

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE FERNÁN NÚÑEZ

## INFORME DE ALEGACIONES



AYUNTAMIENTO DE FERNAN NÚÑEZ

## 1. ANTECEDENTES

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.

## 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 el 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-I3**

**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	<b>6687</b>
INTERESADO	<b>MARTÍN LÓPEZ, RAFAEL Y 5 MÁS</b>
ÁMBITO	<b>PI-SUB-O-R2.2B</b>

**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	<b>7578</b>
INTERESADO	<b>VELASCO SERRANO, MIGUEL. En representación de 14 propietarios.</b>
ÁMBITO	<b>PI-SUB-O-R2.2B</b>

**MOTIVO DE ALEGACIÓN**

Ámbito proveniente de una unidad de ejecución del Plan Parcial R2 del planeamiento vigente, con 0,2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s 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 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) 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	<b>6678</b>
INTERESADO	<b>LUNA JURADO, JOSÉ Y HERMANOS</b>
ÁMBITO	<b>SNU. Caserío El Higueral.</b>

**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. Se entiende viable de nuevo su inclusión a través de un Área de Reforma Interior, que permita el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

**Aceptar.**

---

Nº REGISTRO	<b>6490</b>
INTERESADO	<b>MORALES TRÓCOLI, JOSÉ IGNACIO</b>
ÁMBITO	<b>SNU. Cerro Gallinero</b>

**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	<b>6491</b>
INTERESADO	<b>RODRIGUEZ LUNA, JOSE ANTONIO</b>
ÁMBITO	<b>SNU. Cerro Gallinero</b>

**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	<b>6525</b>
INTERESADO	<b>BUJALANCE NAVARRO, MANUEL</b>
ÁMBITO	<b>SNU. Cerro Gallinero</b>

**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	<b>6571</b>
INTERESADO	<b>GONZÁLEZ GIL, ALBERTO</b>
ÁMBITO	<b>SNU. Cerro Gallinero</b>

**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	<b>7342</b>
INTERESADO	<b>PROPIETARIOS CERRO GALLINERO</b>
ÁMBITO	<b>SNU. Cerro Gallinero</b>

**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	<b>7343</b>
INTERESADO	<b>TEJERO MORENO, JUAN</b>
ÁMBITO	<b>SNU. Cerro Gallinero</b>

**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	<b>7550</b>
INTERESADO	<b>RODRÍGUEZ MEDINA, JULIÁN</b>
ÁMBITO	<b>SNU. Cerro Gallinero</b>

**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	<b>118</b>
INTERESADO	<b>POYATO SERRANO, MANUEL</b>
ÁMBITO	<b>SNU. PE-SNU-1 El Vivero Este</b>

**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	<b>6695</b>
INTERESADO	<b>MOHEDANO TOLEDANO, BARTOLOMÉ</b>
ÁMBITO	<b>SNU. PE-SNU-1 El Vivero Este</b>

**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	<b>7574</b>
INTERESADO	<b>PÉREZ CORTÉS, MARGARITA</b>
ÁMBITO	<b>SNU. PE-SNU-1 El Vivero Este</b>

**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	<b>7611</b>
INTERESADO	<b>RAMÍREZ CAMPAÑA, ANTONIO</b>
ÁMBITO	<b>SNU. PE-SNU-2 Realengo-Ctra. de La Rambla</b>

**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.**

---

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

**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.**

---

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

**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	<b>7110</b>
INTERESADO	<b>MORAL JIMÉNEZ, VICENTE</b>
ÁMBITO	<b>SNU. PE-SNU-3 La Coronela-Camino de las Siete Mangas.</b>

MOTIVO DE ALEGACIÓN  
Similar alegación nº7033.

VALORACIÓN  
Similar alegación nº7033.

**Denegar.**

---

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

MOTIVO DE ALEGACIÓN  
Similar alegación nº7033.

VALORACIÓN  
Similar alegación nº7033.

**Denegar.**

---

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

MOTIVO DE ALEGACIÓN  
Similar alegación nº7033.

VALORACIÓN  
Similar alegación nº7033.

**Denegar.**

---

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

MOTIVO DE ALEGACIÓN  
Similar alegación nº7033.

VALORACIÓN  
Similar alegación nº7033.

**Denegar.**

---

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

**MOTIVO DE ALEGACIÓN**

Similar alegación nº7033.

**VALORACIÓN**

Similar alegación nº7033.

**Denegar.**

---

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

**MOTIVO DE ALEGACIÓN**

Similar alegación nº7033.

**VALORACIÓN**

Similar alegación nº7033.

**Denegar.**

---

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

**MOTIVO DE ALEGACIÓN**

Similar alegación nº7033.

**VALORACIÓN**

Similar alegación nº7033.

**Denegar.**

---

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

**MOTIVO DE ALEGACIÓN**

Similar alegación nº7033.

**VALORACIÓN**

Similar alegación nº7033.

**Denegar.**

---

Nº REGISTRO	<b>7247</b>
INTERESADO	<b>DELGADO CORDOBA, PEDRO</b>
ÁMBITO	<b>SNU. PE-SNU-3 La Coronela-Camino de las Siete Mangas.</b>

**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	<b>7525</b>
INTERESADO	<b>GARCÍA ROMERO, RAFAEL</b>
ÁMBITO	<b>SNU. PE-SNU-3 La Coronela-Camino de las Siete Mangas.</b>

**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	<b>7526</b>
INTERESADO	<b>DELGADO ESLAVA, M<sup>a</sup> JOSÉ</b>
ÁMBITO	<b>SNU. PE-SNU-3 La Coronela-Camino de las Siete Mangas.</b>

**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	<b>7508</b>
INTERESADO	<b>ALBA ARIZA, FRANCISCO. PRESIDENTE SAT HUERTAS DEL DUQUE</b>
ÁMBITO	<b>SNU-HR Huertas del Duque</b>

**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	<b>6425</b>
INTERESADO	<b>SERRANO LUQUE, JUAN CARLOS</b>
ÁMBITO	<b>SUB-NS-1</b>

**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	<b>6447</b>
INTERESADO	<b>SERRANO LUQUE, Mº DEL CARMEN</b>
ÁMBITO	<b>SUB-NS-1</b>

**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	<b>6448</b>
INTERESADO	<b>SERRANO LUQUE, JUAN CARLOS</b>
ÁMBITO	<b>SUB-NS-1</b>

**MOTIVO DE ALEGACIÓN**

Similar alegación nº 6447.

**VALORACIÓN**

Similar alegación nº 6447.

**Aceptar**

---

Nº REGISTRO	<b>6449</b>
INTERESADO	<b>SERRANO LUQUE, FRANCISCA LUISA</b>
ÁMBITO	<b>SUB-NS-1</b>



**MOTIVO DE ALEGACIÓN**

Similar alegación nº 6447.

**VALORACIÓN**

Similar alegación nº 6447.

**Aceptar.**

---

Nº REGISTRO	<b>6480</b>
INTERESADO	<b>SERRANO LUQUE, DOLORES MARÍA</b>
ÁMBITO	<b>SUB-NS-1</b>

**MOTIVO DE ALEGACIÓN**

Similar alegación nº 6447.

**VALORACIÓN**

Similar alegación nº 6447.

**Aceptar.**

---

Nº REGISTRO	<b>6581</b>
INTERESADO	<b>SERRANO RAYA, ANTONIO</b>
ÁMBITO	<b>SUB-NS-1</b>

**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	<b>6582</b>
INTERESADO	<b>SERRANO RAYA, ANDRÉS</b>
ÁMBITO	<b>SUB-NS-1</b>

**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	<b>6713</b>
INTERESADO	<b>HERMANOS SÁNCHEZ MORENO</b>
ÁMBITO	<b>SUB-NS-1</b>

**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	<b>7594</b>
INTERESADO	<b>SERRANO RODRÍGUEZ, FRANCISCO</b>
ÁMBITO	<b>SUB-S-R10 y SUB-S-R11</b>

**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	<b>6857</b>
INTERESADO	<b>MORENO REDONDO, MANUEL</b>
ÁMBITO	<b>SUB-S-R10.</b>

**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	<b>7463</b>
INTERESADO	<b>MARÍN RAYA, FRANCISCO Y HNOS</b>
ÁMBITO	<b>SUB-S-R11</b>

**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	<b>112</b>
INTERESADO	<b>YUSTE PÉREZ, JOAQUÍN</b>
ÁMBITO	<b>SUB-S-R12</b>

**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	<b>6409</b>
INTERESADO	<b>SERRANO MORALES, MANUEL</b>
ÁMBITO	<b>SUB-S-R12</b>

**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	<b>6609</b>
INTERESADO	<b>HIDALGO CRESPO, FRANCISCO</b>
ÁMBITO	<b>SUB-S-R12</b>

**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	<b>120</b>
INTERESADO	<b>CONSTRUCCIONES ARAGONÉS MORALES S.L.</b>
ÁMBITO	<b>SUB-S-R3 y SUB-NS-1</b>

**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	<b>7593</b>
INTERESADO	<b>ARIZA NARANJO, MANUEL</b>
ÁMBITO	<b>SUB-S-R6</b>

#### 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	<b>7638</b>
INTERESADO	<b>MARÍN MARÍN, DIEGO</b>
ÁMBITO	<b>SUB-S-R7</b>

#### 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 m<sup>2</sup>, 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	<b>6608</b>
INTERESADO	<b>GÓMEZ ROSAL, JOSÉ y HMNOS.</b>
ÁMBITO	<b>SUB-S-R7 y SUB-S-R9</b>

**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	<b>7378</b>
INTERESADO	<b>ÁLVAREZ OSUNA, ALFONSO</b>
ÁMBITO	<b>SUB-S-R9</b>

**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	<b>7581</b>
INTERESADO	<b>SILLERO GARCÍA, PEDRO</b>
ÁMBITO	<b>SUB-S-T1</b>

**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	<b>6545</b>
INTERESADO	<b>GALVEZ ARAGONÉS, JUAN</b>
ÁMBITO	<b>SUC. Calle Cruz Recia</b>

#### 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	<b>7644</b>
INTERESADO	<b>LÓPEZ MARTÍNEZ, MATÍAS</b>
ÁMBITO	<b>SUC. Elemento catalogado A-12</b>

#### 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	<b>7462</b>
INTERESADO	<b>MARÍN RAYA, FRANCISCO Y FAMILIARES</b>
ÁMBITO	<b>SUC. Elemento catalogado A-38.</b>

#### 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	<b>7464</b>
INTERESADO	<b>MARÍN RAYA, PEDRO ÁNGEL</b>
ÁMBITO	<b>SUC. Elemento catalogado A-77</b>

#### 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	<b>7580</b>
INTERESADO	<b>SILLERO GARCÍA, PEDRO</b>
ÁMBITO	<b>SUC. Equipamiento junto a Noli S.A.</b>

#### 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	<b>7579</b>
INTERESADO	<b>JIMÉNEZ PINTOR, PABLO</b>
ÁMBITO	<b>SUNC-R1</b>

**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	<b>6639</b>
INTERESADO	<b>HIDALGO GARCÍA, JOSÉ</b>
ÁMBITO	<b>SUNC-R2</b>

**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	<b>6872</b>
INTERESADO	<b>SERRANO ZAMORANO, JOSÉ</b>
ÁMBITO	<b>SUNC-R2</b>

**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.**

Córdoba, octubre de 2019

PLANE<sup>O</sup> Arquitectura y Urbanismo S.L.P.



Fdo. Antonio Estrella Lara. Arquitecto



Fdo. Jacinta Ortiz Miranda. Arquitecta