

**MODIFICACIÓN PUNTUAL APARTADO 1 DEL ARTÍCULO 94
DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU DE PUENTE GENIL
RELATIVO A CONDICIONES USO SANITARIO**

DILIGENCIA.- La extiendo yo, la Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Puente Genil para hacer constar que, la adjunta documentación, referida a la modificación puntual del apartado 1 del artículo 94 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Puente Genil relativo a condiciones uso sanitario, fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 29 de Agosto de 2.024.

Y para que conste firmo la presente en la fecha abajo indicada.

Firmado electrónicamente por la Secretaria General

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):
1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

INDICE

Orden	Descripción	Fichero	Págs.	Pags. Expdte.
1	Este índice		1	1 - 1
2	PDFDOCEXP-2024-3302-20240917112500.pdf		1	2 - 2
3	01 - modificacion pgou puente geniluso sanitarioof.pdf	10051828_20240917_112502.pdf	32	3 - 34
4	02 - lmemoria general pag 24.pdf	10647967_20240917_112502.pdf	1	35 - 35
5	03 - 2nnuu pgou pag. 37.pdf	10647969_20240917_112502.pdf	1	36 - 36
6	04 - Resumen Ejecutivo = 03repuente geniluso sanitarioodefmar24fsigned.pdf	10361028_20240917_112503.pdf	7	37 - 43
7	05 - Anexo Resumen Ejecutivo = 3repuente genilanex.pdf	10361030_20240917_112503.pdf	3	44 - 46
8	06 - No necesidad Evaluacion Ambiental Estrategica = (240419) Informe_24_032(F).pdf	10536106_20240917_112507.pdf	3	47 - 49
9	07 - No necesidad Evaluacion Impacto Salud = Exencion_EIS_24_CO_CPU_003(F).pdf	10330847_20240917_112507.pdf	2	50 - 51
10	08 - Escrito Salud no necesidad sometimiento E.I.S. = 24_CO_CPU_003_Respuesta_Ayto P_Genil_17_06_2024(F).pdf	10824189_20240917_112508.pdf	1	52 - 52

Código seguro de verificación (CSV):

1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

EXPEDIENTE ELECTRONICO N. 2024/3302

TIPO: Licencias Varias de Obras(Generado el 17-09-2024 11:25:02)

ASUNTO: MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL APARTADO 1 DEL ARTÍCULO 94 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU, USO SANITARIO EN PLANTA SÓTANO

Resguardo del documento: 01 - modificacion pgou puente geniluso sanitarioof.pdf

SHA256: BDEF9DE7A3E6318FE08BB543D649A98E08F1BFA43D8026C7FB21BB95F6A44E32

CSV: 09B66F7AC4C272A60375 Fecha de insercion : 29-05-2024 13:27:56

Resguardo del documento: 02 - 1memoria general pag 24.pdf

SHA256: D4D27539CC3863F26CFF25938A341DA43160473DBEBD919A2F382C8F12433ED6

Resguardo del documento: 03 - 2nnuu pgou pag. 37.pdf

SHA256: EE36AD7BD9F51935A0E49A00B3054074868DD8AAF8AA66D2D188E64C590DDB5D

Resguardo del documento: 04 - Resumen Ejecutivo = 03repuente geniluso sanitariodefmar24fsigned.pdf

SHA256: D76672839DC3E27EB8BB232DC40952FD5732526EC228B44A1D39FDF81754E9D2

Resguardo del documento: 05 - Anexo Resumen Ejecutivo = 3repuente genilanex.pdf

SHA256: 9B9D5ED6656AC69B53C352862A0E128D5F914192721441D464871018CC4CA816

Resguardo del documento: 06 - No necesidad Evaluacion Ambiental Estrategica = (240419) Informe_24_032(F).pdf

SHA256: 546763AE2B7607FD65569D2D0FC227BAF6A0394C61FD88B58072EF631745AFB1

Resguardo del documento: 07 - No necesidad Evaluacion Impacto Salud = Exencion _EIS_ 24_CO_CPU_003(F).pdf

SHA256: E2F6B28323E8726B35DBA0C27CDC15511BD03080C6438B62A3FA851CD95A444B

Resguardo del documento: 08 - Escrito Salud no necesidad sometimiento E.I.S. = 24_CO_CPU_003_Respuesta_Ayto P_Genil_17_06_2024(F).pdf

SHA256: 3577763099A2742C10B069DCBBAA26887A2C342F8CCBCB5F64D5D0766CB84701

Código seguro de verificación (CSV):
1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024



INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE PUENTE GENIL
MODIFICACIÓN REGULACIÓN CONDICIONES USO SANITARIO

DOCUMENTO- PROPUESTA. Diciembre 2023

- 1 MEMORIA GENERAL
- 2 NORMAS URBANÍSTICAS

PROMOTOR: DIAGNÓSTICO POR IMAGEN SINGILIS S.L.

EQUIPO REDACTOR: RAFAEL MOLINA POYATO - CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO. Arquitectos

Código seguro de verificación (CSV):  09B66F7AC4C272A60375

09B6 6F7A C4C2 72A6 0375

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023
 MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023
 MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 11-12-2023
 ...y 1 más

Código seguro de verificación (CSV):  (15)338AAD(21)E31EBA2870

1533 8AAD 21E3 1EBA 2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

1 MEMORIA GENERAL

Introducción

1. OBJETO Y CONTENIDO

1.1. Objeto	2
1.2. Marco Normativo	2
1.3. Alcance y contenido	3

Memoria de Información y Diagnóstico

2. ENCUADRE URBANO Y TERRITORIAL

2.1. Encuadre urbano y territorial	5
2.2. Antecedentes del planeamiento vigente	6

3. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y DE LOS PROBLEMAS DETECTADOS

3.1. Situación actual	8
3.2. Análisis de las determinaciones vigentes (en relación al uso sanitario y uso de los sótanos)	8
3.3. Modificaciones de las determinaciones del planeamiento vigente.	12
3.4. Análisis de otras normativas urbanísticas en relación al uso sanitario y su implantación en la planta sótano	13
3.5. Diagnóstico de la problemática existente en relación al uso sanitario	20

Memoria de Ordenación

4. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA ADOPTADA

5.1. Conveniencia	23
5.2. Descripción de la modificación propuesta	23
5.3. Justificación de la modificación propuesta	25
5.4. Valoración incidencia territorial de la propuesta	27

6. ALCANCE

Modificación planeamiento general vigente de Puente Genil. Modificación regulación condiciones uso sanitario

MEMORIA GENERAL 1

Código seguro de verificación (CSV):

09B6 6F7A C4C2 72A6 0375



09B66F7AC4C272A60375

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 11-12-2023

...y 1 más

Código seguro de verificación (CSV):

1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

1 MEMORIA GENERAL

Introducción

1. OBJETO Y CONTENIDO

1.1. Objeto.

El presente documento de Modificación de planeamiento general vigente de Puente Genil tiene por objeto la modificación de la regulación del uso sanitario contenida en las Normas Urbanísticas del PGOU que, teniendo en cuenta la antigüedad del Plan, se ha considerado procedente revisar y ajustar.

El objetivo general de la Modificación será modificar las condiciones establecidas para el uso sanitario dentro de la regulación de las condiciones de uso contenida en el Capítulo I del Título III de las Normas Urbanísticas de Puente Genil en el sentido de permitir este uso en la planta sótano siempre que esté unido a local en planta baja con el mismo uso.

La modificación introducida en este documento afectará únicamente a la Normativa Urbanística del PGOU de Puente Genil y sus innovaciones (en adelante, PGV, planeamiento general vigente).

De esta forma, la innovación no supone la adopción de un nuevo modelo de ordenación establecido por el Plan General, por lo que se lleva a cabo como modificación del instrumento de ordenación urbanística, con las consideraciones y efectos oportunos.

La Modificación se redacta a solicitud de la entidad Diagnóstico por Imagen Singilis S.L., con CIF B14921720 y domicilio en c/ Maestro Francisco Vila 35 de Puente Genil (Córdoba) con el objeto de ampliar los usos compatibles en la primera planta sótano de los edificios, en línea con otras modificaciones tramitadas por el Excmo. Ayuntamiento de Puente Genil.

El Equipo redactor está formado por:

Rafael Molina Poyato	Arquitecto, colegiado nº 471 del COACo.
Cecilia Martínez Pancorbo	Arquitecta, colegiada nº 385 del COACo.

1.2. Marco Normativo

El marco normativo urbanístico actual está constituido por la nueva ley de urbanismo andaluza, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LUSTA), cuyo desarrollo reglamentario fue aprobado según Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Según la Disposición transitoria segunda "Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes" de la citada Ley:

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, todas los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de

Modificación planeamiento general vigente de Puente Genil. Modificación regulación condiciones uso sanitario

MEMORIA GENERAL 2

Código seguro de verificación (CSV):

09B6 6F7A C4C2 72A6 0375



09B66F7AC4C272A60375

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 11-12-2023

...y 1 más

Código seguro de verificación (CSV):

1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

entrada en vigor de esta Ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta Ley.

2. *Desde la entrada en vigor de la Ley, no será posible iniciar la revisión de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, de las Normas Subsidiarias Municipales o de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, debiendo procederse a su sustitución por los instrumentos que en esta Ley se establecen.*

3. *Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta Ley, no pudiendo delimitar actuaciones de transformaciones urbanísticas en suelo no urbanizable hasta que se proceda a su sustitución conforme a lo previsto en el párrafo anterior.*

Podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística o actuaciones urbanísticas en suelo urbano aunque no se encuentre aprobado el Plan de Ordenación Urbana previsto en el artículo 66.

4. *Los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística delimitadas en el planeamiento general vigente establecerán la reserva de suelo para dotaciones que se determinen en los mismos. Hasta que se produzca el desarrollo reglamentario de la Ley deberán cumplir como mínimo los estándares establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

5. *Los instrumentos de ordenación urbanística se adaptarán a los planes de ordenación del territorio vigentes en el plazo que éstos hubieran establecido y, en todo caso, en el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley. El transcurso de este plazo sin que la referida adaptación se haya producido determinará la prevalencia de las determinaciones territoriales sobre el planeamiento urbanístico afectado.*

Por tanto, en aplicación de la disposición transitoria, el actual PGOU de Puente Genil, no adaptado a la LISTA, conserva su vigencia y ejecutividad, siendo el instrumento de ordenación urbanística vigente. Su modificación deberá ajustarse a la LISTA y, en el caso que nos ocupa, **resulta procedente por no delimitar actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico (no urbanizable).**

1.3. Alcance y contenido

La formulación de la presente innovación, en base al objeto pretendido y anteriormente citado, propone la modificación puntual de la Normativa Urbanística vigente en el municipio de Puente Genil, en concreto, la regulación de las condiciones del uso sanitario contenidas en el artículo 94 de las Normas Urbanísticas de Puente Genil.

Según lo establecido en la legislación urbanística andaluza de aplicación¹ la modificación pretendida no supone la adopción de un nuevo modelo de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística que se innova, en este caso el PGOU de Puente Genil, por lo que **se entiende como modificación.**

¹ Artículo 86 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)

Modificación planeamiento general vigente de Puente Genil. Modificación regulación condiciones uso sanitario

MEMORIA GENERAL 3

Código seguro de verificación (CSV):

09B6 6F7A C4C2 72A6 0375



09B66F7AC4C272A60375

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 11-12-2023

...y 1 más

Código seguro de verificación (CSV):

1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

De igual forma, la Normativa Urbanística del PGOU de Puente Genil, en línea con lo establecido por la legislación urbanística, determina en su artículo 4 que *“la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo en los supuestos no contemplados en el punto 2 del artículo anterior aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General”*.

Los supuestos del punto 2 a los que alude son los supuestos de revisión, no siendo ninguno de ellos aplicable al caso que nos ocupa.

El artículo 86 de la LISA remite a su desarrollo reglamentario para *modular la documentación y procedimiento que hayan de observarse en la innovación de instrumentos de ordenación urbanística*. Dichas determinaciones reglamentarias aparecen contenidas en el “Capítulo III. Régimen de las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del Título IV. La ordenación urbanística” del Reglamento General de la LISA. En concreto, el artículo 121 es el que contiene las determinaciones de las Modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística:

Artículo 121. Modificación de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. Toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística no contemplada en el artículo 120 se entenderá como modificación.

2. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente, y se tramitará conforme a las siguientes reglas particulares de documentación y procedimiento:

a) El contenido documental de las modificaciones deberá consistir, en función de su alcance, los documentos refundidos, parciales o íntegros, substitivos de los correspondientes del instrumento de ordenación urbanística en vigor en los que se contengan las determinaciones que resulten de aplicación.

b) Las modificaciones que prevengan una diferente localización de dotaciones públicas de espacios libres y áreas verdes, que afecten a su funcionalidad o disminuyan su superficie respecto al dotación favorable del Consejo Consultivo de Andalucía antes de su aprobación definitiva.

c) En las modificaciones podrán incluirse los actos preparatorios del procedimiento de aprobación.

d) En la tramitación de las modificaciones de los planes de ordenación urbanística que afecten a áreas de suelo urbano de ámbito reducido deberán articularse medios de difusión complementarios a la información pública, con la finalidad de que la población afectada reciba la información que pudiera afectarle.

e) Corresponderá a los municipios la tramitación y aprobación de las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística aprobados por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que en ningún caso podrá incidir sobre el artículo 2 de la Ley.

Modificación planeamiento general vigente de Puente Genil. Modificación regulación condiciones uso sanitario

MEMORIA GENERAL 4

Código seguro de verificación (CSV):

09B6 6F7A C4C2 72A6 0375



09B66F7AC4C272A60375

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 11-12-2023

...y 1 más

Código seguro de verificación (CSV):

1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

En coherencia con lo establecido en el artículo 121.2 del Reglamento General de la LISA el **contenido documental** de la modificación estará formado por:

MEMORIA GENERAL

NORMATIVA URBANÍSTICA

RESUMEN EJECUTIVO

DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS:

VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD

Memoria de Información y Diagnóstico

2. ENCUADRE URBANO Y TERRITORIAL

2.1. Encuadre urbano y territorial.

Puente Genil es un municipio situado en el sur de la provincia de Córdoba, en su parte suroccidental, formando parte la Campiña Sur Cordobesa, con una posición estratégica como frontera entre las provincias de Sevilla, Córdoba y Málaga

El núcleo urbano principal se levanta entre la falda de una colina y un llano, junto al río Genil que le da nombre, completándose la estructura territorial con otros núcleos secundarios: El Palomar, Sotogordo, Ribera Baja, Ribera Alta, Cordobilla, Bocas del Riguelo, Los Arenales, La Mina y Puerto Alegre².

Desde la Edad Media hasta finales del SXIX se forma y crece el denominado casco antiguo, a ambos lados del Río Genil, considerado morfológicamente como centro histórico, con una expansión clásica por agregación del caserío popular.

Desde finales del SXIX hasta el primer cuarto del SXX, coincidiendo con el uso de la energía hidráulica para generar electricidad, se inicia una prematura instalación de fábricas que potencian la economía local y favorecen el crecimiento urbano. La ciudad se extiende hacia la parte alta y llana del territorio, en dirección este adaptando las edificaciones a terrenos de fuerte pendiente hasta coronar con el caserío las cotas altas. Se cumple así la histórica aspiración popular de alejarse del río, peligroso por sus caudalosas avenidas.

La parcelación y edificación se extiende preferentemente en dirección NE, pero el terreno se colmata en las otras direcciones, lejos de los taludes salvados con el último crecimiento del Genil. *Es a partir del siglo XX cuando el desarrollismo se extiende en la planicie alta de la localidad, con un trazado ordenado, extendiéndose el perímetro de la misma desde el actual Paseo del Romeral hacia norte, este y sur. La ciudad actual tiene sus bordes hacia sur y oeste perfectamente definidos por los accidentes geográficos que limitan la edificación. Hacia el norte se encuentra la vía rápida que enlaza Estepa con Lucena.*³

² Datos del SIMA del Instituto de Estadística y Cartografía de la Junta de Andalucía

³ Extracto de la Memoria de Información y diagnóstico del PMVS de Puente Genil.

Modificación planeamiento general vigente de Puente Genil. Modificación regulación condiciones uso sanitario

MEMORIA GENERAL 5

Código seguro de verificación (CSV):

09B6 6F7A C4C2 72A6 0375



09B66F7AC4C272A60375

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 11-12-2023

...y 1 más

Código seguro de verificación (CSV):

1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

2.2. Antecedentes del planeamiento vigente

Planeamiento de ámbito supramunicipal

Las afecciones territoriales vienen derivadas de la aprobación de los planes de ámbito regional y subregional que le afectan, en este caso concreto para el municipio de Puente Genil, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO), aprobado por Decreto 3/2012, de 10 de enero, que desarrolla y aplica las determinaciones y orientaciones del POTA, desarrollando las propuestas de organización, articulación y gestión territorial, directamente derivadas de las características y problemáticas socioterritoriales particulares.

Las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial, tanto las que tienen el carácter de Norma como las que son Directrices, son vinculantes para los instrumentos de ordenación urbanística, las segundas en cuanto a sus fines y las primeras de aplicación directa e inmediata a los terrenos sobre las que incidan⁴.

Analizadas las determinaciones del POTSURCO con incidencia en el municipio de Puente Genil con el objeto de saber si las contenidas en este documento de Modificación forman parte de las anteriores, concluimos que ninguna de las mismas se ven afectadas por la presente Modificación.

Planeamiento general vigente

En la actualidad, este planeamiento general está constituido por la documentación que forma parte del Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil, aprobado definitivamente con suspensiones por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes el 19 de julio de 1991 (publicado en el BOP nº191 de 21 de agosto de 1991) y posterior Subsanción de deficiencias y Toma de Conocimiento por la CPOTyU de Córdoba el 29 de abril de 1993, y además por numerosas Modificaciones del PGOU y la Adaptación Parcial a la LOUA:

- 31 Modificaciones de carácter estructural:
 - 5 Modificaciones Puntuales relativas a Sectores: la del PP I-1, la del PP R-1, la relativa a los sectores PPR-2, PPR-4, SGV-DDI y SIG-V-DI-4, la de los sectores I-3 e I-5 y la relativa al SUS Industrial Garrotalillo, SGEL, SGEQ y SG ampliación EDAR.
 - 6 Modificaciones relativas a Sistemas Generales: la del SG-I-10, la del nuevo SG Estación de Autobús, Sector SUP Industrial y Dotaciones, la relativa al SG-S-11 y reordenación de SG-I-8 y SG-E-9, la relativa al SG Social Cuartel de la Guardia Civil, la del nuevo SG en SNU SG-V-15 Paraje Garrotalillo del Duque y la de nuevo SG Vertedero en SNU.
 - 3 Modificaciones Puntuales relativas a cambios en las alturas máximas de la edificación: la de las calles Cruz Roja y Doctor Fleming, la de la plaza del Romeral y EMC-1 y la de la calle Moriles.
 - 6 Modificaciones relativas a modificaciones de determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas: la del artículo 218 SNUEP Agrícola, la del SNUEP Agrícola

⁴ Artículo 5 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LUSTA).

Código seguro de verificación (CSV):

09B6 6F7A C4C2 72A6 0375



09B66F7AC4C272A60375

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 11-12-2023

...y 1 más

Código seguro de verificación (CSV):

1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

- Zona de Huertas, la del artículo 177 Zona de Ordenanza IN-2, la del artículo 159.6 para la zona de ordenanza Ensanche en Manzana Cerrada, la de las ordenanzas del núcleo secundario de Cordobilla y la relativa a las condiciones de uso del SNUEP Agrícola del artículo 218.
- 6 Modificaciones relativas a ámbitos de suelo urbano: la de la UA-19 y SG D-13, la del PERI-3 en Miragenil, la de la UA-20 en Puerto Alegre y modificación de normas particulares, la relativa a la UA-7, la redelimitación de la UA-17, apertura de viario y obtenido de dos manzanas residenciales y la reordenación de la manzana RAD25 de la UA-RA25.
 - Modificación para cambio de clasificación de parcela situada en calle Cuesta del Molino nº7.
 - Modificación para cambio de calificación y corrección alineaciones en parcela en calle Juan XXIII.
 - Modificación para cambio de clasificación de terrenos denominados "Finca San Luis" situados junto a la Rivera Alta.
 - Modificación relativa al Plan Especial del Río.
 - Modificación relativa al trazado de Gaseoducto en SNU.
- 25 Modificaciones del PGOU de Puente Genil que afectan a la ordenación pormenorizada:
 - 6 Modificaciones relativas a modificación y/o ajustes en la redacción de artículos de la Normativa Urbanística: artículo 56, artículo 159.1, implantación de garaje en equipamientos privados, artículo 206.4.B, artículos 79.2/ 111.2 y 111.3 para uso relación y espectáculos y modificación del artículo 238.1.
 - 12 Modificaciones relativas a determinaciones de los ámbitos de actuación o sectores: PPR-3, UA-15, PERI-4/PERI-6, UE-14 y nueva UE-18, UA-14, PPR-2, UA-13, UA-12, PPR-5/UA-9 y PAU-R, UA-14B, UA-16 y UA-8.
 - 2 Modificaciones relativas a edificios protegidos: calle Postigo y calle Cantarerías 30.
 - 4 Modificaciones Puntuales para ámbitos concretos: ordenación de la Plaza de Lara, Don Gonzalo nº45, alineaciones en calle Luis de Góngora y calle Isaac Peral.
 - Modificación Puntual para creación de dotaciones y equipamientos comunitarios junto Bda. Quevedo.
 - La Adaptación Parcial de las Normas subsidiarias de planeamiento de Puente Genil a la LOUA, aprobada definitivamente el 31 de octubre de 2011 e inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos según Resolución de la Delegación Territorial de Córdoba de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio con fecha 15 de febrero de 2012.

Modificación planeamiento general vigente de Puente Genil. Modificación regulación condiciones uso sanitario

MEMORIA GENERAL 7

Código seguro de verificación (CSV):

09B6 6F7A C4C2 72A6 0375



09B66F7AC4C272A60375

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))

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 11-12-2023

...y 1 más

Código seguro de verificación (CSV):

1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

3. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y DE LOS PROBLEMAS DETECTADOS.

A continuación, en referencia a los objetivos que motivan esta Modificación del Planeamiento general vigente, se describe la situación actual del municipio y el contenido de las determinaciones vigentes afectadas y para las que se propone su modificación.

3.1. Situación actual

Puente Genil es un municipio que posee un importante tejido comercial, tanto en el eje principal que constituye la Avda. Manuel Reina-Susana Benítez y sus prolongaciones hacia c/ Aguilar y Avda. de la Estación, que es un eje comercial muy consolidado, como de comercios de proximidad que se sitúan en los distintos barrios y que han ido apareciendo conforme se ha ido expandiendo el tejido urbano del municipio. Aparece así la necesidad de implantación de estos pequeños comercios de proximidad en locales comerciales para satisfacer la demanda de la población sin necesidad de realizar desplazamientos a los grandes centros comerciales de la periferia.

En cuanto al uso sanitario, es reseñable destacar cómo ha ido ganando presencia en el municipio la implantación del mismo en los últimos años. En primer lugar, en el ámbito de la sanidad pública, con la creación del Hospital de Alta Resolución en el año 2006, centro que vino a cubrir parcialmente las demandas de la población, que se manifestó ampliamente en aquella época por un centro con una mayor cartera de servicios.

Por otro lado, en los últimos años, los usos sanitarios privados han experimentado un notable crecimiento, bien como uso que proporciona servicios complementarios o concertados con el público o como respuesta a una demanda social que se ha traducido en un incremento en la presencia de los seguros privados de salud en la población general.

En Puente Genil, el sector sanitario privado no ha sido ajeno a este fenómeno, siendo constatable en los últimos años tanto la aparición de nuevos establecimientos sanitarios (centros de fisioterapia, centros dentales, consultas de distintas especialidades médicas, veterinarias, etc) como el crecimiento de las clínicas sanitarias que ya existían y que paulatinamente han ido aumentando sus instalaciones y servicios en respuesta a la demanda generada. Todo ello, unido a la preocupación de la población en general por la salud que originó la pasada pandemia, ha convertido a Puente Genil en un referente a nivel comarcal en lo que a asistencia sanitaria se refiere.

3.2. Análisis de las determinaciones vigentes (en relación al uso sanitario y uso de los sótanos).

Tal y como se ha expuesto anteriormente el objetivo general de la Modificación será modificar las condiciones establecidas para el uso sanitario.

Las Normas Urbanísticas del PGOU de Puente Genil regulan en el Capítulo I del Título III "Disposiciones generales y regulación en Suelo Urbano y Urbanizable" las condiciones de uso, definiendo en el artículo 43 dieciséis tipos de usos entre los que se encuentra el uso sanitario. Su regulación aparece contenida en la Sección 13ª. Sanitario:

Modificación planeamiento general vigente de Puente Genil. Modificación regulación condiciones uso sanitario

MEMORIA GENERAL 8

Código seguro de verificación (CSV):

09B6 6F7A C4C2 72A6 0375



09B66F7AC4C272A60375

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 11-12-2023

...y 1 más

Código seguro de verificación (CSV):

1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

SECCION 13ª - SANITARIO

Art. 82.- Definición.

Corresponde a los edificios destinados al tratamiento y/o alojamiento de enfermos.

Art. 83.- Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Categoría. Edificación exclusiva para tratamiento y hospitalización de enfermos.
- 2ª Categoría. Edificación con otros usos. Clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermos. Incluye clínicas veterinarias.

Art. 84.- Condiciones.

1.- En los edificios en los que exista el uso de vivienda solo podrá ubicarse en planta baja, y en primer cuando esta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia. Se exceptúan los consultorios profesionales, con superficie inferior a 250 m².

2.- Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

Se define, por tanto, el uso sanitario como un uso de marcado carácter social-asistencial que, cuando su implantación no ocupa la totalidad del suelo y/o la edificación, incluye las clínicas y consultorios médicos e incluso las clínicas veterinarias, limitando su implantación, en edificios de viviendas, a la planta baja o a la planta baja y primera cuando ésta esté unida a la planta baja independientemente de los accesos a las viviendas. Se exceptiona a los consultorios de superficie inferior a 250 m2.

De esta forma, esta regulación omite la posibilidad de implantación del uso sanitario en planta sótano, cuando esté unida a la planta baja, de la misma forma que lo regula en la planta primera. No ocurre así con otros muchos usos de los contemplados en el PGOU en los que sí se permite:

SECCIÓN 3ª.- USO DE ARTESANÍA

Art. 64.6- Condiciones.

Se establece que *los de 2ª categoría se situarán en planta baja y sótano o en edificio exclusivo.*

SECCIÓN 6ª.- COMERCIAL

Art. 73.b)- Condiciones.

Se regula que *los locales que se establezcan en semisótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos.*

Código seguro de verificación (CSV):

09B6 6F7A C4C2 72A6 0375



09B66F7AC4C272A60375

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 11-12-2023

...y 1 más

Código seguro de verificación (CSV):

1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

plm_mmu_gonzo_firm_01

plm_mmu_gonzo_firm_01

SECCIÓN 8ª.- DE RELACIÓN Y ESPECTÁCULOS

Art. 79. 2 Condiciones

La regulación incluye la utilización del sótano: *“En los edificios que exista el uso de vivienda, podrán ubicarse en planta baja y en primera cuando esté unida al local de planta baja y en planta primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de vivienda. Asimismo podrá compatibilizarse en la primera planta de sótano cuando se garantice el cumplimiento de la normativa sectorial aplicable, su acceso sea independiente al de las viviendas, y teniendo en cuenta el artículo 111.3.) de estas normas, conforme al cómputo de edificabilidad.*

Este artículo fue modificado por la Modificación Puntual del PGOU relativa a inclusión del uso de relación y espectáculo en planta sótano de edificio de viviendas, aprobada por el Pleno Municipal del 30 de junio de 2014 y publicada en el BOP número 214 de 7 de noviembre de 2014.

SECCIÓN 10ª.- SOCIAL-CULTURAL

Art. 85.2.- Condiciones

En los edificios en los que existe el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja y en primera o semisótano cuando estos estén unidos al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos a las viviendas, salvo en caso de emergencia.

SECCIÓN 11ª.- EDUCATIVO

Art. 88.2.- Condiciones

En los edificios en los que existe el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja y en primera o semisótano cuando estos estén unidos al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos a las viviendas, salvo en caso de emergencia.

SECCIÓN 12ª.- DEPORTIVO

Art. 91.2.- Condiciones

En los edificios en los que existe el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja y en primera o semisótano cuando estos estén unidos al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos a las viviendas, salvo en caso de emergencia.

De este análisis se deriva que de los doce usos edificatorios no residenciales que el PGOU regula, las Normas Urbanísticas no incluyen la posibilidad de implantación en planta sótano de edificios residenciales a los usos industriales (que no sean almacenes vinculados a la vivienda), a los usos hoteleros (omite la definición de categorías para su implantación como uso exclusivo o compatible con otros), a las oficinas (no establece condiciones en cuanto a las plantas del edificio donde deben ubicarse) y a los usos religiosos en los que sí limita expresamente su localización en planta baja y/o planta baja y primera cuando esté unida a esta.

Código seguro de verificación (CSV):

09B6 6F7A C4C2 72A6 0375



09B66F7AC4C272A60375

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 11-12-2023

...y 1 más

Código seguro de verificación (CSV):

1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

Analizadas las determinaciones establecidas por el planeamiento general vigente en relación al uso de las plantas de sótano y la compatibilización de los diferentes usos con aquellas, analizaremos aquellas relativas al uso sanitario.

El PGOU de Puente Genil incluye el uso sanitario como uno de los usos dotacionales que forma parte de la agrupación de uso, definida en planimetría, Equipamiento Social-Cultural, tanto como Sistema General como Local, tal y como establece el artículo 43.

Planimetría	Usos que incluye
Sistemas generales.	
30-1 Infraestructuras	Uso 1 (Colonización) Infraestructuras
30-2 Espacios libres 30-3 Recreativo libre	Servicios generales: Parques, Jardines, Verdes Áreas libres Deportivo en 1ª Cat.
30-4 Equip. Social-Cultural	Socio-Cultural. Oficinas en 1ª. Sanitario. Relación en 2ª. Sanitario. General en 1ª. Industria. Educativo. Deportivo.
30-5 Equip. Escolar 30-6 Equip. Deportivo	Educativo. Deportivo.
Sistemas locales.	
V Espacio libre. Z. Verde	Áreas libres.
D Equip. Deportivo	Deportivo en 2ª.
E Equip. Escolar	Educativo.
S Equip. Socio-Cultural	Socio-cultural. Oficinas en 1ª (Adm.). Sanitario. Relación en 2ª. General en 1ª. Industria.
DI Equip. Deportivo libre	Deportivo en 2ª.

El subíndice "p" en la nomenclatura define el sistema de titularidad privada.

Del análisis de las ordenanzas de las distintas zonas establecidas por el PGOU de Puente Genil se observa que el uso sanitario aparece como uso compatible en todas las zonas excepto la de Vivienda de Colonización y la Zona Industrial:

- Zona de Casco Histórico (artículo 154) en 1ª y 2ª categoría.
- Zona de Extensión de Casco Histórico (artículo 157) en 2ª categoría.

Código seguro de verificación (CSV):  09B6 6F7A C4C2 72A6 0375
09B66F7AC4C272A60375
 Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)
 MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023
 MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023
 MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 11-12-2023
 ...y 1 más

Código seguro de verificación (CSV):  1533 8AAD 21E3 1EBA 2870
(15)338AAD(21)E31EBA2870
 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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

- Zona de Ensanche de Manzana Cerrada (artículo 160) en 2ª categoría.
- Zona de Edificación Plurifamiliar Aislada (artículo 163) en 2ª categoría.
- Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada (artículo 166) en 2ª categoría.
- Zona de Vivienda Rural Adosada (artículo 169) en 2ª categoría.
- Zona de Vivienda Rural Aislada (artículo 172) en 2ª categoría.

Destacar que en las Normas Urbanísticas sólo se permite el uso sanitario en edificio exclusivo en la Zona de Casco Histórico y "sólo en las parcelas asignadas por el Plan", refiriéndose a aquellas parcelas de equipamientos señaladas en la planimetría del PGOU.

De todo lo anterior se deduce que la intención del PGOU es permitir en todas las zonas del núcleo urbano de Puente Genil el uso sanitario como un uso compatible con el resto de usos, y con el residencial principalmente. Se entiende con esto que el Plan (que también permite otros muchos usos, dotacionales y lucrativos como compatibles respecto al dominante que mayoritariamente es residencial) apuesta por la mezcla de usos en la trama urbana.

3.3. Modificaciones de las determinaciones del planeamiento vigente.

En el amplio periodo de vigencia del Plan, tal y como se ha analizado anteriormente, se ha modificado el contenido del PGOU de Puente Genil en muchas ocasiones para incorporar nuevas determinaciones y/o ajustar las existentes. Entre esas Modificaciones, cabe destacar una de ellas, nombrada anteriormente, en cuanto a que perseguía un objetivo análogo a la presente innovación y sólo modifica la regulación de uno de los usos contemplados por el PGOU.

Es la Modificación Puntual del PGOU relativa a inclusión del uso de relación y espectáculo en planta sótano de edificio de viviendas, aprobada por el Pleno Municipal del 30 de junio de 2014 y publicada en el BOP número 214 de 7 de noviembre de 2014.

Dicha modificación tenía un doble objetivo:

- **Permitir el uso de relación y espectáculos en primera planta de sótano siempre que esté unida a local en planta baja, su acceso sea independiente al de las viviendas y se cumpla la normativa sectorial aplicable.**
- Modificar el cómputo de las superficies edificables de los distintos usos permitidos en planta sótano.

El documento de Modificación justifica ampliar el conjunto de usos admitidos en planta sótano por motivos de índole técnico, argumentando las mejoras tecnológicas en cuanto a ventilación, iluminación, accesos y evacuación de este tipo de espacios y por motivos económicos permitiendo en entornos ya consolidados la implantación y/o ampliación de actividades sociales y comerciales. En este sentido hace mención al documento de Revisión del PGOU que en su momento se estaba redactando, pues la regulación en él contenida permitía "compatibilizar la

Modificación planeamiento general vigente de Puente Genil. Modificación regulación condiciones uso sanitario

MEMORIA GENERAL 12

Código seguro de verificación (CSV):

09B6 6F7A C4C2 72A6 0375



09B66F7AC4C272A60375

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 11-12-2023

...y 1 más

Código seguro de verificación (CSV):

1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

extensión de cualquier uso a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba” exceptuando del cómputo de edificabilidad a los sótanos existentes, inscritos como locales, en el momento de la entrada en vigor del nuevo Plan.

Además de la anterior, cabe reseñar otra Modificación Puntual aprobada definitivamente, en este caso relativa a la inclusión del uso sanitario. Es la Modificación Puntual del Plan Parcial I-1 del PGOU de Puente Genil para la inclusión del uso sanitario en primera y segunda categoría, aprobada por el Pleno Municipal el 30 de septiembre de 2019 y publicada en el BOP n°209 de 4 de noviembre de 2019.

Dicha Modificación tiene como objetivo la inclusión del uso sanitario en todas sus categorías como uso compatible autorizable en el ámbito del Plan Parcial I-1, ámbito situado como zona de crecimiento al norte del núcleo urbano. Justifica su inclusión por la ausencia en el Plan de parcelas que permitan su implantación en edificio exclusivo, algo que solo está permitido en las ordenanzas de la zona de Casco Histórico y por el auge que ha experimentado la sanidad privada en los últimos años, convirtiéndose en un servicio al que los ciudadanos acceden a diario en compatibilidad con la sanidad pública de ahí el interés social que suscita su inclusión como uso compatible.

3.4. Análisis de otras normativas urbanísticas en relación al uso sanitario y su implantación en la planta sótano

Analizamos la regulación existente en cuanto al uso sanitario y su implantación en planta sótano en las normativas urbanísticas de los municipios situados en el entorno próximo de Puente Genil, encontrando algunas normativas en las que no se contempla (no se prohíbe expresamente) y otras muchas en las que sí se permite. De dicho análisis no se ha podido deducir ningún criterio común que permita conocer las razones para su inclusión o exclusión como uso permitido. Si se observa, que en aquellas normativas urbanísticas de mayor antigüedad no se permite, con carácter general, el uso de los sótanos para usos distintos del de garaje, trastero y/o almacén o bien usos en los que existan locales de trabajo. Ello pudiera deberse a que, en la época de redacción de dichas normativas, los sótanos podían entenderse como entornos no habitables o insalubres para desarrollar actividades de trabajo. Este concepto cambia radicalmente en la actualidad, donde, teniendo en cuenta tanto la normativa vigente en materia de habitabilidad y salubridad como los medios técnicos disponibles para conseguir las condiciones que marca dicha normativa, convierten a la planta sótano en un espacio con nuevas valencias para desarrollar actividades de trabajo.

A modo de ejemplo se muestra la regulación existente en algunas normativas urbanísticas de municipios cercanos y/o de similares características:

PGOU Montilla

Aprobado definitivamente de manera parcial el 16 de marzo de 2012, suspendiendo su aprobación respecto a una serie de deficiencias. Posterior aprobación definitiva de manera parcial del documento de Subsanación de deficiencias por la CTOTyU de Córdoba el 15 de

Modificación planeamiento general vigente de Puente Genil. Modificación regulación condiciones uso sanitario

MEMORIA GENERAL 13

Código seguro de verificación (CSV):

09B6 6F7A C4C2 72A6 0375



09B66F7AC4C272A60375

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 11-12-2023

...y 1 más

Código seguro de verificación (CSV):

1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

diciembre de 2017 publicando sus Normas Urbanísticas (BOJA número 27 de 7 de febrero de 2018). Nueva aprobación definitiva de manera parcial denegando aprobación de la deficiencia, de documento de Subsanción de deficiencias del PGOU de Montilla el 20 de octubre de 2020 (BOJA número 229 de 26 de noviembre de 2020).

La regulación vigente en relación al uso sanitario y su implantación en planta sótano es la siguiente:

CAPÍTULO II

Condiciones comunes a todos los Usos

Artículo 6.2.1. Actividades permisibles.

Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

Artículo 6.2.2. Usos y condiciones de la edificación.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, estos deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno, y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

Artículo 6.2.3 Usos en los sótanos.

1. En general, en los sótanos solo podrán establecerse:

- a. Las instalaciones técnicas al servicio del funcionamiento general de la edificación.
- b. Aparcamientos y garajes en cualquier planta del sótano.
- c. Trasteros, vestuarios, aseos o almacenes localizados en primera planta sótano y siempre que resulten vinculados al aparcamiento en planta sótano o la edificación de la planta baja.

En los supuestos anteriores, la superficie edificada a que se destine a dichos usos en planta sótano no computará a efectos de edificabilidad en los términos establecidos en el Artículo 3.1.2 de estas Normas.

2. Así mismo, se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos otros usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima en los términos establecidos en el Artículo 3.1.2, apartado 3 de estas Normas, y se tendrá en cuenta igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.). En ningún caso podrá admitirse el uso residencial en planta sótano salvo para las dependencias a que se refiere el apartado 1.

3. Las anteriores condiciones no serán de aplicación para los semisótanos existentes en el momento de la entrada en vigor del presente Plan General que se encuentren inscritos como locales en los que podrán seguir desarrollando la actividad autorizada con anterioridad.

Modificación planeamiento general vigente de Puente Genil. Modificación regulación condiciones uso sanitario

MEMORIA GENERAL 14

Código seguro de verificación (CSV):

09B6 6F7A C4C2 72A6 0375



09B66F7AC4C272A60375

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 11-12-2023

...y 1 más

Código seguro de verificación (CSV):

1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

Artículo 6.2.4. Diferentes usos en un mismo edificio o local.

1. Cuando en su mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.
 2. Para la determinación de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.
 3. Cuando en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes se establezca, **para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que esta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.**
 4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados, en situaciones de plantas superiores a la primera, para su admisión, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior.
 5. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas.
- (...)

CAPÍTULO V

Uso Dotacional Genérico

Artículo 6.5.1. Definición y usos pormenorizados.

1. A los efectos del presente Plan General se entiende por Uso Global Dotacional Genérico el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.
2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Uso pormenorizado de Equipamientos y Servicios Públicos.
 - b. Uso pormenorizado de Espacios Libres.
 - c. Uso pormenorizado de Viario.
 - d. Uso pormenorizado de Transporte e Infraestructuras Básicas.

3. De las disposiciones contenidas en el presente Capítulo V del Título VI tienen el carácter de ordenación estructural los artículos 6.5.1, 6.5.2, 6.5.6, 6.5.14, 6.5.16, 6.5.17, 6.5.19 y 6.5.20, 6.5.25, 6.5.29 y 6.5.30.

El resto de determinaciones tienen el carácter de ordenación pormenorizada salvo que afectara a elementos calificados de sistema general, en cuyo caso será considerada estructural.

Sección I. Uso de equipamientos y Servicios Públicos

Artículo 6.5.2. Definición, clases y tipos.

1. Es uso de equipamientos y servicios públicos el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, **su salud** y

Código seguro de verificación (CSV):

09B6 6F7A C4C2 72A6 0375



09B66F7AC4C272A60375

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 11-12-2023

...y 1 más

Código seguro de verificación (CSV):

1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

(...)

c. Servicios de interés público y social.

Que comprende, a su vez, los siguientes usos:

Salud: Incluye las dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, que se dividen, en centros de salud extrahospitalarios y centros hospitalarios. Se encuadran en este uso los siguientes tipos:

- Centros de salud: destinados a la atención primaria, permanente y continuada de la salud, siendo su referente los consultorios de medicina general y pediatría.
- Centros de urgencias y monográficos: son un grupo de centros donde se desarrollan prestaciones asistenciales variadas, aunque en su mayor parte se dedican a la asistencia urgente extrahospitalaria, a través de los servicios de urgencia normales, ya sean de dependencia autonómica o de las Casas de Socorro municipales.
- Centro de salud especializado sin internamiento: son los antiguos ambulatorios y los hospitales de día.
- Hospital especializado: genéricamente se trata de un grupo de centros con prestaciones asistenciales variadas, algunas de ellas dirigidas hacia problemas de salud específicos como el alcoholismo o el sida, o a actividades preventivas.
- Grandes centros hospitalarios: Se trata de grandes centros hospitalarios de ámbito ciudad e incluso comarcales.

Artículo 6.5.3. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para los Equipamientos y Servicios Públicos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan, en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen y en la de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos.

3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios solo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

4. Las normas contenidas en la presente Sección I del Capítulo 5 de este Título VI se aplicaran con carácter general tanto a los equipamientos calificados como de uso o dominio público, como aquellos que cuenten con indicación en los Planos de Ordenación de su titularidad o uso privado, sin perjuicio de la aplicación preferente de aquellas disposiciones específicas que en estos mismos preceptos se indican para cada uno de ellos.

Artículo 6.5.4. Regulación general de los equipamientos.

1. Edificabilidad.

Modificación planeamiento general vigente de Puente Genil. Modificación regulación condiciones uso sanitario

MEMORIA GENERAL 16

Código seguro de verificación (CSV):

09B6 6F7A C4C2 72A6 0375



09B66F7AC4C272A60375

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 11-12-2023

...y 1 más

Código seguro de verificación (CSV):

1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

a. Para edificaciones de nueva planta se procurará adaptarse a las edificabilidades de la zona de ordenanza donde ubique. Con carácter general, y cuando se ubiquen en el ámbito de zonas de ordenanza de baja edificabilidad, la máxima edificabilidad será de dos (2) metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de parcela neta. No obstante, en las normas de regulación particular podrá limitarse la edificabilidad en función del tamaño de parcela y usos pormenorizados.

b. De forma justificada si las características necesarias para la edificación de Equipamientos y Servicios Públicos, de dominio público, imposibilitaran su edificación siguiendo las condiciones generales establecidas en las presentes Normas, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la redacción de un Estudio de Detalle en el que quede justificada la necesidad y procedencia de su implantación así como la adecuación de las soluciones adoptadas.

c. Cuando se trate de dotaciones existentes, si la edificabilidad materializada fuera superior a dos (2) metros cuadrado de techo por cada metro cuadrado de parcela neta, y cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio, podrá incrementarse la edificabilidad existente en un máximo de un veinte por ciento (20%).

d. Se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso equipamiento a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba.

En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta no computará a efectos de la edificabilidad.

PGOU de La Victoria.

Aprobado definitivamente a reserva de la simple subsanación de deficiencias el 31 de marzo de 2009 y posterior documento de Subsanación de Deficiencias aprobado el 19 de octubre de 2021.

Artículo 65. Uso dotacional

1. Se incluyen los usos que proveen a los ciudadanos educación, cultura, salud y bienestar, así como los que proporcionan los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. El uso global dotacional comprende los siguientes usos pormenorizados:

(...)

c. SOCIAL.

Incluye los servicios de interés público relacionados con actividades **sanitarias** (asistencia médica con y sin hospitalización), asistenciales (prestación de servicios sociales), culturales (salas de exposiciones, bibliotecas y similares), religiosas, administrativas públicas y de servicios públicos (protección civil, mercado de abastos, cementerios y tanatorios, instalaciones de limpieza y análogos).

3. El uso global dotacional comprende, en los usos pormenorizados docente, deportivo y social, dos categorías:

– 1ª. Uso dotacional en locales.

Modificación planeamiento general vigente de Puente Genil. Modificación regulación condiciones uso sanitario

MEMORIA GENERAL 17

Código seguro de verificación (CSV):

09B6 6F7A C4C2 72A6 0375



09B66F7AC4C272A60375

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))

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 11-12-2023

...y 1 más

Código seguro de verificación (CSV):

1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

– 2ª. Uso dotacional en edificaciones de uso exclusivo o al aire libre en parcela propia.

No se distinguen categorías en los usos pormenorizados de espacios libres y servicios técnicos de infraestructuras.

4. Condiciones generales de ordenación y edificación:

a. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso global dotacional cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen, salvo aquellos que el Plan califique como equipamiento, que se ajustarán a las condiciones específicas del Título II.

b. En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.

c. Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 3 de este mismo Título.

5. **Condiciones particulares de los usos pormenorizados docente, deportivo y social:**

El uso en 1ª Categoría podrá ubicarse en locales con acceso propio desde el exterior, sin comunicación con espacios de diferente uso.

El uso en 2ª Categoría se implantará en edificio exclusivo en parcela propia

PGOU de Lora de Estepa

Su regulación es análoga a la del PGOU de Montilla aunque más simplificada al ser un municipio de menor tamaño. Las determinaciones referentes al uso en sótanos aparecen contenidas en el artículo 6.2.3. y la relativa al uso sanitario considerado uso dotacional dentro de los Servicios de interés público y social en los artículos 6.5.2. y 6.5.4 en el mismo sentido de los artículos con la misma numeración del PGOU de Montilla.

NNSS de Aguilar de la Frontera

Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y Catálogo de Aguilar de la Frontera, cuya denominación se asimilará a la del Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba el 20 de octubre de 2004 y publicado en el BOP nº178 de 29 de noviembre de 2004.

Artículo 5.5. Condiciones comunes a todos los usos.

1. Todos los usos deberán cumplir las normativas estatales, autonómicas o municipales que les fueran de aplicación.
2. Cuando en un mismo edificio o local se desarrolla más de un uso, por ser compatibles entre sí, habrán de cumplirse simultáneamente todas las condiciones que cada uno de los usos conlleve.
3. En planta de sótano y con acceso directo desde el viario, solamente se podrán

Modificación planeamiento general vigente de Puente Genil. Modificación regulación condiciones uso sanitario

MEMORIA GENERAL 18

Código seguro de verificación (CSV):

09B6 6F7A C4C2 72A6 0375



09B66F7AC4C272A60375

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 11-12-2023

...y 1 más

Código seguro de verificación (CSV):

1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

ubicar aparcamientos y garajes cuando tales usos estén permitidos por las presentes ordenanzas.

4. **En planta de sótano y con acceso interior desde otras dependencias del edificio, solamente se podrán ubicar instalaciones al servicio de la edificación y usos no residenciales funcionalmente complementarios de otros implantados en las plantas emergentes del edificio.**
5. Todo uso que suponga la existencia de tránsito de vehículos pesados habrá de implantarse en parcelas con fachada a viario incluido en el Sistema General de comunicaciones y de acuerdo con las condiciones de las presentes ordenanzas.
6. Las condiciones que se señalan para cada uso en las presentes ordenanzas serán de aplicación a todos los usos de nueva implantación en un edificio existente y a todas las obras de Reforma Parcial y General y de Nueva Edificación. En la medida en que no suponga desviación importante de los objetivos de las intervenciones también serán de aplicación en los restantes tipos de obras.
7. Los usos incluidos como exclusivos en las ordenanzas de zona podrán implantarse también como dominantes o compatibles si sus condiciones específicas lo permiten.
8. Los usos incluidos como dominantes en las ordenanzas de zona podrán implantarse como compatibles con otros usos incluidos como dominantes en tales ordenanzas.
9. Los diferentes usos deberán respetar las medidas de protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones establecidas en la normativa autonómica y en la Ordenanza Municipal correspondiente.
10. Salvo que por ordenanza municipal se establezca otra disposición alternativa, los edificios de uso colectivo contarán con dependencias comunes donde depositar transitoriamente los residuos sólidos de manera que faciliten la recogida selectiva de los mismos por los servicios municipales.

Artículo 5.20. Usos asistencial y sanitario.

1. Definición.

Son aquellos usos dotacionales cuyo objetivo es la prestación de asistencia especializada a las personas, con carácter de servicio social o médico. Se excluyen los servicios que se prestan en consultas profesionales.

2. Categorías.

- 1ª Establecimientos de carácter sanitario con hospitalización de enfermos.
- 2ª Clínicas de urgencia, dispensarios o consultorios, sin hospitalización de enfermos.
- 3ª Asilos y centros asistenciales de ancianos y discapacitados.
- 4ª Tanatorios.

Modificación planeamiento general vigente de Puente Genil. Modificación regulación condiciones uso sanitario

MEMORIA GENERAL 19

Código seguro de verificación (CSV):

09B6 6F7A C4C2 72A6 0375



09B66F7AC4C272A60375

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))

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 11-12-2023

...y 1 más

Código seguro de verificación (CSV):

1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

3. Condiciones.

- Ubicación: los usos de categoría 1ª y 4ª se implantarán siempre como uso exclusivo.
- Sin perjuicio de la normativa específica que le sea de aplicación, los usos asistenciales y sanitarios de categorías 1ª, 2ª y 3ª cumplirán las condiciones del uso de alojamiento comunitario recogidas en el apartado 3 del artículo 5.7.
- Los usos asistenciales y sanitarios de categoría 4ª se ajustarán, en su caso, a la normativa específica que los regule.

Artículo 5.7.- Uso alojamiento comunitario

(...)

3.- Condiciones

- Iluminación y ventilación de las piezas: todas las piezas habitables de uso comunitario presentarán fachada a viario o a patio vividero, y el resto, a viario, patio vividero o patio de luces.
- Dimensiones de los dormitorios: la superficie mínima de un dormitorio será de 8 metros cuadrados si es doble y 6 metros cuadrados si es sencillo.
- Altura libre mínima: deberá ser de 2,70 metros en todas las piezas habitables de uso comunitario y en el 75% del conjunto de la superficie útil, pudiendo reducirse hasta 2,40 metros en el resto.

Estos dos artículos, el 5.20 y el 5.7. forman parte una Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Aguilar de la Frontera, actualmente en tramitación. Su modificación en relación a estos artículos tiene como objetivo aclarar que las condiciones del uso de alojamiento comunitario que debe cumplir el uso sanitario son las de ventilación e iluminación y las de altura libre mínima, no la de las dimensiones de los dormitorios pues en el caso de los centros sanitarios se estará a lo dispuesto en su propia regulación específica.

3.5. Diagnóstico de la problemática existente en relación al uso sanitario

Tal y como se ha analizado anteriormente la vigente regulación de las Normas Urbanísticas de Puente Genil no permite la utilización de la planta sótano como extensión del uso sanitario que sí se puede implantar en planta baja de edificios de viviendas.

Esta circunstancia supone un agravio comparativo con la mayoría de los usos regulados en el PGOU para los que las Normas Urbanísticas posibilita su implantación siempre estén unidos al local de planta baja y su acceso sea independiente. Esta prohibición es particularmente desfavorable en un uso como el sanitario en el que de manera habitual se han usado las plantas bajo rasante para localizar las actividades ligadas al radio-diagnóstico.

Consideramos que la citada omisión de la implantación de este uso en planta sótano se deriva de la antigüedad del instrumento de planeamiento (aprobado definitivamente con fecha 19 de julio de 1991) pues en aquel tiempo, con la aplicación de la normativa sectorial y de edificación, ni se conseguían unas adecuadas condiciones de habitabilidad en la planta sótano ni se aseguraba

Modificación planeamiento general vigente de Puente Genil. Modificación regulación condiciones uso sanitario

MEMORIA GENERAL 20

Código seguro de verificación (CSV):

09B6 6F7A C4C2 72A6 0375



09B66F7AC4C272A60375

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))

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 11-12-2023

...y 1 más

Código seguro de verificación (CSV):

1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

una correcta accesibilidad y evacuación de esa planta y que esta circunstancia fue la que motivó al PGOU a su exclusión, si bien no es coherente con otros usos de equipamiento en los que si se permite como el uso social-cultural, el educativo y el deportivo.

También se entiende su omisión en el contexto de aquellos años en cuanto a que las actividades sanitarias privadas se ceñían a la presencia de algunos despachos profesionales y/o consultorios médicos de poca superficie.

Pero el auge de la sanidad privada y la creciente demanda de los servicios ligados al ámbito de la salud (centros de fisioterapia, centros dentales, centros de medicina estética y/o deportiva, clínicas veterinarias, etc.) y de centros donde se agrupan varias de estas especialidades de manera generalizada en todos los municipios de cierta relevancia y en Puente Genil en particular, ha ocasionado que estas clínicas sanitarias sin internamiento, necesiten mayores superficies para desempeñar la actividad sanitaria. En consecuencia, se hace necesario dar respuesta a las nuevas necesidades de estos usos sanitarios.

Memoria de Ordenación

4. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS.

Al ser el objeto de esta innovación del instrumento de planeamiento general vigente en Puente Genil la modificación de la regulación incluida en las Normas Urbanísticas del PGOU de Puente Genil que establece las condiciones del uso sanitario, se contemplan dos alternativas de ordenación:

Alternativa O

Supone la no tramitación de la Modificación del PGOU de Puente Genil relativa al uso sanitario, manteniendo la situación actual.

Esta alternativa mantiene la redacción vigente del artículo 94. Condiciones del uso sanitario en 2ª categoría, lo que supone un perjuicio para el municipio de Puente Genil por diversos motivos:

- Se dificulta la ampliación de la actividad sanitaria en aquellos locales comerciales situados en planta baja, destinados a este uso, que por necesidades de la propia actividad necesitan más superficie para mejorar y/o ampliar los servicios prestados.
- Se impide la implantación del uso sanitario en aquellos locales existentes, actualmente sin uso, situados en planta baja y planta sótano de edificaciones de viviendas.

Aunque esta alternativa pueda parecer inocua, la no adecuación del planeamiento a las necesidades y demandas ciudadanas, no favorece la implantación, en este caso, de actividades económicas en la ciudad existente. Esto supondrá que las actividades de este tipo se localizarán en aquellas zonas con más disponibilidad de suelo que suelen ser las más alejadas del núcleo urbano (e incluso en otros municipios de la comarca), lo que implica mayores desplazamientos para la población usuaria de estos servicios y una pérdida de diversidad funcional de las zonas residenciales de la ciudad existente.

Modificación planeamiento general vigente de Puente Genil. Modificación regulación condiciones uso sanitario

MEMORIA GENERAL 21

Código seguro de verificación (CSV):

09B6 6F7A C4C2 72A6 0375



09B66F7AC4C272A60375

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 11-12-2023

...y 1 más

Código seguro de verificación (CSV):

1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

Alternativa 1

Se realiza la innovación del planeamiento general vigente de Puente Genil relativa a la Modificación de la regulación de las condiciones del uso sanitario contenida en las Normas Urbanísticas.

En concreto, se propone la modificación del artículo 94. Condiciones del uso sanitario para permitir que en los edificios residenciales puedan implantarse en planta baja y sótano, siempre que ésta esté unida al local de planta baja, los usos sanitarios no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas y cumpliendo con las condiciones de habitabilidad, accesibilidad y salubridad que establezca la normativa sectorial de aplicación.

Esta Modificación supone una ampliación de los usos permitidos en planta sótano por la normativa urbanística de Puente Genil, en coherencia con las últimas modificaciones de planeamiento tramitadas en el municipio y por mantener una relación de complementariedad y servicio con el uso característico, en línea con el régimen de usos establecido en casi todas las diferentes zonas de ordenanzas de Puente Genil en las que el uso sanitario en 2º categoría está permitido como uso compatible con el uso residencial.

Esta Modificación también responde a la creciente demanda de servicios médicos ligados a la sanidad privada en el sentido de que facilita su implantación en aquellos locales comerciales existentes en edificios de viviendas, posibilitando el uso de la planta de sótano para albergar, entre otras, las salas y dependencias de algunos de los servicios de radiodiagnóstico, suponiendo en algunos casos la localización más idónea.

Selección de la alternativa

Analizando las alternativas de ordenación, se propone la adopción de la Alternativa 1 y por tanto, la tramitación de la presente innovación del PGOU de Puente Genil para modificación de la regulación de las condiciones del uso sanitario. Los criterios que han permitido la selección de la alternativa son:

- La nueva regulación amplía los usos permitidos en planta sótano de los edificios de viviendas, actualizando y ajustando la normativa urbanística a los requerimientos y demandas ciudadanas.
- La nueva redacción propuesta es coherente con las regulaciones de la mayoría de los usos contemplados en el PGOU de Puente Genil en las que sí está permitido la implantación en sótano siempre que esté unido a la planta baja y tenga accesos independientes a los del edificio de viviendas.
- Esta modificación de la regulación de las condiciones del uso sanitario en 2º categoría beneficia a todas las zonas de ordenanzas de Puente Genil, a excepción de la de Vivienda de Colonización y la Zona Industrial, al ser un uso compatible con el dominante residencial.
- Extender las actividades sanitarias realizadas en planta baja a la planta sótano permite ampliar la oferta de locales disponibles en suelo urbano para este tipo de uso favoreciendo la integración del mismo con el de vivienda en los edificios residenciales existentes.

Modificación planeamiento general vigente de Puente Genil. Modificación regulación condiciones uso sanitario

MEMORIA GENERAL 22

Código seguro de verificación (CSV):

09B6 6F7A C4C2 72A6 0375



09B66F7AC4C272A60375

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 11-12-2023

...y 1 más

Código seguro de verificación (CSV):

1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA ADOPTADA

5.1. Conveniencia

La presente Modificación del PGOU de Puente Genil, instrumento de ordenación urbanística vigente en el municipio, se promueve ante la necesidad de ampliación de los usos permitidos en la normativa urbanística en suelo urbano, en concreto los usos sanitarios en las plantas sótano como extensión de los de planta baja en las edificaciones residenciales, reguladas en las Condiciones de Uso del suelo urbano y urbanizable.

Su formulación solventa aspectos de interés general del municipio y de sus habitantes y puede llevarse a cabo sin alterar el modelo general de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística ni la definición del trazado pormenorizado completo de la trama urbana por su poca incidencia en la regulación vigente.

En aplicación de la Disposición Transitoria segunda de la LISA, resulta procedente la modificación del instrumento de planeamiento en cuanto a que no delimita actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico, correspondiendo al municipio de Puente Genil la tramitación y aprobación de la modificación conforme a lo establecido en el artículo 75 de la Ley.

5.2. Descripción de la modificación propuesta

En referencia al análisis y diagnóstico realizado, se describe la propuesta de modificación a incorporar en el documento que únicamente afecta al articulado de las Normas Urbanísticas, en concreto al artículo 94.1. Condiciones del uso sanitario.

Dicha propuesta se realiza en congruencia con la redacción de las condiciones del resto de usos de equipamientos en los que sí se permite el uso de los sótanos: Social-Cultural (Sección 10º, artículo 85.2), Educativo (Sección 11º, artículo 88.2) y Deportivo (Sección 12º, artículo 91.2). En estos tres casos la regulación de las condiciones del uso en los edificios de viviendas es la siguiente:

“En los edificios en los que existe el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja y en primera o semisótano cuando estos estén unidos al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos a las viviendas, salvo en caso de emergencia”.

Cabe destacar que la definición de semisótano, incluida en las condiciones de estos usos dotacionales no aparece entre las contempladas en la Sección 1º. Normas Generales de la Edificación dentro de Capítulo 2. Condiciones Generales de aprovechamiento y edificación de las Normas Urbanísticas del PGOU de Puente Genil, pero que por la propia definición incluida en el artículo 111 de las NNUU se entiende asimilable a Planta Sótano:

Art. 111.- Planta Sótano

1.- Planta sótano es aquella enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 1,50 mts sobre el nivel definitivo de suelo exterior. En caso de que sobrealga más de 1,50 mts, se considerará Planta baja.

Modificación planeamiento general vigente de Puente Genil. Modificación regulación condiciones uso sanitario

MEMORIA GENERAL 23

Código seguro de verificación (CSV):

09B6 6F7A C4C2 72A6 0375



09B66F7AC4C272A60375

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 11-12-2023

...y 1 más

Código seguro de verificación (CSV):

1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

De la definición incluida en las NNUU se deduce que toda planta que por estar su techo a menos de 1,50 mts sobre el nivel del suelo exterior, no se considere Planta Baja y sea en todo caso considerada Planta Sótano, esté o no completamente enterrada.

Teniendo en cuenta todo lo anterior se propone incorporar en las condiciones del uso sanitario la misma redacción del resto de usos dotacionales mencionados pero añadiendo "o sótano" en vez de "o semisótano" para adaptar la redacción a la definición de Planta Sótano incluida en las Normas Urbanísticas y evitar interpretaciones erróneas.

También se propone, para hacer hincapié en la consecución, en esos casos, de unas adecuadas condiciones de habitabilidad, accesibilidad y salubridad, incluir una mención al cumplimiento de la normativa sectorial y de edificación de aplicación, aunque la misma sea de obligado cumplimiento.

De esta forma las modificaciones propuestas en la redacción del apartado 1. del artículo 94 son las siguientes:

1. En los edificios en los que exista el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja y en primera o sótano cuando ~~este éstos estén unida~~ **unidos** al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos a las viviendas, salvo en caso de emergencia. Se exceptúan los consultorios profesionales, con superficie inferior a 250 m². **En todo caso se garantizará el cumplimiento de la normativa sectorial y de edificación aplicable.**

La redacción de la regulación de la Sección 13ª.-Sanitario quedaría así:

Art. 92.- Definición.

Corresponde a los edificios destinados al tratamiento y/o alojamiento de enfermos.

Art. 93.- Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Categoría. Edificación exclusiva para tratamiento y hospitalización de enfermos.

2ª Categoría. Edificación con otros usos. Clínicas de urgencias y consultorios sin hospitalización de enfermos. Incluye clínicas veterinarias.

Art. 94.- Condiciones

1.- En los edificios en los que exista el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja y en primera o sótano cuando éstos estén unidos al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos a las viviendas, salvo en caso de emergencia. Se exceptúan los consultorios profesionales, con superficie inferior a 250 m². En todo caso se garantizará el cumplimiento de la normativa sectorial y de edificación aplicable.

2.- Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

Modificación planeamiento general vigente de Puente Genil. Modificación regulación condiciones uso sanitario

MEMORIA GENERAL 24

Código seguro de verificación (CSV):

09B6 6F7A C4C2 72A6 0375



09B66F7AC4C272A60375

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 11-12-2023

...y 1 más

Código seguro de verificación (CSV):

1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

5.3. Justificación de la modificación propuesta

En relación a las mejoras de la nueva ordenación propuesta

Se trata de una modificación de un instrumento de planeamiento vigente, no adaptado a UISTA, en suelo urbano y que no comporta actuación de transformación urbanística por lo que debe ajustarse, según lo establecido en la Disposición transitoria segunda de la UISTA y la Disposición transitoria tercera del Reglamento General, a las disposiciones establecidas en la Ley y el Reglamento para las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.

De esta forma, y conforme a lo dispuesto en el artículo 86 de la UISTA desarrollado por los artículos 118, 119 y 121 del Reglamento General, la nueva ordenación deberá fundamentarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística.

En base a estos principios y fines se considera que esta Modificación, teniendo en cuenta su reducida incidencia sobre la ordenación vigente, supone:

- Un mejor ajuste de la normativa urbanística al principio de desarrollo sostenible, según señala el artículo 4 de la Ley, conforme a los criterios establecidos en la Sección 4ª del Reglamento de la UISTA y a las estrategias de la Agenda 2030.

Así, la ampliación de los usos permitidos, forma parte de una de las directrices señaladas en el artículo 79 del Reglamento:

*3.b) Se favorecerá la **integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos**, y se reducirá la distancia entre espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios y el resto de usos propuestos, para desarrollar patrones de proximidad que permitan un mayor número de desplazamientos a pie."*

La modificación favorece la implantación de equipamientos sanitarios y la integración de los mismos con los usos residenciales, **fomentando la diversidad funcional y la revitalización de la ciudad existente**, de conformidad con el artículo 61.1 de la UISTA.

Este objetivo se alinea con el del PGOU de Puente Genil que fomenta la mezcla de usos en la trama urbana, permitiendo compatibilizar en la mayoría de las zonas del núcleo urbano, muchos de los usos contemplados, tanto dotacionales como lucrativos, con el uso residencial.

Cabe reseñar que esta línea de actuación forma parte de las estrategias para revitalización de la ciudad existente que establece la **Agenda Urbana Española**, en concreto dentro del objetivo específico 2.2 Garantizar la complejidad funcional y diversidad de usos evitando la terciarización de área de la ciudad equilibrando los usos residenciales con el resto.

- La integración de los principios de igualdad de género, la igualdad de oportunidades y la perspectiva de la familia, fines de la ordenación urbanística conforme al artículo 3.2. de la UISTA, en cuanto a que la modificación amplía las posibilidades de implantación del uso sanitario, que da servicio a toda la población y permite reducir la distancia entre los diferentes usos, fomentando los desplazamientos peatonales, medida que favorece más a las

Modificación planeamiento general vigente de Puente Genil. Modificación regulación condiciones uso sanitario

MEMORIA GENERAL 25

Código seguro de verificación (CSV):

09B6 6F7A C4C2 72A6 0375



09B66F7AC4C272A60375

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 11-12-2023

...y 1 más

Código seguro de verificación (CSV):

1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

mujeres y personas mayores, por ser tradicionalmente la población que más se desplaza a pie.

En relación a la modificación del instrumento de ordenación urbanística

Del análisis del alcance de esta innovación realizado en la Memoria de Información se concluye que la misma es una modificación de un instrumento de ordenación urbanística, cuyas determinaciones aparecen contenidas en el artículo 121 del Reglamento General de la IISTA, cuyo cumplimiento se justifica:

- *La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.*

La modificación se realiza en el momento en el que se ha detectado la incongruencia de la exclusión de los usos sanitarios respecto a la totalidad de usos permitidos en sótano por las Normas Urbanísticas del PGOU de Puente Genil y las consecuencias que de ello se derivan, de imposibilidad de implantación, en locales existentes del núcleo urbano, de este uso, en auge por la proliferación de los servicios sanitarios complementarios o sustitutivos a los que oferta la sanidad pública.

Es una demanda coherente con otras realizadas anteriormente y que en su momento derivó en una modificación de las Normas Urbanísticas en el mismo sentido: en el de ampliación de los usos permitidos en sótano (Modificación puntual del uso relación y espectáculos en planta sótano del año 2014) y el de inclusión del uso sanitario en todas sus categorías como uso compatible en una zona de expansión con origen industrial que en la actualidad está destinándose a las actividades económicas (Modificación Puntual del PP I-1 para inclusión del uso sanitario del año aprobada en el año 2019).

Existen otras motivaciones de tipo técnico que motivan y justifican la idoneidad de este pequeño ajuste en la regulación vigente del uso sanitario.

Estos argumentos tienen que ver con el gran avance que ha experimentado la tecnología y que ha venido acompañado de grandes cambios en los requerimientos normativos de los edificios y de las condiciones exigidas a los espacios interiores. Así, en la época en la que se aprobó definitivamente el PGOU de Puente Genil, el año 1991, con la aplicación de la normativa sectorial y de edificación no se conseguían unas adecuadas condiciones de habitabilidad en la planta sótano ni se aseguraba una correcta accesibilidad y evacuación de esa planta, pudiendo incluso esa circunstancia motivar su exclusión en el PGOU al ser el uso sanitario un uso más "sensible y protegido" (al estar relacionado con la salud de las personas) que el resto.

Pero en estos más de treinta años, la normativa sectorial y de edificación y las tecnologías empleadas en las instalaciones de los edificios han cambiado completamente consiguiendo, en todas las plantas de los edificios (incluidas los sótanos), unas adecuadas condiciones de habitabilidad en cuanto a calidad del aire interior e iluminación y de accesibilidad y

Código seguro de verificación (CSV):

09B6 6F7A C4C2 72A6 0375



09B66F7AC4C272A60375

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 11-12-2023

...y 1 más

Código seguro de verificación (CSV):

1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

evacuación de los ocupantes. Estas condiciones son, en el caso del uso sanitario, incluso más restrictivas que para el resto de usos por lo que, en ningún caso, la ampliación pretendida con esta Modificación a la planta sótano, supone una merma respecto a estos parámetros, máxime si tenemos en cuenta que afecta a aquellos usos sanitarios de carácter ambulatorio, sin internamiento ni estancia continuada de enfermos.

- *El contenido documental de las modificaciones deberá contemplar, en función de su alcance, los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutos de los correspondientes del instrumento de ordenación urbanística en vigor en los que se contengan las determinaciones que resultan de aplicación.*

Al tener un alcance muy reducido, la Modificación incorpora un documento de Normas Urbanísticas que sustituye parcialmente al correspondiente del PGOU de Puente Genil vigente y que contiene la nueva redacción del artículo 94. Para una mayor comprensión del contexto, se sustituye el contenido íntegro de la Sección 13ª. Sanitario que contiene los artículos 92,93 y 94.

- *En la tramitación de las modificaciones de los planes de ordenación urbana que afecten a áreas de suelo urbano de ámbito reducido deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública, con la finalidad de que la población afectada reciba la información que pudiera afectarle.*

Esta Modificación afecta a la totalidad del suelo urbano por modificar una regulación referente a los usos, de aplicación al suelo urbano y urbanizable.

- *Corresponderá a los municipios la tramitación y aprobación de las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística aprobados por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que no tengan incidencia supralocal conforme al artículo 2 de la Ley.*

Corresponde al municipio de Puente Genil la tramitación y aprobación de esta Modificación al no tener incidencia supralocal por afectar únicamente a determinaciones pertenecientes a la ordenación urbanística detallada (artículo 78.2.f) del Reglamento de la LISTA).

5.4. Valoración incidencia territorial de la propuesta.

Según lo establecido en el artículo 75.2.b de la LISTA y el artículo 107 del Reglamento General, le corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la emisión de un informe durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada cuya aprobación corresponde a los municipios.

Tal y como se señala en el artículo 107:

“El informe será solicitado por el Ayuntamiento tras la aprobación inicial, durante el trámite de información pública y será emitido en el plazo de tres meses a contar desde el día siguiente la presentación de la documentación en el registro del órgano competente para su emisión”.

Modificación planeamiento general vigente de Puente Genil. Modificación regulación condiciones uso sanitario

MEMORIA GENERAL 27

Código seguro de verificación (CSV):

09B6 6F7A C4C2 72A6 0375



09B66F7AC4C272A60375

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 11-12-2023

...y 1 más

Código seguro de verificación (CSV):

1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

Se expresará "con respeto a la potestad municipal sobre la ordenación urbanística y se limitará al control de legalidad de la normativa territorial y urbanística y al cumplimiento de las determinaciones de la planificación territorial que resulten de aplicación, así como a la valoración de la incidencia de la actuación sobre los intereses supralocales que pudieran verse afectados, conforme a lo previsto en el artículo 2 de la Ley."

En este caso, por no afectar la presente Modificación a la ordenación urbanística general por ser las determinaciones modificadas referentes a la regulación precisa de los usos en suelo urbano, no será necesaria la valoración de la incidencia territorial de la propuesta pues no contravienen ninguna de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento territorial que le son de aplicación. En el caso concreto de Puente Genil, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) aprobado por el Decreto 206/2006 de 28 de noviembre y el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO), aprobado por Decreto 3/2012, de 10 de enero.

6. ALCANCE

La presente Modificación modifica un único artículo del documento de Normas Urbanísticas del planeamiento general vigente de Puente Genil:

TÍTULO III. DISPOSICIONES GENERALES Y REGULACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CAPÍTULO 1.- REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE USO

SECCIÓN 13ª SANITARIO

Artículo 94. Condiciones

Siguiendo vigente el contenido del resto de artículos de la normativa urbanística del planeamiento general vigente de Puente Genil.

Puente Genil, diciembre de 2023

El Equipo Redactor

**MOLINA
POYATO
RAFAEL -
48866733J**

Firmado digitalmente por
MOLINA POYATO
RAFAEL - 48866733J
Fecha: 2023.12.11
21:01:02 +01'00'

Rafael Molina Poyato
Arquitecto

**MARTINEZ
PANCORBO
CECILIA -
78683846H**

Firmado digitalmente por
MARTINEZ PANCORBO CECILIA -
78683846H
Número de reconocimiento (DNI):
c-ES,
serialNumber=DICFC=78683846H,
givenName=CECILIA,
sn=MARTINEZ PANCORBO
o=MARTINEZ PANCORBO
CECILIA - 78683846H
Fecha: 2023.12.11 20:42:37 +01'00'

Cecilia Martínez Pancorbo
Arquitecta

Modificación planeamiento general vigente de Puente Genil. Modificación regulación condiciones uso sanitario

MEMORIA GENERAL 28

Código seguro de verificación (CSV):

09B6 6F7A C4C2 72A6 0375



09B66F7AC4C272A60375

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 11-12-2023

...y 1 más

Código seguro de verificación (CSV):

1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

2 NORMAS URBANÍSTICAS

1. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE
2. NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA

Modificación planeamiento general vigente de Puente Genil. Modificación regulación condiciones uso sanitario

NORMAS URBANÍSTICAS 1

Código seguro de verificación (CSV):

09B6 6F7A C4C2 72A6 0375



09B66F7AC4C272A60375

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 11-12-2023

...y 1 más

Código seguro de verificación (CSV):

1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

2 NORMAS URBANÍSTICAS

1. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

La presente Modificación del planeamiento general vigente Puente Genil modifica la regulación de unas determinaciones de carácter pormenorizado, contenidas en las Normas Urbanísticas del PGOU.

Se reproduce a continuación el texto del articulado vigente cuyo contenido se modifica.

TÍTULO III. DISPOSICIONES GENERALES Y REGULACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CAPÍTULO 1.- REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE USO

(...)

SECCIÓN 13ª.- SANITARIO

Art. 92.- Definición.

Corresponde a los edificios destinados al tratamiento y/o alojamiento de enfermos.

Art. 93.- Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Categoría. Edificación exclusiva para tratamiento y hospitalización de enfermos.

2ª Categoría. Edificación con otros usos. Clínicas de urgencias y consultorios sin hospitalización de enfermos. Incluye clínicas veterinarias.

Art. 94.- Condiciones

1.- En los edificios en los que exista el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja y en primer cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos a las viviendas, salvo en caso de emergencia. Se exceptúan los consultorios profesionales, con superficie inferior a 250 m².

2.- Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

Modificación planeamiento general vigente de Puente Genil. Modificación regulación condiciones uso sanitario

NORMAS URBANÍSTICAS 2

Código seguro de verificación (CSV):

09B6 6F7A C4C2 72A6 0375



09B66F7AC4C272A60375

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 11-12-2023

...y 1 más

Código seguro de verificación (CSV):

1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

2. NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA

Se recoge el texto del articulado modificado en este documento de Modificación, quedando, tras la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, con esta nueva redacción.

TÍTULO III. DISPOSICIONES GENERALES Y REGULACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CAPÍTULO 1.- REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE USO

(...)

SECCIÓN 13ª.- SANITARIO

Art. 92.- Definición.

Corresponde a los edificios destinados al tratamiento y/o alojamiento de enfermos.

Art. 93.- Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Categoría. Edificación exclusiva para tratamiento y hospitalización de enfermos.

2ª Categoría. Edificación con otros usos. Clínicas de urgencias y consultorios sin hospitalización de enfermos. Incluye clínicas veterinarias.

Art. 94.- Condiciones

1.- En los edificios en los que exista el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja y en primera o sótano cuando éstos estén unidos al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos a las viviendas, salvo en caso de emergencia. Se exceptúan los consultorios profesionales, con superficie inferior a 250 m². En todo caso se garantizará el cumplimiento de la normativa sectorial y de edificación aplicable.

2.- Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

Puente Genil, diciembre de 2023

El Equipo Redactor

**MOLINA
POYATO
RAFAEL -
48866733J**
Firmado digitalmente por
MOLINA POYATO
RAFAEL - 48866733J
Fecha: 2023.12.11
21:00:10 +01'00'

Rafael Molina Poyato
Arquitecto

**MARTINEZ
PANCORBO
CECILIA -
78683846H**
Firmado digitalmente por
MARTINEZ PANCORBO CECILIA -
78683846H
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=dKES=78683846H,
givenName=CECILIA,
sn=MARTINEZ PANCORBO,
cn=MARTINEZ PANCORBO
CECILIA - 78683846H
Fecha: 2023.12.11 20:43:25 +01'00'

Cecilia Martínez Pancorbo
Arquitecta

Modificación planeamiento general vigente de Puente Genil. Modificación regulación condiciones uso sanitario

NORMAS URBANÍSTICAS 3

Código seguro de verificación (CSV):

09B6 6F7A C4C2 72A6 0375



09B66F7AC4C272A60375

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MOLINA POYATO RAFAEL el 11-12-2023

MARTINEZ PANCORBO CECILIA el 11-12-2023

...y 1 más

Código seguro de verificación (CSV):

1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

De la definición incluida en las NNUU se deduce que toda planta que por estar su techo a menos de 1,50 mts sobre el nivel del suelo exterior, no se considere Planta Baja y sea en todo caso considerada Planta Sótano, esté o no completamente enterrada.

Teniendo en cuenta todo lo anterior se propone incorporar en las condiciones del uso sanitario la misma redacción del resto de usos dotacionales mencionados pero añadiendo "planta de nivel de sótano" en vez de "semisótano" para adaptar la redacción a la definición de Planta Sótano incluida en las Normas Urbanísticas y evitar interpretaciones erróneas.

También se propone, para hacer hincapié en la consecución, en esos casos, de unas adecuadas condiciones de habitabilidad, accesibilidad y salubridad, incluir una mención al cumplimiento de la normativa sectorial y de edificación de aplicación, aunque la misma sea de obligado cumplimiento.

De esta forma las modificaciones propuestas en la redacción del apartado 1. del artículo 94 son las siguientes:

1. En los edificios en los que exista el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja y en primera **planta y o primera planta de nivel de sótano** cuando **éstos estén unidos** al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos a las viviendas, salvo en caso de emergencia. Se exceptúan los consultorios profesionales, con superficie inferior a 250 m². **En todo caso se garantizará el cumplimiento de la normativa sectorial y de edificación aplicable.**

La redacción de la regulación de la Sección 13ª.-Sanitario quedaría así:

Art. 92.- Definición.

Corresponde a los edificios destinados al tratamiento y/o alojamiento de enfermos.

Art. 93.- Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

1ª Categoría. Edificación exclusiva para tratamiento y hospitalización de enfermos.

2ª Categoría. Edificación con otros usos. Clínicas de urgencias y consultorios sin hospitalización de enfermos. Incluye clínicas veterinarias.

Art. 94.- Condiciones

1.- En los edificios en los que exista el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja y en primera planta y primera planta de nivel de sótano cuando éstos estén unidos al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos a las viviendas, salvo en caso de emergencia. Se exceptúan los consultorios profesionales, con superficie inferior a 250 m². En todo caso se garantizará el cumplimiento de la normativa sectorial y de edificación aplicable.

2.- Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

Modificación planeamiento general vigente de Puente Genil. Modificación regulación condiciones uso sanitario

MEMORIA GENERAL 24



Código seguro de verificación (CSV):

1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

SECCIÓN 13ª.- SANITARIO

Art. 92.- Definición.

Corresponde a los edificios destinados al tratamiento y/o alojamiento de enfermos.

Art. 93.- Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Categoría. Edificación exclusiva para tratamiento y hospitalización de enfermos.
- 2ª Categoría. Edificación con otros usos. Clínicas de urgencias y consultorios sin hospitalización de enfermos. Incluye clínicas veterinarias.

Art. 94.- Condiciones

1.- En los edificios en los que exista el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja y en planta primera y primera planta de sótano cuando éstos estén unidos al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos a las viviendas, salvo en caso de emergencia. Se exceptúan los consultorios profesionales, con superficie inferior a 250 m². En todo caso se garantizará el cumplimiento de la normativa sectorial y de edificación aplicable.

2.- Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

SECCIÓN 14ª.- ÁREAS LIBRES

Art. 95. Definición.

Comprende el uso de los espacios destinados a plantaciones de jardinería o arbolado, tales como parques o jardines, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, así como las zonas destinadas a juego de niños y aquellas que mejoren las condiciones medioambientales del área donde se ubiquen.

Art. 96. Condiciones

1.- Los terrenos destinados a este uso deberán cumplir las condiciones técnicas especificadas en las Normas de Urbanización de este Documento que le sean aplicables.

2.- Cualquier compatibilidad de uso que pueda establecerse en alguna de las zonas de ordenanzas deberá respetar el carácter de este uso, no pudiendo producirse ninguna simultaneidad que suponga merma de las funciones incluidas en la definición.



Código seguro de verificación (CSV):

1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

3 RESUMEN EJECUTIVO

1. OBJETIVOS, FINALIDADES Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN
2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS
3. ALCANCE
4. ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE Y EN LOS QUE SE PROPONE SU SUSPENSIÓN

ANEXOS

Modificación planeamiento general vigente de Puente Genil. Modificación regulación condiciones uso sanitario

RESUMEN EJECUTIVO 1



3 RESUMEN EJECUTIVO

1. OBJETIVOS, FINALIDADES Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento de Modificación de planeamiento general vigente de Puente Genil tiene por objeto la modificación de la regulación del uso sanitario contenida en las Normas Urbanísticas del PGOU que, teniendo en cuenta la antigüedad del Plan, se ha considerado procedente revisar y ajustar.

El **objetivo** general de la Modificación será modificar las condiciones establecidas para el uso sanitario dentro de la regulación de las condiciones de uso contenida en el Capítulo I del Título III de las Normas Urbanísticas de Puente Genil en el sentido de permitir este uso en la planta sótano siempre que esté unido a local en planta baja con el mismo uso.

La **conveniencia y procedencia** de su formulación se fundamenta, dado el amplio periodo de vigencia del Plan y la ausencia de previsión de aprobación de un nuevo instrumento de planeamiento general, en tener una normativa adaptada a las condiciones y necesidades actuales solventando aspectos de interés general del municipio. Puede llevarse a cabo sin alterar el modelo general de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística (PGOU de Puente Genil) por lo que se lleva a cabo como modificación del instrumento de ordenación urbanística, con las consideraciones y efectos oportunos.

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

La vigente regulación de las Normas Urbanísticas de Puente Genil no permite la utilización de la planta sótano como extensión del uso sanitario que sí se puede implantar en planta baja de edificios de viviendas.

Esta circunstancia supone un agravio comparativo con la mayoría de los usos regulados en el PGOU para los que las Normas Urbanísticas posibilita su implantación en la planta sótano siempre que estén unidos al local de planta baja y su acceso sea independiente. Esta prohibición es particularmente desfavorable en un uso como el sanitario en el que de manera habitual se han usado las plantas bajo rasante para localizar las actividades ligadas al radio-diagnóstico.

Teniendo en cuenta el amplio periodo de vigencia del PGOU, aprobado en el año 1991, se considera necesario modificar la regulación de las condiciones de este uso sanitario, tal y como se ha hecho en otras ocasiones para incorporar a la normativa urbanística nuevas determinaciones y/o ajustar las existentes.

Esta Modificación supone una ampliación de los usos permitidos en planta sótano por la normativa urbanística de Puente Genil y responde a la creciente demanda de servicios médicos ligados a la sanidad privada en el sentido de que facilita su implantación en aquellos locales comerciales existentes en edificios de viviendas, posibilitando el uso de la planta de sótano para albergar, entre otras, las salas y dependencias de algunos de los servicios de radiodiagnóstico, suponiendo en algunos casos la localización más idónea.

Modificación planeamiento general vigente de Puente Genil. Modificación regulación condiciones uso sanitario

RESUMEN EJECUTIVO 2



Código seguro de verificación (CSV):
1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

Teniendo en cuenta lo anterior se propone incorporar en las condiciones del uso sanitario la misma redacción respecto al uso de la planta sótano dada por el PGOU a otros usos también dotacionales como son el Social-Cultural (Sección 10º, artículo 85.2), Educativo (Sección 11º, artículo 88.2) y el Deportivo (Sección 12º, artículo 91.2).

También se propone, para hacer hincapié en la consecución, en esos casos de utilización de la planta sótano, de unas adecuadas condiciones de habitabilidad, accesibilidad y salubridad, incluir una mención al cumplimiento de la normativa sectorial y de edificación de aplicación, aunque la misma sea de obligado cumplimiento.

De esta forma, las modificaciones propuestas en la redacción del apartado 1. del artículo 94, son:

1. En los edificios en los que exista el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja y en primera **o sótano** cuando ~~este éstos estén unida~~ **unidos** al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos a las viviendas, salvo en caso de emergencia. Se exceptúan los consultorios profesionales, con superficie inferior a 250 m². **En todo caso se garantizará el cumplimiento de la normativa sectorial y de edificación aplicable.**

3. ALCANCE

La presente Modificación modifica un único artículo del documento de Normas Urbanísticas del planeamiento general vigente de Puente Genil:

TÍTULO III. DISPOSICIONES GENERALES Y REGULACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CAPÍTULO 1.- REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE USO

SECCIÓN 13º SANITARIO

Artículo 94. Condiciones

Siguiendo vigente el contenido del resto de artículos de la normativa urbanística del planeamiento general vigente de Puente Genil.

4. ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE Y EN LOS QUE SE PROPONE SU SUSPENSIÓN

Conforme a lo establecido en el artículo 85.1.e) del Reglamento General de la LISTA aprobado en Decreto 550/2022, de 29 de noviembre los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía, expresivo de los siguientes extremos:

Modificación planeamiento general vigente de Puente Genil. Modificación regulación condiciones uso sanitario

RESUMEN EJECUTIVO 3



Código seguro de verificación (CSV):
1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)

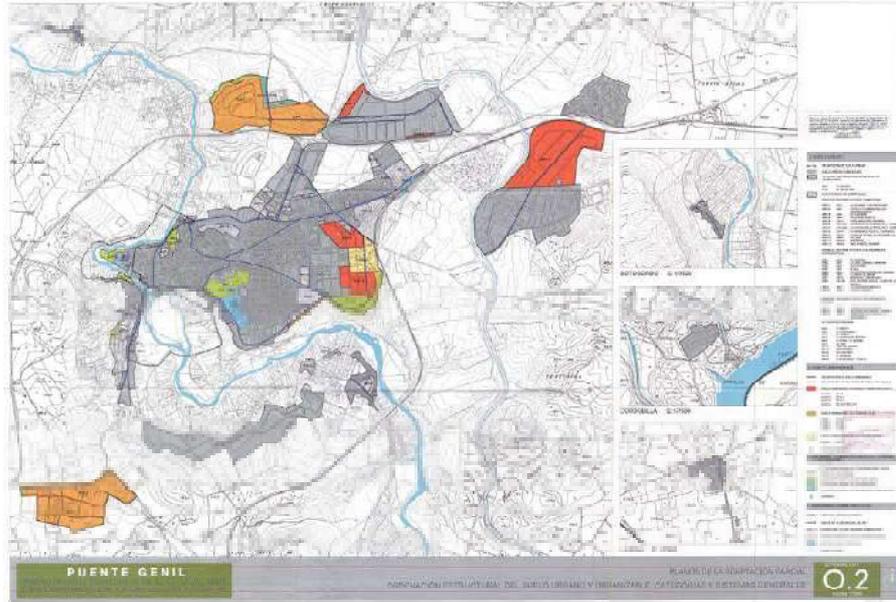
Firmado por Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

1º. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

2º. En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Ámbitos en los que se altera la ordenación vigente

El presente documento de Modificación del PGOU de Puente Genil tiene por objeto la modificación de la regulación del uso sanitario, que forma parte de las Disposiciones generales y regulación en suelo urbano y urbanizable, por lo que **afecta de manera general a todos los ámbitos de suelo urbano y urbanizable del municipio** pues a todos ellos le es de aplicación dicha regulación.



Plano O.2. Ordenación estructural del suelo urbano y urbanizable. Categorías y Sistemas Generales de la Adaptación Parcial del PGOU de Puente Genil.

https://drive.google.com/drive/folders/1qXulHEY7G82bVoDkelRL412_vjrDAXob

En el plano O.2. de la Adaptación Parcial aparece contenida la situación de todos esos ámbitos de suelo urbano y urbanizable de Puente Genil en los que la ordenación proyectada altera la vigente, representando en gris el suelo urbano consolidado y no consolidado y en colores rojo, naranja y amarillo, los ámbitos de suelo urbanizable del PGV.

Modificación planeamiento general vigente de Puente Genil. Modificación regulación condiciones uso sanitario

RESUMEN EJECUTIVO 4

REGISTRO
ELECTRONICO

Registro:
056/RT/E/2024/2179
21-03-2024 10:21:42

plano_ordenacion_pgou_02

Código seguro de verificación (CSV):
1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)

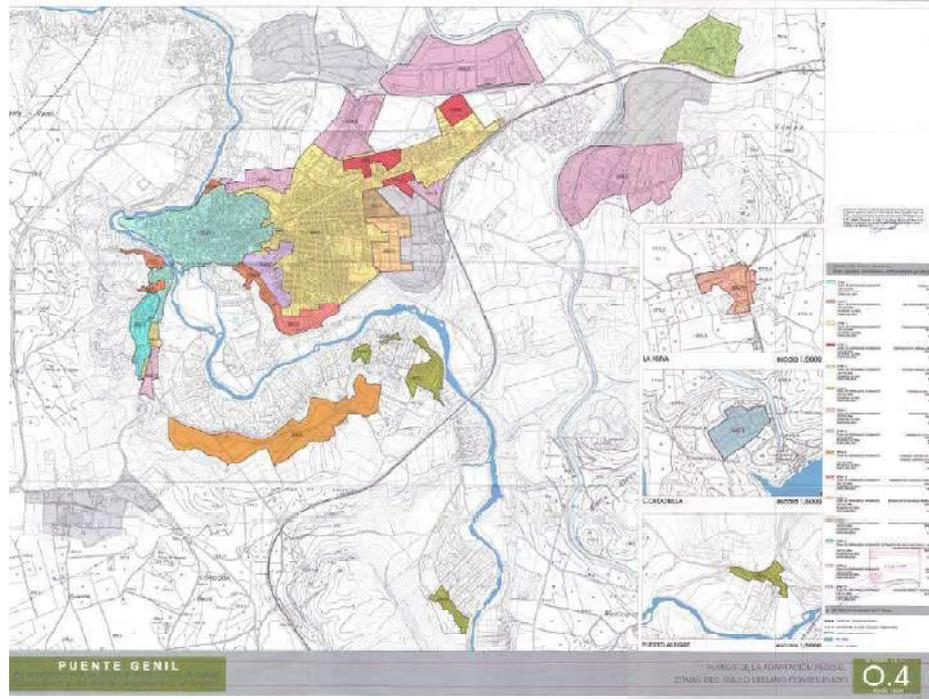
Firmado por Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

plano_ordenacion_pgou_02

Dicha alteración, **de manera pormenorizada**, afectará sólo a aquellos ámbitos en los que dicho uso sanitario está permitido como uso compatible en 2ª categoría. Para poder concretarlos, se han analizado las distintas ordenanzas de aplicación de Puente Genil, tanto en suelo urbano como en urbanizable, concluyendo que **esta Modificación de planeamiento general afecta a todos los ámbitos de suelo urbano y urbanizable de Puente Genil a excepción de:**

- **Ámbitos de suelo en los que le es de aplicación la ordenanza de Vivienda de Colonización.**

Este ámbito de suelo urbano está representado en el plano O.4. Zonas del suelo urbano consolidado de la Adaptación Parcial del PGOU de Puente Genil, en color gris azulado dentro de la Zona 8.



Plano O.4. Zonas del suelo urbano consolidado de la Adaptación Parcial del PGOU de Puente Genil.

https://drive.google.com/drive/folders/1qXulHEY7G82bVoDkelRL412_yjrDAXob

- **Zonas industriales de suelo urbano excluida la del Plan Parcial PP-11 Las Acacias** cuyas ordenanzas particulares permiten el uso sanitario en 2ª categoría y es un ámbito afectado por esta Modificación.

Modificación planeamiento general vigente de Puente Genil. Modificación regulación condiciones uso sanitario

RESUMEN EJECUTIVO 5

REGISTRO
ELECTRONICO

Registro:
056/RT/E/2024/2179
21-03-2024 10:21:42

Código seguro de verificación (CSV):
1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

Así, no están afectados por esta Modificación todos los ámbitos representados en el plano O.4. Zonas del suelo urbano consolidado de la Adaptación Parcial del PGOU en color rosa por estar dentro de la Zona 14 Industrial, a excepción del ámbito del PP-11 que es el ámbito industrial (también grafiado en color rosa) situado al norte del núcleo urbano de Puente Genil delimitado al norte por las vías de acceso y salida desde la carretera A-318 Osuna-Lucena y al sur por la calle Pte. Adolfo Suarez, calle Higuera y calle Acebuche y atravesado por la carretera La Rambla, viario de acceso al núcleo de Puente Genil desde la A-318.

- **Ámbito de la Ribera Alta San Luis**, zona residencial situada al sur del núcleo de Puente Genil y representada en el plano O.4. Zonas del suelo urbano consolidado de la Adaptación Parcial del PGOU, en color naranja dentro de la Zona 9.
- **Ámbito del PP-16 Las Palomas** del PGOU de Puente Genil (suelo urbanizable sectorizado SUS-2 según la Adaptación Parcial del PGOU). Está situado al sur de la zona de Miragenil y está representado en color naranja en el plano O.2. Ordenación estructural del suelo urbano y urbanizable. Categorías y Sistemas Generales.
- **Ámbito del Plan Parcial Industrial Garrotalillo I**, denominado en la Adaptación Parcial como **SUS-3** y situado al norte del núcleo urbano. Está representado en color naranja en el plano O.2. Ordenación estructural del suelo urbano y urbanizable. Categorías y Sistemas Generales.
- **Ámbito del Plan Parcial Industrial Garrotalillo II**, denominado en la Adaptación Parcial como **SUS-4** y situado al norte del núcleo urbano, junto al SUS-3. Está representado en color naranja en el plano O.2. Ordenación estructural del suelo urbano y urbanizable. Categorías y Sistemas Generales.
- **Ámbito de la fase N-2 del PP-12 Los Arcos**, denominado en la Adaptación Parcial como **SUOT-4** y situado el noreste del núcleo urbano. Está representado en color rojo en el plano O.2. Ordenación estructural del suelo urbano y urbanizable. Categorías y Sistemas Generales.
- **Ámbito de la UE-2 del PP-13-5 Huerto del Francés**, denominado en la Adaptación Parcial como **SUOT-5** y situado el noreste del núcleo urbano. Está representado en color rojo en el plano O.2. Ordenación estructural del suelo urbano y urbanizable. Categorías y Sistemas Generales.

Para poder consultar las zonas se adjunta como documentación anexa a este Resumen Ejecutivo los planos O.2 y O.4 de la Adaptación Parcial del PGOU de Puente Genil.



Código seguro de verificación (CSV):
1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

Suspensión de licencias

Según lo establecido en el artículo 78.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) y desarrollado en el artículo 103 de su Reglamento General:

“1. En el Acuerdo de aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística o en cualquier momento posterior de su tramitación, la Administración urbanística podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.

2. Los acuerdos de suspensión se publicarán en el Boletín Oficial y en el portal de la Administración urbanística conforme a lo previsto en el artículo 8. Sus efectos se producirán a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y se extinguirán, en todo caso, con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.

3. El acuerdo de suspensión no impedirá que puedan concederse licencias o autorizaciones basadas en el régimen urbanístico vigente, siempre que sean conformes con las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística en tramitación.”

En el caso de la presente Modificación, al suponer sólo una ampliación de las condiciones del uso sanitario y no una reducción o restricción de los condicionantes actuales, **no se entiende necesaria la suspensión de licencias** al poder concederse, en aplicación del apartado 3, licencias o autorizaciones basadas en el régimen urbanístico vigente por ser conforme con las nuevas determinaciones del instrumento de ordenación urbanística en tramitación.

Puente Genil, marzo 2024

El Equipo Redactor

Firmado por MOLINA POYATO
RAFAEL - ***6673** el día
21/03/2024 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

Rafael Molina Poyato

Arquitecto

MARTINEZ
PANCORBO
CECILIA -
78683846H

Cecilia Martínez Pancorbo

Arquitecta

Firmado digitalmente por
MARTINEZ PANCORBO CECILIA -
78683846H
Nombre de reconocimiento (DN):
ou=ES,
serialNumber=12CE179603846H,
o=PANCORBO, cn=MARTINEZ
PANCORBO CECILIA - 78683846H
Fecha: 2024.03.20 21:30:22 +01'00'

Modificación planeamiento general vigente de Puente Genil. Modificación regulación condiciones uso sanitario

RESUMEN EJECUTIVO 7

REGISTRO
ELECTRONICO

Registro:
056/RT/E/2024/2179
21-03-2024 10:21:42

Código seguro de verificación (CSV):
1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

ANEXOS.

- Plano O.2. Ordenación estructural del suelo urbano y urbanizable. Categorías y Sistemas Generales de la Adaptación Parcial del PGOU de Puente Genil.
- Plano O.4. Zonas del suelo urbano consolidado de la Adaptación Parcial del PGOU de Puente Genil.

Modificación planeamiento general vigente de Puente Genil. Modificación regulación condiciones uso sanitario

RESUMEN EJECUTIVO. ANEXOS



Código seguro de verificación (CSV):
1533 8AAD 21E3 1EBA 2870

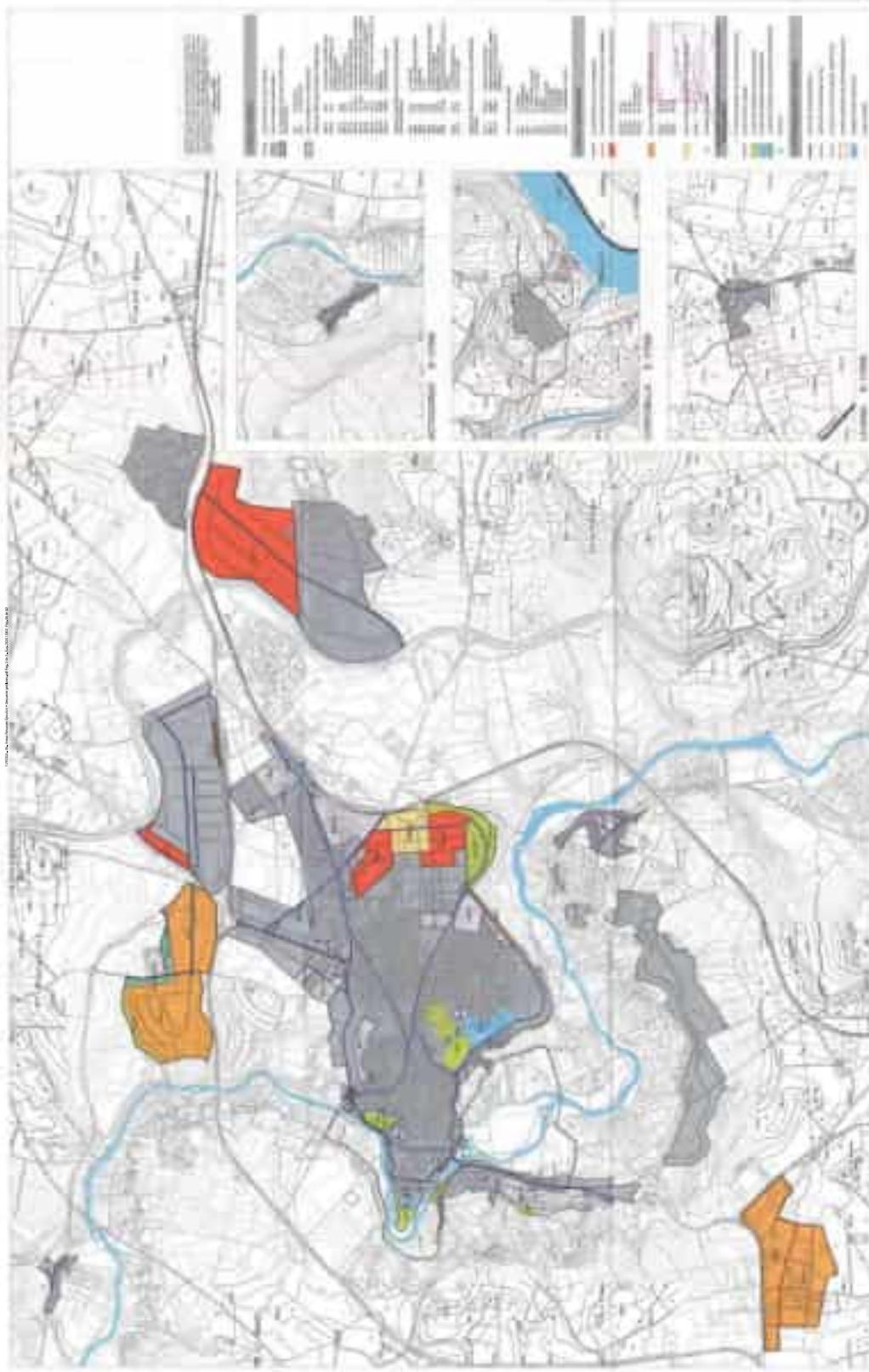


(15)338AAD(21)E31EBA2870

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.puentegenil.es/sede>(Validación de documentos)

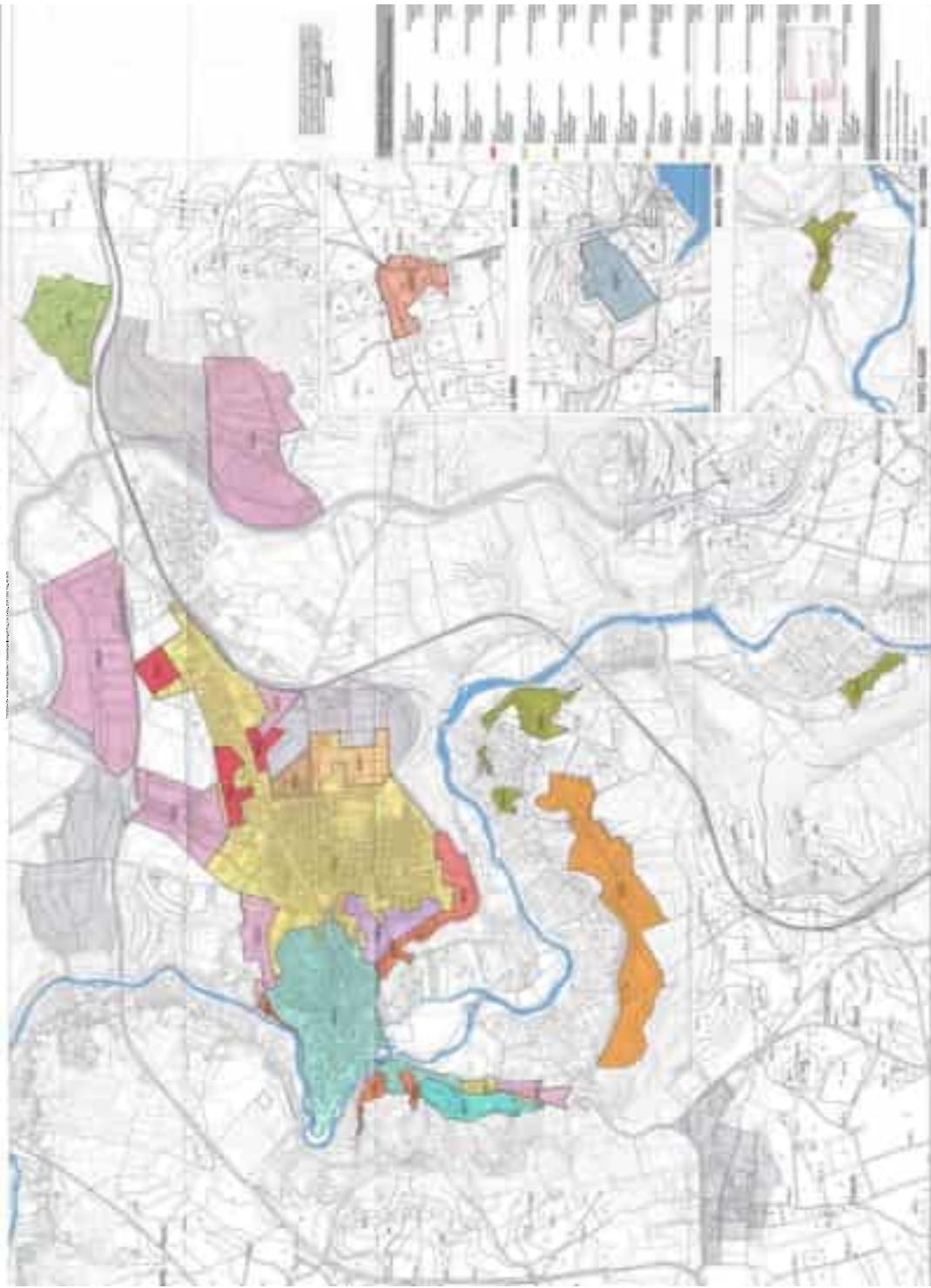
Firmado por Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

plm_registro_elec_02



PUENTE GENIL **0.2**





PUERTO GENIL

0.4

Escala
1:50,000



INFORME DEL DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL DE CÓRDOBA, RELATIVO A LA SOLICITUD DEL AYUNTAMIENTO DE PUENTE GENIL, EN RELACIÓN A LA «INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE PUENTE GENIL. MODIFICACIÓN REGULACIÓN CONDICIONES USO SANITARIO».

Expte.: CSPA-24-032

ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 19 de marzo de 2024 se recibe en el Servicio de Protección Ambiental de esta Delegación Territorial escrito del Ayuntamiento de Puente Genil, sobre la necesidad o no de someter al trámite de evaluación de ambiental estratégica la innovación-modificación del PGOU de esa localidad, remitiendo el documento «*Innovación-Modificación del planeamiento general vigente de Puente Genil. Modificación regulación condiciones uso sanitario*».

A los anteriores hechos resultan de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, establece en su artículo 40 que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones:

- Los instrumentos de ordenación urbanística general.
- Los planes de ordenación urbana.
- Los planes parciales de ordenación.
- Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Así mismo, estarán sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado anterior, cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

- Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del

C/ Tomás de Aquino, S/N
Edificio Servicios Múltiples – 7ª Planta
14071 - Córdoba
T: 957734106 F: 957101523
delegacion.dtco.csmaea@juntadeandalucia.es



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARGARITA MINGORANCE PERTIÑEZ DANIEL LUQUE OGALLA	19/04/2024	PÁGINA 1/3
VERIFICACIÓN	Pk2jm4E6XY7T3AXVKV8VPL6WBRQQSB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



pk2jm4E6XY7T3AXVKV8VPL6WBRQQSB

Código seguro de verificación (CSV):
1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

pk2jm4E6XY7T3AXVKV8VPL6WBRQQSB



dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural o del uso del suelo.

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000, en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones. c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.

SEGUNDO.- En el artículo 5.2.f) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se definen modificaciones menores como cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

POR LO QUE

Vistos los antecedentes anteriormente descritos, y vistas la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental,

SE INFORMA

En la documentación presentada por el Ayuntamiento de Puente Genil se indica que la finalidad de la innovación consiste en modificar las condiciones establecidas para el uso sanitario dentro de la regulación de las condiciones de uso contenida en el Capítulo I del Título III de las Normas Urbanísticas de Puente Genil en el sentido de permitir este uso en la planta sótano siempre que esté unido a local en planta baja con el mismo uso.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARGARITA MINGORANCE PERTIÑEZ	19/04/2024	PÁGINA 2/3
	DANIEL LUQUE OGALLA		
VERIFICACIÓN	Pk2jm4E6XY7T3AXVKV8VPL6WBRQQSB	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



pk2jm4E6XY7T3AXVKV8VPL6WBRQQSB

Código seguro de verificación (CSV):

1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

pk2jm4E6XY7T3AXVKV8VPL6WBRQQSB



CONCLUSIÓN

En los Fundamentos Jurídicos expuestos con anterioridad han quedado plasmados los supuestos para someter a Evaluación Ambiental Estratégica los instrumentos de planeamiento urbanístico. En el caso de la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada recogida en el artículo 40.4 de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental*, el único supuesto que podría ser de aplicación a la modificación pretendida sería el apartado a), el cual recoge que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*.

De acuerdo con dicha definición, se entiende por «modificaciones menores»: cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

Analizada la propuesta de planeamiento anteriormente descrita y comprobando la escasa incidencia ambiental de la misma, se considera que la actuación proyectada no tiene la suficiente entidad como para incluirse dentro del ámbito de aplicación de la definición de «*Modificaciones menores*» recogida en el artículo 5.2.f) de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*.

En consecuencia, **NO ha de someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.**

Lo que se informa a los efectos oportunos.

**El Titulado Superior de
Prevención Ambiental**

Fdo.: Daniel Luque Ogalla

CONFORME
**La Jefa del Departamento de Prevención
y Control Ambiental**

Fdo.: Margarita Mingorance Pertíñez

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	MARGARITA MINGORANCE PERTÍÑEZ	19/04/2024	PÁGINA 3/3
VERIFICACIÓN	DANIEL LUQUE OGALLA	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



pk2jmm4e6xy7t3axvk8vpl6wbrqqsb

Código seguro de verificación (CSV):
1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

pk2jmm4e6xy7t3axvk8vpl6wbrqqsb



Consejería de Salud y Consumo
Delegación Territorial en Córdoba

Fecha: Ver firma electrónica.

AYUNTAMIENTO DE PUENTE GENIL
Área de Urbanismo

Su referencia:

Ref.: S°SALUD/MCGD/RMS/JLPP/ilb
(24-CO-CPU-003)

C/ Don Gonzalo, 2
14500 Puente Genil

Asunto: Solicitud de información sobre la necesidad de sometimiento al procedimiento EIS.

En contestación a su solicitud de consultas previas y cribado de fecha 21/02/2024 dentro del trámite previsto en el artículo 13 del *Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía*, modificado por el *Decreto-Ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía*, a fin de conocer la necesidad de someter a evaluación de impacto en salud (EIS) del instrumento de planeamiento **"INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE PUENTE GENIL. MODIFICACIÓN REGULACIÓN CONDICIONES USO SANITARIO"**, se le comunica lo siguiente:

La modificación/innovación propuesta se corresponde con las siguientes actuaciones:

- Modificación de la regulación de las condiciones de uso del uso sanitario, determinación de carácter pormenorizado contenida en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil (PGOU).

Esta modificación se promueve ante la necesidad de ampliación de los usos permitidos en la normativa urbanística en suelo urbano, en concreto los usos sanitarios en las plantas sótano como extensión de los de planta baja en las edificaciones residenciales.

Con la modificación pretendida, se persigue ampliar los usos permitidos en las plantas sótano de los edificios residenciales siempre que ésta esté unida al local de planta baja y tengan acceso diferente al acceso de la vivienda, incidiendo en el obligado cumplimiento de la normativa sectorial y de edificación de aplicación con el objetivo de que se cumplan las condiciones que la normativa actual contempla, especialmente las de habitabilidad y accesibilidad. La innovación no supone la adopción de un nuevo modelo de ordenación establecido por el Plan General, por lo que se lleva a cabo como modificación del instrumento de ordenación urbanística, con las consideraciones y efectos oportunos.

Avda. República Argentina, 34
14071-CÓRDOBA
T: 957 016 111
eis.co.salud@juntadeandalucia.es



Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación: VH5DPRMQX5E2JB3QKWJGWRXEBWDZVS. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	MARIA JESUS BOTELLA SERRANO	FECHA	12/03/2024
	MARIA CRUZ GALLEGO DOMINGUEZ		
ID. FIRMA	VH5DPRMQX5E2JB3QKWJGWRXEBWDZVS	PÁGINA	1/2



Código seguro de verificación (CSV):
1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

pis_junta_govco_gfpa_jf1



Dado el carácter menor de la modificación del instrumento de planeamiento general, la relevancia de los posibles impactos sobre los determinantes de salud que ésta pueda producir es baja, aunque los mismos sean positivos. Al contemplar un pequeño ajuste en la redacción de uno de los artículos de la normativa urbanística (artículo 94) y estar relacionada con las condiciones de implantación del uso sanitario, la modificación por sí misma no implica efectos de impacto en el bienestar de la población al no suponer nuevas actuaciones urbanísticas o en la ciudad existente, pues el objeto final es únicamente posibilitar la implantación en ella de dotaciones con uso sanitario.

Una vez examinada la documentación presentada por el personal técnico de esta dirección general, se le comunica que, efectuado el proceso de cribado sobre las medidas previstas, nuestro **parecer** es que en la memoria se han analizado y optimizado de forma correcta los posibles impactos sobre la salud derivados de las actuaciones anteriormente descritas y que es previsible que los mismos no tengan la suficiente relevancia como para justificar un análisis en mayor profundidad de los mismos ni la introducción de medidas adicionales. Ello siempre supeditado a la veracidad de la información facilitada por el ayuntamiento en este trámite.

En consecuencia, la modificación prevista **no tiene que someterse** al procedimiento de evaluación de impacto en salud, siempre y cuando se cumplan los siguientes condicionantes:

- Que no se introduzcan modificaciones en la actuación, respecto de la información facilitada sobre el proyecto aportada en el trámite de consultas previas y que afecten al contenido del informe ya emitido. (art 108 del Reglamento de la lista)
- Que a fecha de la firma de este escrito no se haya procedido a la aprobación inicial del mismo.

La comprobación de estas condiciones se efectuará mediante la presentación dentro de la documentación necesaria para la aprobación inicial del instrumento de planeamiento de una copia de la memoria resumen presentada y de este dictamen.

Fdo: LA JEFA DEL SERVICIO DE SALUD

M^a Cruz Gallego Domínguez

Visto el informe que antecede, de conformidad con las competencias conferidas por el art.5 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, esta Delegación Territorial emite el dictamen en que **la modificación prevista no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud** por los motivos y con los condicionantes expresados en el informe técnico.

LA DELEGADA TERRITORIAL DE SALUD Y CONSUMO

Fdo.: M.^a Jesús Botella Serrano

Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación: VH5DPRMQX5E2JB3QKWJGWRXEBWDZVS. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	MARIA JESUS BOTELLA SERRANO	FECHA	12/03/2024
	MARIA CRUZ GALLEGO DOMINGUEZ		
ID. FIRMA	VH5DPRMQX5E2JB3QKWJGWRXEBWDZVS	PÁGINA	2/2
			



Código seguro de verificación (CSV):

1533 8AAD 21E3 1EBA 2870



(15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024

pnt_junta_gente_gente_jnt



Consejería de Salud y Consumo
Delegación Territorial en Córdoba

Fecha: Ver firma electrónica.

Su referencia: Gex. 2024/3302

Ref.: S°SALUD/MCGD/RMS/
24-CO-CPU-003 // 24-CO-CPU-011

Asunto: Modificación puntual art.94.1 NNSS del PGOU
por uso sanitario planta sótano.

Ayuntamiento de Puente Genil
C/ Postigos nº 10

14500 Puente Genil (Córdoba)

Con fecha 03/06/2024 se ha recibido en esta Delegación Territorial oficio de esa Entidad Local por la que nos remite el documento denominado **“Texto refundido de la modificación puntual del apartado 1 del art. 94 de las Normas Urbanísticas del PGOU uso sanitario planta sótano”** y certificación del acuerdo plenario de aprobación inicial del mismo, al objeto de comprobar que no ha habido modificaciones con respecto a la información facilitada en su día a esta Delegación y que dio lugar al informe emitido el 12/3/2024 (24-CO-CPU-003) sobre la no necesidad de sometimiento de la modificación prevista al procedimiento de evaluación de impacto en la salud.

Analizada la documentación aportada, se observa la corrección de una deficiencia en el texto refundido en el sentido de limitar la implantación del uso sanitario a la primera planta sótano, por coherencia con el resto de usos del PGOU.

Esta Delegación Territorial considera que dicha subsanación/corrección no afecta al contenido del informe emitido el pasado 12/3/2024 (24-CO-CPU-003) sobre la no necesidad de sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto en la salud.

LA JEFA DE SERVICIO DE SALUD

Fdo.: María Cruz Gallego Domínguez

Avda. República Argentina, 34
14071-CÓRDOBA
T: 957 016 111
eis.co.csalud@juntadeandalucia.es



Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación: VH5DPY444NA7D5K4S38EH6ARLM88EY. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	MARIA CRUZ GALLEGO DOMINGUEZ	FECHA	17/06/2024
ID. FIRMA	VH5DPY444NA7D5K4S38EH6ARLM88EY	PÁGINA	1/1

REGISTRO ELECTRONICO
Registro:
056/RT/E/2024/4602
18-06-2024 10:56:32

Código seguro de verificación (CSV): 
1533 8AAD 21E3 1EBA 2870 (15)338AAD(21)E31EBA2870

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 Secretaria General ALCANTARA LEONES MARIA ISABEL el 19-09-2024