

ANUNCIO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26 de abril de 2.022, aprobó definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior núm. 2 del PGOU de Puente Genil.

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

CERTIFICACIÓN DEL ACUERDO DE APROBACION

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

CERTIFICA: Que el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 26 de abril de 2.022, según consta en el borrador del acta pendiente de aprobación, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"PUNTO DÉCIMO.- GEX2018/8316 APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PERI.02.-

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

"PUNTO QUINTO.- Aprobación definitiva del PERI.02

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

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

"- Nombre y apellidos: D.ª Ángela Romero Medina.

-Resumen de las alegaciones:

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

-Contestación del técnico municipal:

Indicar que dado que los metros correspondientes a calle Castillejos nº14 se encuentran actualmente dentro de la parcela catastral nº 2899922UG4329N0001BY, a nombre del Ayuntamiento de Puente Genil, procederá resolver el reconocimiento del propietario o titular de los mismos en el proyecto de reparcelación que se redacte, o en expediente que se instruya al efecto.

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

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

ÁREA DE URBANISMO

C/ Postigos, 2
14500 Puente Genil (Córdoba)
TELFS. 957 60 61 06 — 957 60 13 62 FAX: 957 60 91 92
CORREO: obras@aytopuentegenil.es

Código seguro de verificación (CSV):

3083 2602 06BA 818F 6CE6



(30)83260206BA818F6CE6

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en

<http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)

Firmado por Alcalde MORALES SANCHEZ ESTEBAN el 18-01-2023

**REGISTRO
ELECTRONICO**

Registro:

056/RT/SI/2023/74

19-01-2023 08:17:23

Según informe jurídico obrante en el expediente, no es necesario someter el presente expediente a una aprobación provisional puesto que es el mismo órgano el que aprueba inicial y finalmente el expediente.

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

- 1.- La desestimación de la alegación presentada conforme a los informes emitidos.
- 2.- La elevación al Ayuntamiento Pleno del PERI.02. para su aprobación definitiva, procediéndose a su publicación conforme a lo previsto legalmente previa inscripción en el registro de instrumentos de planeamiento.”.

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

ORDENANZAS

C. ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Art.1.- AMBITO DE APLICACIÓN

El presente plan especial ordena el territorio incluido en el ámbito definido en el apartado 2.1 de la memoria justificativa y de ordenación y grafiado en el plano nºO-5 delimitación de unidad de ejecución.

Art.2.- VIGENCIA DEL PLAN

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

Art.3.- EFECTOS DE LA APROBACION DEL PLAN

- 1.- Los usos y obras justificados de carácter provisional quedan regulados conforme al Art.52.3 de la LOUA.
- 2.- Los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente plan que resulten disconformes con la nueva ordenación, quedan sujetos al régimen previsto en el Art.34 de la LOUA.

Art.4. - INTERPRETACION DEL DOCUMENTO

- 1.- La interpretación de las disposiciones y determinaciones del plan se efectuarán en función del contenido de la totalidad de los documentos que lo integran. .
- 2.- En los supuestos de discrepancias entre la documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última.

Art.5.- DEFINICION DE CONCEPTOS

- 1.-SISTEMAS. Serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Título II de las NN.UU del PGOU, en sus artículos 23 a 42, ambos inclusive.
- 2.-USOS. Serán de aplicación con carácter general lo preceptuado en los artículos 43 a 46 inclusive del Capítulo 1, Título III de la NN.UU del PGOU, y con carácter particular, las definiciones que respecto de cada uso se contienen en el Título III de las referidas NN.UU.

ÁREA DE URBANISMO

C/ Postigos, 2
14500 Puente Genil (Córdoba)
TELF.S. 957 60 61 06 – 957 60 13 62 FAX: 957 60 91 92
CORREO: obras@aytopuentegenil.es

Código seguro de verificación (CSV):

3083 2602 06BA 818F 6CE6



(30)83260206BA818F6CE6

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en

<http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)

Firmado por Alcalde MORALES SANCHEZ ESTEBAN el 18-01-2023

REGISTRO
ELECTRONICO

Registro:

056/RT/SI/2023/74

19-01-2023 08:17:23

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

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

CAPITULO II.REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Art.6.- CALIFICACION DE SUELO.

El Plan ordena el territorio, otorgándole las distintas calificaciones urbanísticas encuadradas en el sistema general de espacio libre (viario-aparcamiento, viario aparcamiento peatonal, espacios libres), sistema de equipamiento comunitario, y zonificaciones lucrativas tanto residenciales como compatibles con ésta señaladas en el Art.11.

Art.7.- SISTEMA VIARIO

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

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

Art.8.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

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

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

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

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

Art.9.- SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BASICOS

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

Art.10.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SOCIO CULTURAL.

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

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

ÁREA DE URBANISMO

C/ Postigos, 2
14500 Puente Genil (Córdoba)
TELF.S. 957 60 61 06 – 957 60 13 62 FAX: 957 60 91 92
CORREO: obras@aytopuentegenil.es

Código seguro de verificación (CSV):

3083 2602 06BA 818F 6CE6



(30)83260206BA818F6CE6

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en

<http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)

Firmado por Alcalde MORALES SANCHEZ ESTEBAN el 18-01-2023

**REGISTRO
ELECTRONICO**

Registro:

056/RT/SI/2023/74

19-01-2023 08:17:23

Art.11.-ZONIFICACION EN SUELO URBANO

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

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

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

CAPITULO III.DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN.

Art. 12.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL SISTEMA VIARIO

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

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

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

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

Art.13.- INSTRUMENTOS DE EJECUCION.

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

2.- Los Proyectos de Urbanización cumplirán las determinaciones del Plan Especial, así mismo atenderán en su generalidad a las "Normas de Urbanización" contempladas en el Capítulo 3 del Título III del PGOU en sus articulas 123 al 137 ambos inclusive, siempre que dichas determinaciones no contradigan las determinaciones del Plan Especial.

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

Art.14.- REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

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

Art.15.- PREVISIÓN DE PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES

ÁREA DE URBANISMO

C/ Postigos, 2
14500 Puente Genil (Córdoba)
TELF.S. 957 60 61 06 – 957 60 13 62 FAX: 957 60 91 92
CORREO: obras@aytopuentegenil.es

Código seguro de verificación (CSV):

3083 2602 06BA 818F 6CE6



(30)83260206BA818F6CE6

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en

<http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)

Firmado por Alcalde MORALES SANCHEZ ESTEBAN el 18-01-2023

**REGISTRO
ELECTRONICO**

Registro:

056/RT/SI/2023/74

19-01-2023 08:17:23

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

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

CAPITULO IV.CONDICIONES GENERALES DE USO

Art.16.- CLASES DE USO. REGULACION

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

Art.17.- USOS PERMITIDOS: DOMINANTES Y COMPATIBLES

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

Art.18.- USOS Y OBRAS PROVISIONALES.

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

Art 19.- USO RESIDENCIAL. VIVIENDA.

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

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

CAPITULO V.CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE PARCELACION Y EDIFICACION

Art.20.-REGULACION

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

Art. 152. Definición y ámbito de aplicación

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

Art. 153.-Condiciones de ordenación y edificación.

1.-Alineaciones y rasantes.

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

b) *Sin modificar.*

2.-Parcelación.

ÁREA DE URBANISMO

C/ Postigos, 2
14500 Puente Genil (Córdoba)
TELFS. 957 60 61 06 — 957 60 13 62 FAX: 957 60 91 92
CORREO: obras@aytopuentegenil.es

Código seguro de verificación (CSV):

3083 2602 06BA 818F 6CE6



(30)83260206BA818F6CE6

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en

<http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)

Firmado por Alcalde MORALES SANCHEZ ESTEBAN el 18-01-2023

**REGISTRO
ELECTRONICO**

Registro:

056/RT/SI/2023/74

19-01-2023 08:17:23

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

b) Las condiciones de parcelación son las siguientes:

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

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

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

- * Serán recayentes a vía o espacio público.
- * La superficie mínima será de 100 m².
- * Longitud mínima de fachada 6 mts.
- * Fondo máximo 20 mts, si no es posible, el existente.

-Regularización de la parcela catastral existente:

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

Serán autorizadas por el Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que cumplan con las siguientes condiciones:

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

* En ningún caso la superficie de la menor de las parcelas resultantes serán menor de 100 m².

* Tramitar el correspondiente proyecto de reparcelación

c) *Sin modificar.*

3. Profundidad máxima edificable.

Sin modificar.

4-Ocupación máxima de parcela.

Sin modificar.

5.-Altura máxima y número máximo de plantas.

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

b) *Sin modificar.*

c) *Sin modificar.*

ÁREA DE URBANISMO

C/ Postigos, 2
14500 Puente Genil (Córdoba)
TELF.S. 957 60 61 06 – 957 60 13 62 FAX: 957 60 91 92
CORREO: obras@aytopuentegenil.es

Código seguro de verificación (CSV):

3083 2602 06BA 818F 6CE6



(30)83260206BA818F6CE6

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en

[http://www.puentegenil.es/sede\(Validación de documentos\)](http://www.puentegenil.es/sede(Validación de documentos))

Firmado por Alcalde MORALES SANCHEZ ESTEBAN el 18-01-2023

REGISTRO
ELECTRONICO

Registro:

056/RT/SI/2023/74

19-01-2023 08:17:23

6.-Pacios.

Sin modificar.

7.-Vuelos

Sin modificar.

8.-Condiciones estéticas

Sin modificar.

Art. 154.-Condiciones de uso.

Sin modificar.

CAPITULO VI.CONDICIONES DE LA URBANIZACION

Art.21.- PROYECTOS DE URBANIZACION

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

Art.22.- SISTEMA VIARIO

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

Art.23.- INFRAESTRUCTURAS.

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

Art.24- ARBOLADO Y VEGETACION

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

RECURSOS

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

Firmado electrónicamente por el Sr. Alcalde Presidente

ÁREA DE URBANISMO

C/ Postigos, 2
14500 Puente Genil (Córdoba)
TELFS. 957 60 61 06 – 957 60 13 62 FAX: 957 60 91 92
CORREO: obras@aytopuentegenil.es

Código seguro de verificación (CSV):

3083 2602 06BA 818F 6CE6



(30)83260206BA818F6CE6

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en

<http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)

Firmado por Alcalde MORALES SANCHEZ ESTEBAN el 18-01-2023

**REGISTRO
ELECTRONICO**

Registro:

056/RT/SI/2023/74

19-01-2023 08:17:23