-LE_Zonas inundables, evitando la duplicidad de categorías a un mismo suelo, considerando que el SNUP-LE_ Dominio Público Hidráulico es más restrictivo en su régimen de usos.

Por último, se incluye en la ficha urbanística que parte del sector se ve afectado por la Zona de Policía de la cabecera del Arroyo del Pozo de la Condesa, según lo dispuesto en el RDL 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico RD 849/1986.

E. Arroyo de la Huertezuela

El PGOU no modifica la delimitación del sector de suelo urbanizable industrial SUB-O-PP-13, que se suma al PGOU como Planeamiento Incorporado, cuya clasificación se aprobó mediante Innovación de Planeamiento por la Comisión Provincial de Urbanismo en 3 de noviembre de 2005 y cuyo Plan Parcial se encuentra Aprobado Definitivamente en fecha 4 de marzo de 2010. No es necesario por tanto aportar estudio de inundabilidad.

2. Disponibilidad de recursos hídricos

El Avance del PGOU, con una estimación de incremento de demanda de 3.920 habitantes, algo superior a la previsión del PGOU en aprobación inicial (máximo 3.867 habitantes), cuenta con informe favorable de fecha 23/05/2016 sobre disponibilidad de recursos de fecha 23/05/2016, emitido por la Oficina de Planificación Hidrológica de la CHG.

3. Saneamiento y depuración

- Artículo 8.6.1. Normas Urbanísticas: Se prevé red separativa de recogida de aguas residuales y pluviales en los nuevos crecimientos propuestos.
- En la Memoria de Ordenación, apartado III.1.1.B *Infraestructuras Generales Básicas*, se hace una estimación de caudales de las aguas residuales.
- Se incorpora informe de explotador de la EDAR sobre capacidad hidráulica y de depuración, y admisión de posibles vertidos industriales.

Se justifica la capacidad de la EDAR para tratar los caudales previstos a partir de los nuevos crecimientos del Plan, y se incorpora en la ficha urbanística del sector SUB-S-11 la exigencia de que los vertidos de las industrias allí instaladas no podrán superar los valores máximos permitidos de descarga según la Ordenanza Provincial de Vertidos (B.O.P. N° 146 de 4 de agosto de 2009).

- Se incluye en normativa urbanística (art.6.6.3.) remisión al RDPH, artículo 259 ter relativo al diseño de los sistemas de saneamiento en zonas urbanas e industriales en relación a desbordamientos en episodios de lluvia.
- Se incluye en normativa urbanística (art.6.6.4.) condiciones relativas a la evacuación de aguas pluviales.

II.3.6 INFORME EN MATERIA DE CARRETERAS. DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA

Diputación de Córdoba.

Área de Cooperación con los Municipios y Carreteras. Departamento de Planificación de Obras y Servicios Municipales. Sección de Administración General.

19/09/2018 **FAVORABLE**

El Ayuntamiento preverá la incorporación de la CP-128 y los tramos iniciales y finales del resto de vías provinciales afectadas al callejero municipal y la obtención de su titularidad (art. 19 de la LCA).

II.3.7 INFORME EN MATERIA DE CARRETERAS. JUNTA DE ANDALUCÍA

Junta de Andalucía.

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Delegación T. de Córdoba. Servicio de Carreteras

18/10/2018 **FAVORABLE**

El Ayuntamiento preverá la incorporación de la Travesía CO-270 como vía urbana. Mientras no se produzca dicha cesión, todas las actuaciones quedan sometidas al régimen de autorizaciones de la Ley 8/2001 y al Real Decreto 1812/94 de 2 de septiembre Reglamento General de Carreteras.

II.3.8 INFORME EN MATERIA DE PATRIMONIO HISTÓRICO

Junta de Andalucía

Consejería de Cultura. Delegación T. de Córdoba. Comisión Provincial de Patrimonio Histórico

31/10/2018 **CONDICIONADO**

1. Identificación de los Bienes Inscritos en el CGPHA

- Se ajusta la delimitación del Conjunto Histórico incluyendo parcelas completas conforme al parcelario actual.
- La delimitación del BIC Iglesia de Santa Marina de Aguas Santas se grafía según el plano catastral actual. Se clarifica el grafismo de la delimitación del entorno.
- Se indica en planos el entorno de protección de la Torre Abencaez y Torre Atalaya. En fichas de Catálogo está indicado en el apartado Afecciones singulares.
- Se modifica plano de situación en Ficha A-5 Torre Abencaez, coincidiendo con el plano de ordenación del TM. y con los datos de la Delegación.
- Se modifica la situación de la Torre Atalaya en plano de ordenación del TM., haciéndolo coincidir con Ficha A-4 y con los datos de la Delegación.

2. BIC Conjunto Histórico

- Se elabora un Inventario de las edificaciones del Conjunto Histórico. Siete edificaciones más se incorporan al Catálogo de Bienes Protegidos.

En cuanto a los espacios libres, las determinaciones de protección generales y específicas para el Conjunto Histórico se regulan en los artículos 7.30. 8.12 y 8.13.

- Se señalan los elementos discordantes en los edificios existentes en el Inventario y en su caso, en los planos de ordenación completa. Las medidas correctoras se establecen en el artículo 6.17.
- En relación a los elementos relacionados en el artículo 19 de la LPHA en relación a la contaminación visual y perceptiva, se encuentran regulados en diversos artículos de las NNUU:
 - construcciones que por su altura, volumetría o distancia puedan perturbar la percepción del bien: art. 6.18. elementos discordantes, y art. 6.3.5. sobre instalaciones de telecomunicaciones.
 - suministro, generación y consumo energético: regulado en art. 8.47 de condiciones generales de imagen urbana y 9.18.7 condiciones de imagen urbana en CH.
 - instalaciones para telecomunicaciones: art. 6.3.5 y 9.18.6.
 - rótulos, señales y publicidad: art. 6.17, 8.13 de condiciones de urbanización en el conjunto Histórico y 8.47.
 - Recogida de residuos urbanos: artículo 8.13.5 de condiciones de urbanización.
- En relación a la protección arqueológica del CH: La planta de desván se limita únicamente a las edificaciones de vivienda unifamiliar con dos plantas de altura, no modificando su afección sobre las parcelas incluidas en el CH, que ya se regulaban del mismo modo en las Normas Subsidiarias (art. 45.4.b NNSS).

Como se he analizado en la memoria de Información, es un tipo característico del conjunto histórico, que en muchos casi ha sido reconocido con la inclusión de elementos en el Catálogo de Bienes Protegidos.

- Número de plantas en la calle Feria: El nuevo PGOU mantiene el mismo número de plantas que las Normas Subsidiarias vigentes, que le asignan tres plantas, a excepción del tramo de Feria 36 y 38, que en la actualidad tienen dos plantas y que parece oportuno que se mantengan así, en un diálogo acertado con el inmueble protegido del Mesón y nº 39 de la calle.
- Las medidas de fomento de la conservación de inmuebles frente a la nueva edificación son:

- o Art. 5.10.2.d. Se vinculan las licencias de demolición a proyectos de nueva edificación que mantengan los valores del bien.
- o Art. 9.17.2 Se establece como número de plantas permitido y altura máxima, lo existente para inmuebles actuales, salvo elementos discordantes, mientras que para nueva edificación el número de plantas queda regulado en la planimetría de ordenación, siendo inferior en algunos casos.
- o Art. 9.17.3. se permite mantener la edificabilidad que sobrepasa las condiciones de ocupación y altura en edificaciones existentes siempre que los inmuebles no estén señalados como elementos discordantes.

3. BIC Iglesia de Sta. Marina de Aguas Santas

- Se elabora un Inventario de las edificaciones y espacios urbanos del Entorno BIC Iglesia de Santa Marina. Dos edificaciones más se incorporan al Catálogo de Bienes Protegidos.
- Idem que en C.H. en cuanto a elementos discordantes, imagen urbana, contaminación visual y condiciones para las nuevas edificaciones.
- En el artículo 9.17.e. se regulan las condiciones de contacto en las parcelas colindantes al bien.

4. Otros bienes del patrimonio histórico

- C/Doctor Berral 11: se exige la reconstrucción de los principales elementos de fachada, de los que consta documentación gráfica, y se han guardado, según testimonio de los servicios municipales, los elementos de rejería y el escudo. Reconstrucción tipológica del resto de fachada y edificación. Protección estructural.
- Calleja San Marcos 6: se protege integralmente la fachada y primera crujía en sus elementos originales. Si bien no se ha podido entrar en la edificación, el hecho de albergar dos viviendas con accesos independientes a día de hoy, nos hace presuponer que la organización espacial y constructiva ha sido bastante alterada
- Casería del Coto: se entiende adecuada la protección establecida, que mantiene el carácter aislado de la implantación, la geometría del patio central y volumetría. En las fachadas se permiten actuaciones puntuales para mejora de la habitabilidad anterior sin afectar los elementos de interés de las mismas.
- Las demoliciones en los elementos con protección estructural o ambiental se ajustan a lo establecido en la legislación vigente, si bien se incorpora la necesidad de verificar la inviabilidad técnica de la correspondiente rehabilitación.
- Yacimientos arqueológicos incluidos en SIPHA y no incluidos en Catálogo: se han seguido las instrucciones de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de catalogar sólo aquellos que cuentan con restos emergentes, que son los que aparecen en el POTSURCO.
- Delimitación de área de protección cautelar: se introduce un nuevo artículo en normativa, art. 6.14.

II.3.9 INFORME EN MATERIA DE VIVIENDA

Junta de Andalucía

Consejería de Fomento y Vivienda. Delegación T. de Córdoba. Servicio de Vivienda

08/11/2018 **DESFAVORABLE**

1. ARI-7 (Lunas Córdoba). Se ha suprimido en la fase de Aprobación Provisional, tras el periodo de alegaciones.
2. ARI-8 (Coop. Santa Marina). Se localizan las viviendas protegidas.
3. La nueva ARI-7 que se incorpora al Plan, localiza las viviendas protegidas.
4. Se incluye vivienda protegida asimismo en los sectores de suelo urbano no consolidado SUNC-R1 y SUNC-R2.
5. Se incluyen en las fichas urbanísticas correspondientes los plazos de inicio y finalización de la vivienda protegida.

II.3.10 INFORME EN MATERIA DE COMERCIO

Junta de Andalucía

Consejería de Empleo, Empresa y Comercio. Dirección General de Comercio.

07/11/2018 **DESFAVORABLE**

Según el Plan de Establecimientos Comerciales, Fernán-Núñez pertenece a la Unidad Territorial Comercial de la Campiña y Subbética de Córdoba y Jaén, sin que se encuentre entre los municipios que cumplen con los criterios territoriales establecidos en el artículo 34 del TRLCIA para la implantación de grandes superficies minoristas.

El PGOU no obstante, mantiene en su normativa el uso pormenorizado dentro del uso comercial, a fin de establecer condiciones para su desarrollo en caso de que cambien los criterios territoriales de la administración competente.

Se elimina la mención al uso de GSM en las fichas de los sectores SUB-S-I1 y SUB-S-T1, así como la prohibición expresa que aparecía en el resto de sectores.

II.3.11 INFORME EN MATERIA DE TELECOMUNICACIONES

Gobierno de España.

Ministerio de Economía y Empresa. Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información. Área de administraciones públicas.

04/09/2018 **DESFAVORABLE**

Artículos del PGOU que contienen determinaciones no (alineadas) acordes con la legislación vigente

a. Art. 11.25.3: (viene del POTSURCO)

Imposición de obligaciones de ubicación compartida de infraestructuras y recursos asociados o de utilización compartida del dominio público o propiedad privada. La imposición de estas obligaciones corresponde en exclusiva al Ministerio.

La redacción del artículo referido (ahora 11.27.3) no impone la obligación de ubicación compartida, sino que establece, recogiendo lo indicado al respecto por el POTSURCO, que " .. se preverá la posibilidad de utilización compartida, procurando el aprovechamiento del dominio público...". Esto obliga a considerar la

posibilidad de utilización compartida pero no a la adopción de esa solución, que en todo caso quedará bajo la competencia Ministerial.

b. Art. 6.3.5. y 5.13.6:

Restricciones desproporcionadas al despliegue de infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

La prohibición de implantación en suelo urbano de instalaciones de Telecomunicaciones con mástiles de gran altura en el suelo urbano y de estaciones base de telefonía móvil, debe ser modificada o matizada para casos justificados de edificaciones del patrimonio histórico o que puedan afectar a la seguridad pública.

Esta restricción no es genérica, sino restringida a suelo urbano, y existe ya en ordenanza municipal específica vigente, por lo que se mantiene su redacción.

No aplicabilidad de restricciones a perímetros o áreas de protección (art. 5.13.6).

Se revisa la redacción del artículo, manteniendo la restricción únicamente para los elementos catalogados y protegidos, así como para los perímetros de protección de estos últimos, por ser precisamente el objeto de dichos perímetros la no perturbación de los valores del bien en su entorno inmediato. En cualquier caso se recoge como excepción la posibilidad de otorgar licencia cuando la consejería competente en materia de telecomunicaciones determine que no existe otra alternativa viable.

c. Art. 6.15.2b, 9.18.6 y 9.25.6:

Limitaciones para efectuar despliegues aéreos o apoyándose en las fachadas de las edificaciones.

6.15.2b_Eliminación de cruces aéreos de cableados (eliminar o limitar a casos concretos y justificados por protección del patrimonio histórico o por seguridad pública)

Este artículo se refiere exclusivamente al Bien de Interés Cultural (B.I.C.) Conjunto Histórico de Fernán Núñez, cuya delimitación incluye el Palacio Ducal y unas construcciones aledañas. Su redacción se justifica en la protección de este elemento concreto del patrimonio histórico, cuya condición de Conjunto Histórico lo hace muy sensible a elementos que por su naturaleza, como los tendidos aéreos y sus anclajes, perturban su percepción visual y dañan físicamente de manera puntual los materiales tradicionales con que están construidas sus fachadas.

9.18.6 y 9.25.6_ Idem Rehabilitación de los tendidos telefónicos en fachadas y su canalización subterránea.

La redacción de estos artículos, que se refieren a las zonas 1 y 2 de Casco Histórico (9.18.6) y a la zona de Extensión del Casco Histórico (9.25.6), no imponen una solución concreta ni una prohibición, sino que establecen una directriz de protección de un ámbito sensible a los tendidos aéreos ("se procurará"...) la disposición subterránea u oculta mediante molduras en fachada en el caso de obras de nueva planta o rehabilitación. En ningún caso supone una limitación ni impone obligación de adopción de dichas soluciones, pudiéndose justificar soluciones distintas.

d. Art. 5.3, 5.15 y 11.25.5 (ahora 11.27.5):

Obligación de obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación.

Es una imposición genérica para todas las instalaciones de telecomunicación.

Se incluye en la redacción los citados artículos referencia a las excepciones del art. 34.6 de la LGT, de la DA 3ª de la Ley 12/2012 y de la DA 8ª de la Ley 38/1999. Tener en cuenta art. 34.7 de la L 9/2014.

e. Art. 6.3.5, 11.25.4 (ahora 11.27.4) (viene del POTSURCO), 9.18.7 y 9.25.7

Restricciones al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas basadas en su impacto visual.

Existen métodos de minimización del impacto visual. Código de Buenas Prácticas acordado entre FEMP y operadores de telefonía móvil.

No vinculante

6.3.5. Esta restricción no es genérica, sino restringida a suelo urbano, y existe ya en ordenanza municipal específica vigente, por lo que se mantiene su redacción.

11.27.4 Se remite ahora también a Código de Buenas Prácticas acordado entre FEMP y operadores de telefonía móvil.

9.18.7 y 9.25.7 Se modifica la redacción para aclarar que la prohibición se refiere exclusivamente a la instalación de "grandes elementos" en fachadas de obras de nueva edificación y rehabilitación de fachadas, en las zonas de Casco Histórico y Extensión.

f. Art. 7.34:

Referencias en el instrumento de planificación urbanística a redes de telefonía, cuando debería referirse a redes para servicios de telecomunicación. Vinculante

Se subsana en todo el documento

g. Art. 5.14:

Normativa aplicable a las obras de edificación en relación con infraestructuras comunes de telecomunicación.

Modificar redacción para referenciar la normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios contenida en RDL 1/1998 de 27 de febrero y RD 346/2011 de 11 de marzo.

Vinculante

Se incluye nuevo punto 5, con referencia a los requisitos de la legislación vigente en materia de infraestructuras de telecomunicación, para la concesión de licencia de primera ocupación.

TELECOMUNICACIONES _ Documento impacto en salud

Gobierno de España.

Ministerio de Economía y Empresa. Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información. Área de administraciones públicas.

26/09/2018 **DESFAVORABLE**

Apartado G.2.3.1.3º, se suprime la referencia a la regulación de los elementos de telefonía móvil y repetidores de televisión.

III. EQUIPO REDACTOR

PLANEO Arquitectura y Urbanismo S.L.P.

Antonio Estrella Lara Arquitecto

Jacinta Ortiz Miranda Arquitecta. Máster en Gestión del Patrimonio desde el Municipio

Colaboradores:

ZUMAYA Ambiente Creativo Medio Ambiente

Universidad de Córdoba. Departamento de Historia del Arte

Prof. Dr. D. Fernando Moreno Cuadro

Lda. Beatriz Díaz Contreras

Ldo. Francisco Manuel Espejo Jiménez

Ldo. Cristóbal Rosero Guzmán