Año:	2010
Nº Dictamen:	0053/2010
Fecha:	3-2-2010
Nº Marginal:	II.50
Ponencia:	Sánchez Galiana, José Antonio Guisado Barrilao, José Mario. Letrado
Órgano solicitante:	Ayuntamiento de Puente Genil (Córdoba)
Nombre:	Modificación Puntual de Plan Especial de Reforma Interior.
Voces:	ADMINISTRACIÓN LOCAL: Urbanismo. URBANISMO: Cambio de zonificación o uso urbanístico: Procedencia.

Número marginal: **II.50**

DICTAMEN Núm.: 53/2010, de 3 de febrero

Ponencia: Sánchez Galiana, José Antonio

Guisado Barrilao, José Mario. Letrado

Órgano solicitante: Ayuntamiento de Puente Genil (Córdoba)

Cuestión sometida a dictamen y principales temas tratados: Modificación Puntual de Plan Especial de Reforma Interior.

TEXTO DEL DICTAMEN

FUNDAMENTO JURÍDICO ÚNICO

El dictamen de este Consejo nº 399/2009, de 16 de junio, se pronunció desfavorablemente a la propuesta de modificación de planeamiento contenida en el expediente objeto de consulta, al considerar que en aquélla se producía un aumento de la lucratividad urbanística, sin adoptar medida compensatoria, tal y como exige el artículo 36.2.a.2ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Literalmente, se señaló a este respecto lo siguiente: "En lo que concierne al segundo contenido de la innovación tramitada, se pretende alterar la parcela de equipamiento comercial, de 649 m^2 de suelo y 1.042 m^2 de techo edificable, ampliando los usos urbanísticos permitidos. A este respecto, se indica en la documentación técnica que el vigente Plan General de Ordenación Urbana, que data del año 1991, distingue dentro de los equipamientos socio-culturales, el equipamiento comercial en 1ª categoría (como es el uso asignado por la ordenación actual a la parcela en cuestión, que ha de destinarse a uso exclusivo comercial), y los usos de relación en 3ª categoría (parques de atracciones, kioscos, pabellones, etc.). En definitiva, al amparo de dicho antecedente, se propone ampliar los usos a permitir en el edificio calificado como equipamiento comercial, para incluir "el uso de relación y espectáculo en todas sus categorías (cafeterías bares, salas de fiesta, etc.). Dado que suponen actividades que entran dentro de lo que entendemos como Sistemas de Interés Público y Social en cuanto dan respuesta a necesidades actuales de la población y puesto que no cambian el sentido comercial del equipamiento proyectado".

No coincide este Consejo en la tesis manifestada por el Ayuntamiento consultante. Los usos que pretende asignar al equipamiento comercial son claramente terciarios desde el punto de vista urbanístico, impropios de un equipamiento público, de forma que el contenido de la innovación, en este aspecto, desnaturaliza el equipamiento para convertirlo, de hecho, en suelo lucrativo, de naturaleza y tratamiento urbanístico distinto a aquél.

No puede ampararse la modificación en la pretendida calificación "uso de relación en 3ª categoría (parques de atracciones, kioscos, pabellones, etc.)". En este uso, se vincula el suelo, de conformidad con los datos facilitados por el Ayuntamiento en la documentación técnica, con instalaciones públicas que, con independencia de que fuesen gestionadas en régimen de concesión administrativa, dada la naturaleza demanial de los terrenos equipamentales socio-culturales, se vinculan de una manera directa y evidente a la expansión ciudadana.

Por el contrario, en los usos pretendidos (cafeterías, bares, salas de fiesta, etc.), la actividad mercantil terciaria implícita en el mismo, ni es propia de un uso público de suelo de titularidad municipal, ni reúnen las características adecuadas para justificar que los 1.042 m^2 de techo edificable existentes en la parcela sean considerados no lucrativos, sino todo lo contrario. En definitiva, se produciría, de hecho, una alteración del equilibrio ya existente entre aprovechamiento lucrativo y dotaciones públicas, prescrito por el artículo 36.2.a.2ª de la Ley 7/2002. Por tal motivo, se ha de dictaminar desfavorablemente el

expediente sometido a consulta”.

Tras el dictamen de este Órgano, ha sido elaborada nueva documentación técnica, que corrige la anterior, de forma que la modificación sometida a consulta ahora se limita a rezonificar los suelos de zona verde y equipamiento público, en términos semejantes a los del anterior documento, aspecto éste sobre el cual el Consejo ya manifestó, en el dictamen anterior, su parecer favorable.

Se suprime, en consecuencia, el contenido referido a la ampliación de usos en el equipamiento comercial, de forma que se ha de entender subsanado el reparo entonces formulado, dictaminándose favorablemente el contenido de la nueva propuesta de modificación de planeamiento.

CONCLUSIÓN

Se dictamina favorablemente el expediente tramitado por el Ayuntamiento de Puente Genil (Córdoba), sobre Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior nº 6 -PERI-6-.