

FRANCISCO **GÓMEZ** DE TEJADA  
arquitecto

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento fue firmado digitalmente el día 20 de junio de 2019 por D. Fco. Luis Gómez Gómez de Tejada (Arq. Cgdo. 575 COACO y D. Fco. Galán Parra (Abgdo. Cgdo. 1976 ICOACO) y ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 15 de julio de 2019.

Firmado electrónicamente por la Secretaría General

# INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL I-1 DEL PGOU DE PUENTE GENIL (CÓRDOBA) PARA LA INCLUSIÓN DEL USO SANITARIO EN TODAS SUS CATEGORÍAS.

## ÍNDICE

### 1\_Antecedentes

- 1.1\_ Objeto y emplazamiento
- 1.2\_ Promotor y equipo redactor
- 1.3\_ Antecedentes urbanísticos
- 1.4\_ Competencia y procedimiento
- 1.5\_ Documentación

### 2\_Memoria justificativa

- 2.1\_ Justificación legal
- 2.2\_ Cumplimiento de las reglas de ordenación
- 2.3\_ Justificación y descripción urbanística

### 3\_Modificaciones al planeamiento

- 3.1\_ Modificaciones en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial
- 3.2\_ Resto de determinaciones del Plan

### 4\_Resumen Ejecutivo.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN I-1

pág. 1

Código seguro de verificación (CSV):

**44C5 3243 9E3D EE9F F8F8**



44C532439E3DEE9FF8F8

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 LOPEZ PRIETO CARMEN el 19/7/2019



## 1\_Antecedentes

### 1.1\_Promotor y equipo redactor

#### Promotor

El promotor de la presente modificación es la entidad GRUPO EMARESA, S. L., con CIF B14696025 y domicilio en C/. Industria 5-7, de Puente Genil 14500 (Córdoba), en calidad de promotor y propietario de una parcela situada en el Polígono Industrial "La Venta" de la localidad.

Corresponde la formulación y tramitación del documento al Excmo. Ayuntamiento de Puente Genil, en virtud de las competencias asignadas por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

#### Redactores

El presente Documento de Modificación Puntual de Plan Parcial ha sido redactado por:

- D. **Francisco Gómez Gómez de Tejada**, arquitecto colegiado nº 575 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba y domicilio en C/. Miguel Romero 27, local de Puente Genil 14500 (Córdoba).
- D. **Francisco de Paula Galán Parra**, abogado colegiado 1.976 en el Ilustre Colegio Oficial de Abogados de Córdoba y domicilio en Ronda de los Tejares 27, 1º-6, 14008 de Córdoba.

### 1.2\_ Objeto y emplazamiento

#### Objeto

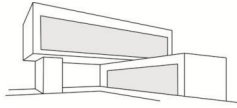
El objeto de la Modificación del Plan Parcial I-1 de Puente Genil es de añadir, dentro de los usos compatibles con el principal del ámbito, el uso SANITARIO en todas sus categorías.

El fin último es la implantación de una clínica de salud general, en 1ª categoría (edificio exclusivo), tal y como dice el Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil.

#### Emplazamiento

El ámbito de actuación es el comprendido por los terrenos incluidos en el Plan Parcial I-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil (Córdoba). Dicho sector urbanístico, se propuso inicialmente en una zona de crecimiento del núcleo urbano hacia el norte, ocupando suelos situados entre el casco urbano primitivo y la carretera autonómica A-318. Este ámbito que en sus inicios se propone con un marcado carácter industrial, constituye el umbral de acceso a Puente Genil desde dicha vía, adquiriendo por ello una gran relevancia en la estructura general urbana y territorial del municipio.





En la actualidad los terrenos del Plan Parcial están consolidados al 100%, estando ejecutada íntegramente la urbanización, y edificada la mayor parte de los solares lucrativos proyectados.

El uso dominante del ámbito, según el Plan Parcial es el uso industrial en 2ª categoría, siendo compatibles otros usos según las diferentes zonificaciones del suelo. Se ha comprobado con el tiempo que el ámbito se ha convertido en una zona con una clara vocación de actividades económicas y comercial, uso compatible, no existiendo prácticamente el uso industrial inicial para el que estaba pensado.

### 1.3\_Antecedentes urbanísticos

#### Modificación del PGOU de Puente Genil

La configuración del polígono industrial PP I-1, deviene del documento de Modificación del PGOU de Puente Genil para la redefinición del perímetro del sector. El texto fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Provincia de Córdoba en sesión de 20 de Octubre de 1994, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de 17 de noviembre del mismo año.

El objeto de aquella Modificación era "reconvertir las características del acceso a la ciudad, dotándolo de dimensiones más holgadas y de independencia funcional del resto de la zona próxima a él en el tramo con márgenes sin edificar".

#### Plan parcial I-1

Con posterioridad fue aprobado el Plan Parcial I-1, objeto de la presente Modificación Puntual, en sesión de la Comisión de 20 de Octubre de 1995 cuya publicación en el BOP se produjo el 14 de diciembre de 1995. En mayo de 1996, culmina la tramitación del documento de "Subsanación de deficiencias" del Plan Parcial, con la toma de conocimiento del mismo por parte de la citada Comisión. Posteriormente se han aprobado sucesivas modificaciones de pequeña entidad sobre el documento original, haciéndose siempre referencia en el presente texto a las determinaciones vigentes con inclusión de las mismas.

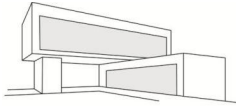
El Plan Parcial definía un total de diez manzanas industriales, que se gestionarían mediante cuatro unidades de ejecución. Las condiciones de parcelación y de ocupación son idénticas en todas ellas, variando levemente la edificabilidad en función de la Unidad de Ejecución, así como los retranqueos según la situación de las manzanas respecto al viario articulador principal, y los viales secundarios transversales.

#### Ordenanzas vigentes del Plan Parcial

Como se ha dicho anteriormente, la presente Modificación pretende incluir el uso SANITARIO en todas sus categorías como uso compatible autorizable.

En las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, en su art. 10 se permitía como uso principal o dominante el industrial en segunda categoría, como uso tolerable vivienda en primera categoría al servicio directo y de guardia de la actividad industrial, y como usos compatibles, los establecidos en los términos literales siguientes:





#### ARTICULO 10: CONDICIONES DE USO.

- 1.- El uso dominante será el industrial en 2ª categoría.
- 2.- Como uso tolerable se podrán autorizar vivienda en 1ª categoría con las siguientes condiciones:
  - a) Se situará en planta alta en la subzona IN-1.
  - b) El acceso se producirá independientemente del uso industrial y de forma directa desde el exterior en caso de situarse en planta alta.
  - c) No podrá superar los 150 m<sup>2</sup> construidos.
  - d) Estará destinada al servicio directo y guarda de la actividad industrial.

- 3.- Como usos compatibles se podrán autorizar los siguientes:
  - Aparcamiento, garage 1ª, 2ª y taller de automóvil y estación de servicio.

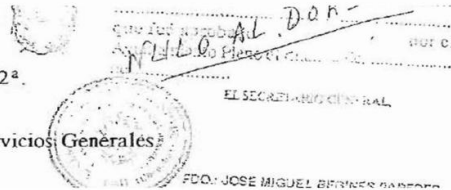
NOTICIA: La presente copia es auténtica en todas sus categorías.

de ~~Comercial en 1ª y 2ª.~~

que fula aprobada ~~Oficinas en 1ª y 2ª.~~

de ~~De relación en 2ª y 3ª.~~

- Religioso.
- Social-Cultural.
- Deportivo en 1ª y 2ª.
- Areas libres.
- Viario.
- Infraestructuras-Servicios Generales.



## 1.4\_Competencia y procedimiento

Salvo mejor entender y criterio de las administraciones urbanísticas competentes, las reglas que regirán las competencias y procedimiento de aprobación de la presente Modificación serán las siguientes:

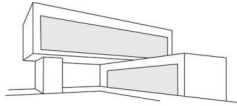
La modificación del Plan Parcial de Ordenación I-1 la formula, en el ámbito competencial recogido en el artículo 31 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), el Excmo. Ayuntamiento de Puente Genil.

La aprobación definitiva de la presente Modificación corresponde igualmente al Excmo. Ayuntamiento de Puente Genil, dado que se trata de la innovación de un documento de planeamiento de desarrollo cuya competencia para la aprobación definitiva recae en la esfera municipal en virtud del citado artículo 31 de la LOUA, y en relación con el artículo 36 de la LOUA.

El procedimiento para la aprobación de este instrumento de planeamiento se ajustará a las siguientes reglas:

1\_ Iniciación: Por parte de la Administración competente, en este caso el Ayuntamiento de





Puente Genil, a instancia de persona interesada acompañada del correspondiente proyecto de modificación del instrumento del planeamiento, mediante Aprobación Inicial de la presente Modificación Parcial del Plan Parcial de Ordenación I-1.

2\_ Sometimiento de la Modificación Parcial a la información pública por plazo no inferior a un mes. El anuncio de la información pública deberá ser objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio. En su caso, habrán de practicarse las notificaciones individualizadas que legalmente sean exigibles.

3\_ La Administración Local, resolverá, a la vista del resultado del trámite de información pública, sobre la Aprobación Definitiva, con las modificaciones que procedieren.

## 1.5\_Documentación

El artículo 36.2.b de la LOUA, establece que el contenido documental de las innovaciones del planeamiento será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

En este caso, la única modificación que se plantea sobre el Plan Parcial de Ordenación I-1, se produce en el artículo 10 de sus normas urbanísticas, cuya nueva redacción íntegra se adjunta en el presente documento.

En cuanto al 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. En virtud del artículo 3 del citado cuerpo legal, donde se establece el ámbito de aplicación, estamos ante una modificación de un instrumento de planeamiento de desarrollo, se entiende que no le es de aplicación y por ello no se incluye Estudio de Impacto de la Salud.

Así mismo, el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y de Rehabilitación Urbana y concretamente en virtud del artículo 25.3, el documento añade un resumen ejecutivo.

Código seguro de verificación (CSV):

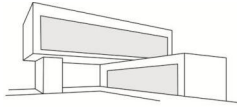
**44C5 3243 9E3D EE9F F8F8**



44C532439E3DEE9FF8F8

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 LOPEZ PRIETO CARMEN el 19/7/2019



## 2\_Memoria justificativa

### 2.1\_Justificación legal

La Modificación del Plan Parcial está fundamentada principalmente en los artículos 36 a 38 de la LOUA, dentro de lo que la ley denomina "régimen de innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento".

El artículo 36.1 establece que "la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación". Los artículos 37 y 38 de la LOUA determinan la procedencia de uno u otro procedimiento. La ley entiende que "revisión" de un instrumento de planeamiento es la "alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística".

Dado que la innovación que se pretende no se acoge a esta descripción, debemos entender que este documento está sujeto al término "modificación". En este sentido, el artículo 38.3. establece que la modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente. Se consideran igualmente fundamentales las especificaciones del Reglamento de Planeamiento, aplicable con carácter supletorio en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la LOUA, especialmente su artículo 154 y conexos.

#### Artículo 154

1. Los Planes de Ordenación y los Proyectos de Urbanización tendrán vigencia indefinida.
2. La alteración del contenido de los Planes de Ordenación y Proyectos de Urbanización podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan.
3. Se entiende por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.
4. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, 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.

Código seguro de verificación (CSV):

**44C5 3243 9E3D EE9F F8F8**

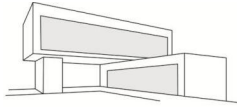


44C532439E3DEE9FF8F8

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 LOPEZ PRIETO CARMEN el 19/7/2019



## 2.2\_Cumplimiento de las reglas de ordenación

El apartado 2 del artículo 36 "Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento" de la LOUA establece que toda innovación habrá de atenerse a ciertas reglas de ordenación, documentación y procedimiento. Dado que el contenido documental y las reglas de procedimiento se han desarrollado en otros apartados de esta memoria, justificaremos a continuación el cumplimiento de las reglas de ordenación del citado artículo.

### Artículo 36.2.a.1.º

- Artículo 36.2.a.1.º La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

La justificación expresa y concreta requerida por esta regla se encuentra en el punto 2.3\_Justificación y descripción urbanística de la presente memoria de Modificación.

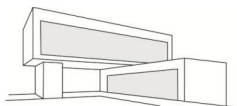
### Artículo 36.2.a.2.º

- Artículo 36.2.a.2.º Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

La presente Modificación no se acoge a ninguno de los supuestos recogidos en esta regla de ordenación, por lo que no procede justificar este punto.

### Artículo 36.2.a.3.º





FRANCISCO GÓMEZ DE TEJADA  
arquitecto

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento fue firmado digitalmente el día 20 de junio de 2019 por D. Fco. Luis Gómez Gómez de Tejada (Arq. Cgdo. 575 COACO) y D. Fco. Galán Parra (Abgdo. Cgdo. 1976 ICOACO) y ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 15 de julio de 2019.

Firmado electrónicamente por la Secretaria General

- Artículo 36.2.a.3.º Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

No se identifican ni se delimitan ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, por lo que no procede justificar este punto.

#### **Artículo 36.2.a.4.º**

- Artículo 36.2.a.4.º Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

No se alteran las medidas que evitan la formación de nuevos asentamientos, por lo que no procede justificar este punto.

#### **Artículo 36.2.a.5.º**

- Artículo 36.2.a.5.º Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande, o, en su caso, por su equivalente en dinero cuando concurran las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a).

No se cambia el uso para destino residencial, por lo que no procede justificar este punto.

Código seguro de verificación (CSV):

**44C5 3243 9E3D EE9F F8F8**

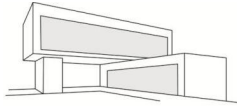


44C532439E3D EE9FF8F8

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 LOPEZ PRIETO CARMEN el 19/7/2019





FRANCISCO GÓMEZ DE TEJADA  
arquitecto

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento fue firmado digitalmente el día 20 de junio de 2019 por D. Fco. Luis Gómez Gómez de Tejada (Arq. Cgdo. 575 COACO y D. Fco. Galán Parra (Abgdo. Cgdo. 1976 ICOACO) y ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 15 de julio de 2019.

Firmado electrónicamente por la Secretaría General

## 2.3\_Justificación y descripción urbanística

### ANTECEDENTES

Originalmente el uso sanitario no estaba contemplado en las parcelas lucrativas del Plan Parcial cuando éste se aprobó.

Por iniciativa particular de D. Juan Aires Prieto, propietario de la parcela 2 de la Unidad C del Plan Parcial y redactado por el arquitecto D. Manuel Solano Cantos, se tramitó en marzo del año 2.007 una modificación puntual en relación a los usos compatibles **para darle cobertura como uso compatible a la instalación de una clínica de hospitalización veterinaria**, de conformidad con lo establecido en los arts. 92 a 94 de las NN.UU. del PGOU.

Como consecuencia de ello se procedió a modificar el art. 10, siendo aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Puente Genil, en sesión celebrada el 18 de febrero el 2.008, y quedó redactado en los siguientes términos literales:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN I-1

pág. 9

Código seguro de verificación (CSV):

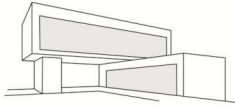
**44C5 3243 9E3D EE9F F8F8**



44C532439E3DEE9FF8F8

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 LOPEZ PRIETO CARMEN el 19/7/2019



ARTÍCULO 10: CONDICIONES DE USO.

- 1.- El uso dominante será el industrial en 2ª categoría.
- 2.- Como uso tolerante se podrán autorizar viviendas en 1ª categoría con las siguientes condiciones:
  - a) Se situará en planta alta en la subzona IN-1
  - b) El acceso se producirá independientemente del uso industrial y de forma directa desde el exterior, en caso de situarse en planta alta.
  - c) No podrá superar los 150 m<sup>2</sup> contruidos
  - d) Estará destinada al servicio directo y guarda de la actividad industrial.
- 3.- Como usos compatibles se podrán autorizar los siguientes:
  - Aparcamiento, garaje 1ª, 2ª y taller de automóvil y estación de servicio.
  - Artesanía en todas sus categorías
  - Comercial en 1ª y 2ª
  - De relación en 1ª, 2ª y 3ª
  - Alojamiento Colectivo. Hotelero.
  - Sanitario en 1ª y 2ª categoría. Exclusivamente servicios clínicos y de hospitalización veterinaria.
  - Religioso.
  - Social-Cultural.
  - Deportivo en 1ª y 2ª.
  - Areas libres.
  - Viario.
  - Infraestructuras-Servicios Generales

Diligencia.- Documento aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de febrero de 2.008. Punteo Genil, 10 de Marzo de 2.008. La Secretaria General

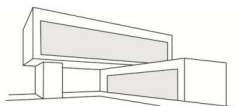


En dicha modificación, quedaba establecido el uso sanitario tal y como vemos:

*"- Sanitario en 1ª y 2ª categoría. Exclusivamente servicios clínicos y de hospitalización veterinaria."*

El Plan General de Ordenación Urbana, en su SECCIÓN 13ª, define el uso sanitario en los artículos 92, 93 y 94, tal y como podemos ver a continuación:





## SECCION 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 urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermos. Incluye clínicas veterinarias.

### Art. 94.- 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 m<sup>2</sup>.

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

## JUSTIFICACIÓN

La presente Modificación Puntual del Plan Parcial I-1 del PGOU de Puente Genil (Córdoba) pretende la **inclusión del uso SANITARIO en todas sus categorías** como **Uso Compatible Autorizado** en el Plan Parcial.

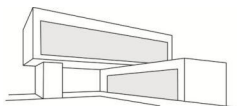
*Como hemos visto, para cumplir el Artículo 36.2.a.1.ª de la LOUA, la nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley.*

**La Modificación propuesta, supone mejoras tanto urbanísticas como en pos del interés público de la población y atiende sin duda al interés social que el urbanismo tiene con fin** tal y como justificamos más adelante.

## INTERÉS URBANÍSTICO Y SOCIAL

El auge de la sanidad privada en los últimos años, se enfrenta en algunos casos y desde el





punto de vista urbanístico a planeamientos generales como el de Puente Genil, que fueron aprobados en los años 90, donde las propuestas de origen sanitario devenían fundamentalmente desde el ámbito público. En este marco, el PGOU de Puente Genil establece la posibilidad de implantación de hospitales y clínicas en edificios exclusivos, solo en aquellas parcelas asignadas por el planeamiento, es decir, en parcelas de equipamientos. Prueba de ello, basta con hacer un recorrido por las ordenanzas de zona del planeamiento general como son Casco Histórico, Ensanche de Casco Histórico o Ensanche de Manzana Cerrada, donde en ninguna de ellas, el uso sanitario en 1º categoría, que da cobijo a los edificios exclusivos sanitarios, no es compatible en ninguno de ellos. Para dar respuesta a esta incidencia parece adecuado, incluir el uso sanitario en todas sus categorías (porque no olvidemos que ya se encuentra incluido, pero sesgado solo al ámbito veterinario) en un ámbito como el Plan Parcial I-1.

El Plan Parcial I-1, que en su origen tuvo una vocación industrial cuando se produce la aprobación del planeamiento, es en la actualidad y una vez ya consolidado, un entorno con una vocación claramente de actividades económicas (comercial). Su fácil acceso desde el punto de vista del tráfico rodado, apoyado en una arteria importante como lo es la Ctra. de La Rambla, y también desde el tráfico peatonal por su cercanía con el núcleo urbano poblacional consolidado del municipio, le confiere unas características de localización y en cuanto a compatibilización de actividades idónea. Desde esta perspectiva, está más que justificado el interés urbanístico de la propuesta.

Así mismo, en cuanto al interés social, además de lo anteriormente citado, deviene sin temor a equivocarnos de dar respuesta a una demanda creciente de actividades relacionadas con la sanidad privada que redundará en mayores y mejores posibilidades de acceso a la ciudadanía en general. La Sanidad privada, desde que se redactó el Plan Parcial, ha sufrido una importante evolución convirtiéndose a todos los efectos en un servicio al que los ciudadanos acceden a diario y es compatibilizado con el sistema público de salud. Parece totalmente lógico permitir su implantación en entornos con un marcado carácter comercial como lo es el PP I-1, donde la actividad es compatible.

La inclusión de la totalidad de las categorías de uso sanitario que define el PGOU, tal y como proponemos en la Modificación Puntual del Plan Parcial I-1, va en pro del interés social y beneficia a nuestra ciudad. Entendemos que la Modificación responde no sólo al interés del promotor de esta innovación, sino al interés general, por cuanto se trata de un ámbito plenamente inserto en la ciudad, con vocación comercial, integrado en la trama urbana y en donde esos usos compatibles, benefician a la generalidad de los ciudadanos de Puente Genil, que pueden contar con esos servicios dentro del núcleo urbano de la ciudad. La inclusión de un uso sanitario veterinario, en un edificio exclusivo, tal y como se propuso y aprobó a través de la modificación a la que se ha hecho referencia en el punto de antecedentes, parece tener toda la lógica, pero ello no puede en ningún caso, impedir ni excluir el resto de actividades sanitarias que si vienen definidas en el Plan General, que afectan a las personas, y que en su día el legislador no incluyó en las parcelas de carácter lucrativo (aunque si posibilitaba su implantación en el mismo ámbito dentro de las parcelas de equipamientos).

Por todo lo anterior, la propuesta de Modificación para la inclusión del uso Sanitario en todas sus categorías, pretende ajustarse a los parámetros urbanísticos aplicables en la actualidad, resolviendo un problema de carácter urbanístico y convirtiéndose en una medida de interés público que aumenta la posibilidad de servicios sanitarios a la población a la vez que fomenta la competencia.

Código seguro de verificación (CSV):

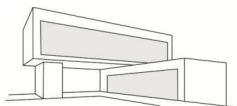
44C5 3243 9E3D EE9F F8F8



44C532439E3D EE9FF8F8

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 LOPEZ PRIETO CARMEN el 19/7/2019



### 3\_Modificaciones al planeamiento

#### 3.1\_Modificaciones en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial

Como consecuencia de la aplicación de los criterios justificados en los apartados anteriores, la nueva redacción del artículo 10 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial I-1 queda como sigue:

##### ARTÍCULO 10: CONDICIONES DE USO:

1.- El Uso dominante será el industrial en 2ª categoría

2.- Como uso tolerable se podrán autorizar viviendas en 1ª categoría, con las siguientes condiciones:

a) Se situará en planta alta en la subzona IN-1

b) El acceso se producirá independientemente del uso industrial y de forma directa desde el exterior, en caso de situarse en planta alta.

c) Ni podrá superar los 150 m2 construidos

d) Estará destinada al servicio directo y guarda de la actividad industrial

3.- Como usos compatibles se podrán autoriza los siguientes:

- Aparcamiento, garaje 1ª, 2ª y taller de automóvil y estación de servicio.

- Artesanía en todas sus categorías.

- Comercial en 1ª y 2ª.

- Oficinas en 1ª y 2ª

- De Relación en 1ª, 2ª y 3ª

- Alojamiento Colectivo. Hotelero.

- **Sanitario en 1ª y 2ª categoría.**

- Religioso

- Social-Cultural

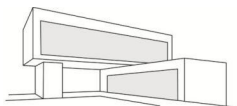
- Deportivo de 1ª y 2ª

- Áreas libres

- Viario

- Infraestructuras-Servicios Generales





FRANCISCO **GÓMEZ** DE TEJADA  
arquitecto

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento fue firmado digitalmente el día 20 de junio de 2019 por D. Fco. Luis Gómez Gómez de Tejada (Arq. Cgdo. 575 COACO) y D. Fco. Galán Parra (Abgdo. Cgdo. 1976 ICOACO) y ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 15 de julio de 2019.

Firmado electrónicamente por la Secretaria General

### 3.2\_Resto de determinaciones del Plan

El presente documento de Modificación del Plan Parcial I-1 de Puente Genil no altera ninguno de los demás documentos del Plan Parcial original y sus modificaciones posteriores, ni las determinaciones allí contenidas. No supone cambios sobre la Memoria, los Planos ni el resto de las Ordenanzas, manteniéndose vigentes la totalidad de las determinaciones del Plan Parcial no alteradas por el presente documento de Modificación Parcial.

Puente Genil, 20 de Junio de 2019

**Fdo. Francisco Gómez Gómez de Tejada**  
Arquitecto Cgdo. 575 COACO

**Fdo. Francisco de Paula Galán Parra**  
Abogado Cgdo. 1.976 ICOACO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN I-1

pág. 14

Código seguro de verificación (CSV):

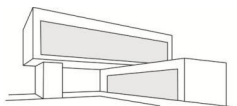
**44C5 3243 9E3D EE9F F8F8**



44C532439E3DEE9FF8F8

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 LOPEZ PRIETO CARMEN el 19/7/2019



FRANCISCO **GÓMEZ** DE TEJADA  
arquitecto

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento fue firmado digitalmente el día 20 de junio de 2019 por D. Fco. Luis Gómez Gómez de Tejada (Arq. Cgdo. 575 COACO y D. Fco. Galán Parra (Abgdo. Cgdo. 1976 ICOACO) y ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 15 de julio de 2019.

Firmado electrónicamente por la Secretaria General

## RESUMEN EJECUTIVO

Modificación Puntual del Plan Parcial I1 del Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil (Córdoba)

Junio 2019

## MEMORIA

- 1.- REDACCIÓN DEL PRESENTE RESUMEN EJECUTIVO
- 2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- 3.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL
- 4.- ANTECEDENTES. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.
- 5.- DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS
- 6.- RESTO DE DETERMINACIONES DEL PLAN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN I-1

pág. 15

Código seguro de verificación (CSV):

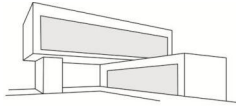
**44C5 3243 9E3D EE9F F8F8**



44C532439E3DEE9FF8F8

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 LOPEZ PRIETO CARMEN el 19/7/2019



## MEMORIA

### 1.- REDACCIÓN DEL PRESENTE RESUMEN EJECUTIVO

El objeto del presente documento denominado Resumen Ejecutivo, es dar respuesta a lo dispuesto en el artículo 19.3 de la LOUA, donde se establece que:

*"3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:*

*a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*

*b) 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, conforme a lo dispuesto en el artículo 27."*

### 2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El objeto de la presente innovación del planeamiento urbanístico de Puente Genil, es la de incluir en el Plan Parcial I-1, como uso compatible, el uso sanitario en todas sus categorías.

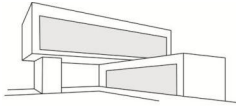
El fin último es la implantación de una clínica de salud general, en 1ª categoría (edificio exclusivo), tal y como dice el Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil.

### 3.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

En las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, en su art. 10 se permite como uso principal o dominante el industrial en segunda categoría, como uso tolerable vivienda en primera categoría al servicio directo y de guardia de la actividad industrial, y como usos compatibles, los establecidos en los términos literales siguientes:







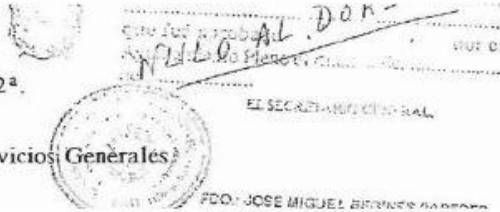
#### ARTICULO 10: CONDICIONES DE USO.

- 1.- El uso dominante será el industrial en 2ª categoría.
- 2.- Como uso tolerable se podrán autorizar vivienda en 1ª categoría con las siguientes condiciones:
  - a) Se situará en planta alta en la subzona IN-1.
  - b) El acceso se producirá independientemente del uso industrial y de forma directa desde el exterior en caso de situarse en planta alta.
  - c) No podrá superar los 150 m² construidos.
  - d) Estará destinada al servicio directo y guarda de la actividad industrial.
- 3.- Como usos compatibles se podrán autorizar los siguientes:

NOTICIA: La presente copia es una copia de la original que fue aprobada por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 15 de julio de 2019.

Artículo 10. Condiciones de uso.  
de: Comercial en 1ª y 2ª.  
que fue aprobada por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 15 de julio de 2019.

- Religioso.
- Social-Cultural.
- Deportivo en 1ª y 2ª.
- Areas libres.
- Viario.
- Infraestructuras-Servicios Generales



#### 4.- ANTECEDENTES. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

El auge de la sanidad privada en los últimos años, se enfrenta en algunos casos y desde el punto de vista urbanístico a planeamientos generales como el de Puente Genil, que fueron aprobados en los años 90, donde las propuestas de origen sanitario devenían fundamentalmente desde el ámbito público. En este marco, el PGOU de Puente Genil establece la posibilidad de implantación de hospitales y clínicas en edificios exclusivos, solo en aquellas parcelas asignadas por el planeamiento, es decir, en parcelas de equipamientos. Prueba de ello, basta con hacer un recorrido por las ordenanzas de zona del planeamiento general como son Casco Histórico, Ensanche de Casco Histórico o Ensanche de Manzana Cerrada, donde en ninguna de ellas, el uso sanitario en 1ª categoría, que da cobijo a los edificios exclusivos sanitarios, no es compatible en ninguno de ellos. Para dar respuesta a esta incidencia parece adecuado, incluir el uso sanitario en todas sus categorías (porque no olvidemos que ya se encuentra incluido, pero segado solo al ámbito veterinario) en un ámbito como el Plan Parcial I-1.

El Plan Parcial I-1, que en su origen tuvo una vocación industrial cuando se produce la aprobación del planeamiento, es en la actualidad y una vez ya consolidado, un entorno con una vocación claramente de actividades económicas (comercial). Su fácil acceso desde el punto de vista del tráfico rodado, apoyado en una arteria importante como lo es la Ctra. de





FRANCISCO GÓMEZ DE TEJADA  
arquitecto

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento fue firmado digitalmente el día 20 de junio de 2019 por D. Fco. Luis Gómez Gómez de Tejada (Arq. Cgdo. 575 COACO y D. Fco. Galán Parra (Abgdo. Cgdo. 1976 ICOACO) y ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 15 de julio de 2019.

Firmado electrónicamente por la Secretaria General

La Rambla, y también desde el tráfico peatonal por su cercanía con el núcleo urbano poblacional consolidado del municipio, le confiere unas características de localización y en cuanto a compatibilización de actividades idónea. Desde esta perspectiva, está más que justificado el interés urbanístico de la propuesta.

Así mismo, en cuanto al interés social, además de lo anteriormente citado, deviene sin temor a equivocarnos de dar respuesta a una demanda creciente de actividades relacionadas con la sanidad privada que redundará en mayores y mejores posibilidades de acceso a la ciudadanía en general. La Sanidad privada, desde que se redactó el Plan Parcial, ha sufrido una importante evolución convirtiéndose a todos los efectos en un servicio al que los ciudadanos acceden a diario y es compatibilizado con el sistema público de salud. Parece totalmente lógico permitir su implantación en entornos con un marcado carácter comercial como lo es el PP I-1, donde la actividad es compatible.

La inclusión de la totalidad de las categorías de uso sanitario que define el PGOU, tal y como proponemos en la Modificación Puntual del Plan Parcial I-1, va en pro del interés social y beneficia a nuestra ciudad. Entendemos que la Modificación responde no sólo al interés del promotor de esta innovación, sino al interés general, por cuanto se trata de un ámbito plenamente inserto en la ciudad, con vocación comercial, integrado en la trama urbana y en donde esos usos compatibles, benefician a la generalidad de los ciudadanos de Puente Genil, que pueden contar con esos servicios dentro del núcleo urbano de la ciudad. La inclusión de un uso sanitario veterinario, en un edificio exclusivo, tal y como se propuso y aprobó a través de la modificación a la que se ha hecho referencia en el punto de antecedentes, parece tener toda la lógica, pero ello no puede en ningún caso, impedir ni excluir el resto de actividades sanitarias que si vienen definidas en el Plan General, que afectan a las personas, y que en su día el legislador no incluyó en las parcelas de carácter lucrativo (aunque si posibilitaba su implantación en el mismo ámbito dentro de las parcelas de equipamientos).

Por todo lo anterior, la propuesta de Modificación para la inclusión del uso Sanitario en todas sus categorías, pretende ajustarse a los parámetros urbanísticos aplicables en la actualidad, resolviendo un problema de carácter urbanístico y convirtiéndose en una medida de interés público que aumenta la posibilidad de servicios sanitarios a la población a la vez que fomenta la competencia.

Código seguro de verificación (CSV):

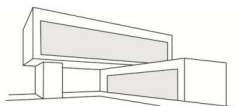
**44C5 3243 9E3D EE9F F8F8**



44C532439E3D EE9FF8F8

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 LOPEZ PRIETO CARMEN el 19/7/2019



## 5.- DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS

Como ya hemos visto, la presente Modificación Puntual del Plan Parcial I-1 del PGOU de Puente Genil (Córdoba) pretende la inclusión del uso SANITARIO en todas sus categorías como Uso Compatible Autorizado en el Plan Parcial.

Como consecuencia de la aplicación de los criterios justificados en los apartados anteriores, la nueva redacción del artículo 10 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial I-1 queda como sigue:

### ARTÍCULO 10: CONDICIONES DE USO:

- 1.- El Uso dominante será el industrial en 2ª categoría
- 2.- Como uso tolerable se podrán autorizar viviendas en 1ª categoría, con las siguientes condiciones:
  - a) Se situará en planta alta en la subzona IN-1
  - b) El acceso se producirá independientemente del uso industrial y de forma directa desde el exterior, en caso de situarse en planta alta.
    - c) Ni podrá superar los 150 m2 construidos
    - d) Estará destinada al servicio directo y guarda de la actividad industrial
- 3.- Como usos compatibles se podrán autoriza los siguientes:
  - Aparcamiento, garaje 1ª, 2ª y taller de automóvil y estación de servicio.
  - Artesanía en todas sus categorías.
  - Comercial en 1ª y 2ª.
  - Oficinas en 1ª y 2ª
  - De Relación en 1ª, 2ª y 3ª
  - Alojamiento Colectivo. Hotelero.
  - Sanitario en 1ª y 2ª categoría.
  - Religioso
  - Social-Cultural
  - Deportivo de 1ª y 2ª
  - Áreas libres
  - Viario
  - Infraestructuras-Servicios Generales

## 6.- RESTO DE DETERMINACIONES DEL PLAN

El presente documento de Modificación del Plan Parcial I-1 de Puente Genil no altera ninguno de los demás documentos del Plan Parcial original y sus modificaciones posteriores, ni las determinaciones allí contenidas. No supone cambios sobre la Memoria, los Planos ni el resto de las Ordenanzas, manteniéndose vigentes la totalidad de las determinaciones del Plan Parcial no alteradas por el presente documento de Modificación Parcial.

Puente Genil, 20 de Junio de 2019

Código seguro de verificación (CSV):

**44C5 3243 9E3D EE9F F8F8**

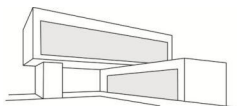


44C532439E3D EE9FF8F8

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 LOPEZ PRIETO CARMEN el 19/7/2019



FRANCISCO **GÓMEZ** DE TEJADA  
arquitecto

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento fue firmado digitalmente el día 20 de junio de 2019 por D. Fco. Luis Gómez Gómez de Tejada (Arq. Cgdo. 575 COACO y D. Fco. Galán Parra (Abgdo. Cgdo. 1976 ICOACO) y ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 15 de julio de 2019.

Firmado electrónicamente por la Secretaria General

Fdo.: **Francisco Gómez Gómez de Tejada**  
Colegiado nº 575 del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba

Fdo: **Francisco Galán Parra**  
Galan & Echevarria Abogados

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN I-1

pág. 20

Código seguro de verificación (CSV):

**44C5 3243 9E3D EE9F F8F8**



44C532439E3DEE9FF8F8

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 LOPEZ PRIETO CARMEN el 19/7/2019