

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

*Anuncio de 1 de agosto de 2023, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Córdoba, de Certificación del Acuerdo, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de Aprobación Parcial a reserva de la simple Subsanación de las Deficiencias con Suspensiones del Plan General de Ordenación Urbanística de Fernán Núñez.*

Expte.: P-2/22.

De conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en relación con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, esta Delegación Territorial hace pública la Certificación del Acuerdo, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de 19 de julio de 2023, de Aprobación Parcial a reserva de la simple Subsanación de las Deficiencias con Suspensiones del Plan General de Ordenación Urbanística de Fernán Núñez.

#### CERTIFICACIÓN

Certificación, emitida en los términos previstos en los artículos 93, 95 y 96.2 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, así como en el artículo en el art. 19 de la Ley 40/2015, de 1 octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, del acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de 19 de julio de 2023, en relación al siguiente expediente:

P- 2/22

Expediente formulado y tramitado por el Ayuntamiento de Fernán Núñez, para la solicitud de aprobación definitiva del Plan General de Fernán Núñez por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en virtud de lo dispuesto en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), en relación con los artículos art. 31.2.B.a y 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El 31 de enero de 2022 tiene entrada en la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio expediente administrativo de tramitación, documento técnico del Plan General de Ordenación Urbanística de Fernán Núñez, remitido por el Ayuntamiento en solicitud de aprobación definitiva a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CTOTU).

Analizada la documentación remitida por el Servicio de Urbanismo de la citada Delegación Territorial, se realizan requerimientos para completar la documentación

remitida el 16 de febrero, el 6 de mayo, el 21 de septiembre y el 10 de noviembre de 2022, completándose el expediente con la documentación requerida el 17 de marzo de 2023.

Segundo. El expediente se ha sometido al procedimiento establecido en los artículos 32 y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en virtud de lo dispuesto en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) siguiendo la tramitación administrativa que a continuación se expone:

1. Avance.

Con fecha 25 de enero de 2016 se dicta providencia por la alcaldía del Ayuntamiento de Fernán Núñez por la que se acuerda llevar a cabo los trámites necesarios para iniciar la redacción del PGOU y solicita informe de la secretaría sobre el procedimiento a seguir y la legislación aplicable al respecto, siendo éste emitido el 26 de enero de 2016.

El 29 de enero de 2016, la alcaldía dicta resolución por la que se acuerda solicitar el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica del PGOU de Fernán Núñez y, una vez resuelta la admisión a trámite, proceder a la apertura del trámite de información pública y solicitar los informes sectoriales preceptivos, emitiéndose la resolución de admisión a trámite del inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica el 24 de febrero de 2016.

Posteriormente, la Alcaldía de Fernán Núñez acuerda el 8 de marzo de 2016, entre otros, la toma en consideración del borrador del PGOU y del documento inicial estratégico, la exposición a información pública durante 30 días hábiles, y proceder a la solicitud de los informes sectoriales preceptivos.

En consecuencia, se procede a la apertura del trámite de información pública de 30 días, mediante anuncios publicados en el en Diario Córdoba de 30 de marzo de 2016 y en el BOP núm. 65 de 7 de abril de 2016.

El 6 de abril de 2016 se acuerda la subsanación de errores de la resolución de 8 de marzo de 2016, señalando un plazo de información pública de 45 días hábiles para presentar sugerencias a la elaboración del PGOU, llevándose a cabo mediante anuncios publicados en el diario Córdoba de 19 de abril de 2016; en el BOP núm. 75 de 21 de abril de 2016 y en el tablón de anuncios electrónico de 17 de abril a 13 de mayo de 2016.

Durante el trámite de información pública se presentaron 181 sugerencias, como consta en el certificado del acuerdo de pleno de la aprobación inicial, siendo remitidas al equipo redactor.

Posteriormente se solicitan los siguientes informes preceptivos:

a) Estatales.

1. Carreteras (art. 16.6 de la Ley 37/20015 de Carreteras del Estado), emitido por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, el 9 de agosto de 2016 en sentido desfavorable.
2. Aguas (art. 25.4 del R.D. Legislativo 1/2001, por el que se aprueba el Texto refundido de Ley de Aguas). Se emite informe por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir el 13 de julio de 2016, en sentido desfavorable.
3. Informe de Infraestructuras Ferroviarias. Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario.

Emitido por ADIF el 4 de mayo de 2016, en el que pone de manifiesto la inexistencia de líneas ferroviarias en el término municipal.

b) Autonómicos.

1. Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía (art. 29.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía de 18 de marzo de 2016), dicho informe contiene la relación de bienes a proteger y directrices para su protección.
2. Contaminación acústica (art. 11 del R.D. 1367/2007 de 14 de octubre que desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido). Se emite contestación por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 3 de junio de

2016, señalando que, dicho informe debe ser solicitado a los órganos sustantivos competentes titulares de la infraestructuras.

3. Vías pecuarias (art. 41.2 del Decreto 155/1998 de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Junta de Andalucía), conteniéndose el pronunciamiento del órgano competente en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico.
4. Aguas (art. 42 de la Ley 9/2010, de Aguas de la Junta de Andalucía), emitiéndose contestación el 1 de abril de 2016, en la que se señala que los informes deberán solicitarse tras la aprobación inicial a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística.

c) Provinciales.

Informe de carreteras provinciales (art. 35 de la Ley 8/2001, de Carreteras de la Junta de Andalucía), emitido por la Excma. Diputación de Córdoba el 25 de abril de 2016, en sentido favorable.

El 30 de enero de 2017, se emite por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico al PGOU.

2. Aprobación inicial.

Con fecha 21 de junio de 2018, el pleno del Ayuntamiento de Fernán Núñez, previos informes técnicos y jurídicos, acordó aprobar inicialmente el Plan General de Ordenación Urbana de Fernán Núñez.

Posteriormente, al solicitar los informes sectoriales a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, se le se le requiere, entre otros al Ayuntamiento, el documento de valoración de impacto en salud.

Para dar cumplimiento a lo requerido, el Pleno del Ayuntamiento en sesión plenaria de 25 de julio de 2018 acuerda aprobar inicialmente la valoración del impacto en la salud, proceder a la apertura del trámite de información pública del PGOU y del Estudio de Valoración de Impacto en la Salud y dar cuenta a los municipios colindantes.

Seguidamente, se procede a la apertura del trámite de información pública por el plazo de un mes, mediante anuncios publicados en el BOP núm. 150, de 6 de agosto de 2018; en el Diario Córdoba de 8 de agosto de 2018; tablón de edictos de 6 de agosto a 6 de septiembre de 2018.

Con fecha 3 de septiembre de 2018, el pleno del ayuntamiento acuerda aprobar la prórroga del trámite de información pública, entre otros para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38.4 de la Ley 7/2007, de 17 de diciembre, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, llevándose a cabo mediante anuncios publicados en en el BOP núm. 171 de 5 de septiembre de 2018; en el Diario Córdoba de 17 de septiembre de 2018 y el tablón de anuncios de 5 de septiembre a 10 de octubre de 2018.

El trámite de información pública concluye con la presentación de 74 alegaciones, según certificado de 23 de octubre de 2018 de la encargada del registro municipal.

Tras todo ello, se vuelven a solicitar los informes sectoriales:

a) Autonómicos.

1. Informe de Incidencia Territorial (disposición adicional octava de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía), emitido el 17 de octubre de 2018 por el Delegado Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en sentido favorable condicionado.
2. Vías pecuarias (art. 41.2 del Decreto 155/1998 de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Junta de Andalucía), emitido por la DT de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de 28 de septiembre de 2018, en sentido favorable condicionado.
3. Aguas Junta de Andalucía (art. 42 de la Ley 9/2010, de Aguas de la Junta de Andalucía) emitido el 30 de octubre de 2018 por la Delegación Territorial de Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en sentido favorable condicionado.

4. Carreteras de la Junta de Andalucía (art. 35 de la Ley 8/2001, de Carreteras de la Junta de Andalucía), emitido el día 29 de octubre de 2018 por la Dirección General de Infraestructuras en sentido favorable con prescripciones.
  5. Informe Vivienda (art. 10.4 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora de la Ley de Vivienda), emitido por la DT de Fomento y Vivienda el 7 de noviembre de 2018 en sentido desfavorable.
  6. Servicios ferroviarios Junta de Andalucía (art. 11 de la Ley 9/2006, de servicios ferroviarios de Andalucía), emitido por la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda de 2 de octubre de 2018, en el que se pone de manifiesto que en el término municipal de Fernán Núñez no discurren infraestructuras en materia de puertos y servicios ferroviarios cuya competencia sean de la Junta de Andalucía.
  7. Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía (art. 29.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía), se remite el certificado del acuerdo de la sesión de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de 31 de octubre de 2018, en el que se ponen de manifiesto deficiencias a subsanar para la emisión de informe favorable en la aprobación provisional.
  8. Comercio (Ley 3/2009, de 22 de diciembre, y disposición adicional segunda de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía) emitido el 23 de octubre de 2018 por la Dirección General de Comercio en sentido desfavorable para la implantación de grandes superficies minoristas en el término municipal de Fernán Núñez.
  9. Salud (arts. 56.1.b y 58.2 de la Ley 16/2011, de Salud Pública de Andalucía), emitido por la DG de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica el 18 de octubre de 2018, en el que se señala que el PGOU va a generar informes positivos en la salud especialmente favorables.
  10. Memoria democrática (art. 29 de la Ley 2/2017, de 28 de marzo, de Memoria Democrática de Andalucía), emitido el 2 de octubre de 2018 por la DG de Memoria Democrática en el que se pone de manifiesto que en el término municipal no existen bienes inscritos en el Inventario de Bienes de Memoria Democrática de Andalucía.
- b) Estatales.
1. Aguas (art. 25.4 del R.D. legislativo 1/2001, por el que se aprueba el Texto refundido de Ley de Aguas).  
Con fecha 8 de noviembre de 2018, se emite requerimiento de subsanación de deficiencias. Con fecha 28 de mayo de 2019 se emite informe desfavorable, al no haberse remitido documentación que acredite el cumplimiento del citado requerimiento.
  2. Informe de Infraestructuras Ferroviarias Estatal (Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario), informe de ADIF de 27 de julio de 2018 en el que se manifiesta que en el ámbito territorial de Fernán Núñez no existen líneas ferroviarias en servicio incluidas en la red ferroviaria de de interés General de titularidad de ADIF.
  3. Carreteras (art. 16.6 de la Ley 37/20015 de Carreteras del Estado), emitido por la Dirección General de Carreteras el 17 de diciembre de 2018, en sentido desfavorable.
  4. Comunicación Hacienda (art. 189 de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones) Públicas de 26 de junio de 2018, emisión de informe por la Delegación de Economía y Hacienda en Córdoba de 26 de octubre de 2018.
  5. Informe de Telecomunicaciones (art. 35 de la Ley 9/2014, de Telecomunicaciones). Emitidos por la Secretaría de Estado para el Avance Digital con fecha 5 y 27 de septiembre de 2018, en sentido desfavorable.
  6. Informe de minas (art. 122 de la Ley 22/1973, de Minas). No procede por parte de la Administración del Estado al estar transferidas la competencias. Comunicación de 2 de agosto de 2018, emitido por la Subdelegación de gobierno de Córdoba.

## c) Provinciales.

1. Informe de carreteras (art. 35 de la Ley 8/2001, de Carreteras de la Junta de Andalucía), emitido por la Excm. Diputación de Córdoba el 19 de septiembre de 2018 en sentido favorable.

## 3. Aprobación provisional.

Tras el informe de las alegaciones realizado por el equipo redactor, y previos informe técnicos-jurídicos, el 1 de septiembre de 2020, el pleno del ayuntamiento de Fernán Núñez, acordó por unanimidad: estimar totalmente 21 alegaciones y parcialmente 8; desestimar 46 alegaciones; aprobar provisionalmente el PGOU y proceder a la apertura de nuevo trámite de información pública, respecto de determinados ámbitos y sectores.

Se procede a la apertura del trámite de información pública de un mes, mediante anuncio previo publicado en el BOP núm. 188 de 30 de septiembre de 2020; Diario Córdoba de 1 de octubre de 2020 y en el tablón de anuncios del ayuntamiento de 24 de septiembre a 30 de septiembre de 2020, concluyendo con la presentación de 4 alegaciones, como se establece en el certificado del acuerdo de pleno de 23 de diciembre de 2020.

Con fecha 23 de diciembre de 2020, el pleno del ayuntamiento de Fernán Núñez acuerda por unanimidad estimar una de las alegaciones presentadas y desestimar tres alegaciones, aprobar provisionalmente el documento y solicitar la ratificación de los informes sectoriales.

Tras la aprobación provisional se solicita la ratificación de los siguientes informes sectoriales:

## a) Estatales.

1. Aguas (art. 25.4 del R.D. legislativo 1/2001, por el que se aprueba el Texto refundido de Ley de Aguas). Se emite por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir el 24 de agosto de 2022, en sentido favorable condicionado.
2. Carreteras (art. 16.6 de la Ley 37/20015, de Carreteras del Estado), emitido por la Dirección General de Carreteras de 23 de agosto de 2021 en sentido desfavorable. En este sentido, el ayuntamiento remite informe contestación a la Dirección General de Carreteras del Estado y solicitud de nuevo informe de Carreteras, constando acuse de recibo de fecha 23 de septiembre de 2021.

Consta en el expediente, oficio del Alcalde de Fernán Núñez, en el que se establece que con fecha 16 de septiembre de 2021, se envió al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en Córdoba, escrito aportando la subsanación de deficiencias, siendo recibido el 23 de septiembre de 2021, sin que hasta la fecha se haya recibido informe solicitado. Por todo ello, transcurrido el plazo de tres meses que establece el artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras para emitir informe, se solicita que continúe con el procedimiento de aprobación definitiva.

No obstante, con fecha 17 de marzo de 2023 se incorpora al expediente, remitido por el Ayuntamiento de Fernán Núñez informe de la Subdirección General de Planificación y Explotación emitido el 4 de mayo de 2023, en cumplimiento del artículo 16.6 de la Ley 34/2015, de 29 de septiembre, de carreteras del Estado en sentido favorable condicionado, con base en una documentación remitida por el Ayuntamiento el 16 de diciembre de 2022, no aportada en el expediente –Estudio de Tráfico y Capacidad–.

3. Informe de Telecomunicaciones (art. 35 de la Ley 9/2014, de Telecomunicaciones). Emitido por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e infraestructuras digitales el 29 de junio de 2021 en sentido desfavorable, no obstante, sólo es vinculante en determinadas prescripciones de las señaladas como desfavorables.
4. Comunicación Hacienda (art. 189 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones). Con fecha 16 de enero de 2023 se remite por la Delegación de Economía y Hacienda de Córdoba del Ministerio de Hacienda y Función Pública



comunicación en la que se pone de manifiesto que el PGOU no afecta a ningún bien de titularidad del Estado.

b) Autonómicos.

1. Aguas Junta de Andalucía (art. 42 de la Ley 9/2010 de Aguas de la Junta de Andalucía). Se remite pronunciamiento del Gerente Provincial de Aguas de 18 de agosto de 2021, en el que señala que con fecha de 5 de noviembre de 2020, fue remitido informe del Gabinete Jurídico en el que se viene a concluir que «las solicitudes de informe referidas a planes cuyo ámbito territorial en cuencas gestionadas por la AGE, deberán ser atendidas por la Confederación Hidrográfica correspondiente, para que emita su informe conforme a lo establecido en el artículo 25.4 del Texto refundido de la Ley de Aguas».
2. Carreteras de la Junta de Andalucía (art. 35 de la Ley 8/2001, de Carreteras de la Junta de Andalucía), Delegación Territorial Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio emitido el 19 de mayo en sentido favorable.
3. Servicios Ferroviarios de la Junta de Andalucía (art. 11 de la Ley 9/2006 de servicios ferroviarios de Andalucía), emitido por la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio con fecha 5 de mayo de 2021, que ratifica el informe emitido el 2 de febrero de 2018, por no concurrir ninguna infraestructura ferroviaria cuya titularidad pertenezca a la Junta de Andalucía en el término municipal de Fernán Núñez.
4. Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía (art 29.2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía), de Dirección General de Patrimonio Histórico y Documental emitido con fecha 13 de mayo de 2021, que mantiene algunas prescripciones sin subsanar.
5. Comercio (art. 34 TRLCA) emitido por la Dirección General de Comercio el 11 de mayo de 2021 favorable.
6. Salud (art. 56.1.b y 58.2 de la Ley 16/2011, de Salud Pública de Andalucía), emitido por la DG de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de 4 de mayo de 2021, en sentido favorable.
7. Informe de Minas. Emitido el 14 de noviembre de 2022 por la Delegación Territorial de Córdoba de la Consejería de Industria de Política Industrial y Energía en el que se pone de manifiesto que: Consultado el Registro Minero de Andalucía, a fecha de hoy, tan sólo consta un derecho minero, recurso de la sección A) denominado Alquita del Agua núm. 1077 y el cual tiene solicitado el tramite de caducidad del mismo.

c) Provinciales.

1. Informe de carreteras (artículo 35 de la Ley 8/2001, de Carreteras de la Junta de Andalucía), emitido por la Excm. Diputación de Córdoba el 30 de septiembre de 2021, en sentido favorable, haciendo hincapié en la necesidad de ceder al Ayuntamiento de Fernán Núñez los tramos urbanos de la vías provinciales afectadas, y en particular la CP-128 Ronda de Fernán Núñez, registrada en el PGOU como Viario Urbano Principal, dado su íntegro carácter urbano.

En cuanto al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, el Ayuntamiento procede a la solicitud de la emisión de la Declaración Ambiental Estratégica a la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, que le requiere, entre otros, el sometimiento a trámite de información pública del Estudio Ambiental Estratégico mediante anuncio publicado en BOJA por un plazo de 45 días, lo que se realiza mediante anuncio en BOJA núm. 19 de 29 de enero de 2021 y en el tablón de anuncios electrónico de 23 de diciembre de 2020 a 2 de marzo de 2021, concluyendo el mismo sin la formulación de alegaciones, según certificado del secretario del ayuntamiento. Finalmente, el día 18 de febrero de 2022 se emite la DAE por la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Pesca la declaración ambiental estratégica publicada en BOJA núm. 44, de 7 de marzo de 2022, que considera viable,

a los efectos ambientales, el «Plan General de Ordenación Urbanística de Fernán Núñez (Córdoba)», siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el Documento de planeamiento, en el Estudio Ambiental Estratégico y en el Anexo III del presente documento.

Con fecha 16 de enero de 2023, se procede a la comunicación a los municipios colindantes: Córdoba, La Rambla y Montemayor, sin que conste en el expediente la formulación de alegación alguna.

Tercero. Emitidos informes por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de la Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de 26 de junio y 13 de julio de 2023 en el que se contiene la descripción detallada, análisis y valoración de la documentación, tramitación y determinaciones del instrumento de ordenación urbanística contenidas en el expediente que sirvió de motivación a la propuesta de la delegada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, en el sentido de aprobar de manera parcial con suspensiones, siendo la parte aprobada a la reserva de la simple subsanación de deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de Fernán Núñez.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La disposición transitoria tercera la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de 2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) dispone que, los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. Dado que el presente expediente fue iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la misma, podrá continuar la tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento, y el régimen de competencias establecidos por la legislación urbanística y sectorial vigente en el momento de inicial la misma.

Segundo. El presente instrumento de planeamiento se corresponde con la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística de Fernán Núñez, que establece la ordenación urbanística integral del municipio, mediante la innovación del planeamiento general vigente, como revisión total del mismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 37.2, en relación con los artículos 2.2.a, 3, y 8 a 10, de la LOUA, sustituyendo al planeamiento general vigente, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2.2.a, 3, y 8 a 10, de la LOUA.

Tercero. El Ayuntamiento de Fernán Núñez, conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria tercera de la LISTA, es competente para la formulación e iniciación del procedimiento de oficio, al concurrir las circunstancias previstas en el artículo 31.1.A.a de la LOUA. Resultando la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, competente para resolver el presente expediente, de acuerdo, con lo dispuesto en la disposición transitoria tercera del Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en relación con el artículo 12.1.d del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regulan las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y con el artículo 31.2.B.a de la LOUA, y ello por tratarse de un municipio no identificado como Ciudad Principal o Ciudad Media de nivel 1 en el sistema de Ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

00288070

Cuarto. La tramitación del presente expediente se ajusta, en general, a lo previsto en los artículos 32, y 39 de la LOUA, en cuanto a procedimiento (16.2; 29.2; 32.1.1.<sup>a</sup>.a; 32.1.3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>; 32.4; y 33) e información pública y participación (32.1.2.<sup>a</sup> párrafo 1 y 2; y 39.1 y 3). Habiéndose sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental, y contando con la consiguiente Declaración Ambiental Estratégica de fecha 18 de febrero de 2022 publicada en BOJA núm. 44, de 7 de marzo de 2022, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Asimismo, constan en el expediente los restantes informes preceptivos que se relacionan en el apartado de tramitación.

Quinto. Los informes del Servicio de urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Córdoba, de 26 de junio y 13 de julio de 2023, concluyen que la documentación y determinaciones del presente expediente, se adecúan a lo establecido en los artículos 19, y 16.1 y 29.1; 3; 9; 10.1.A y 2 de la LOUA, ello sin perjuicio de señalar en cuanto a sus determinaciones las siguientes consideraciones y valoraciones, así como deficiencias o inadecuaciones que debieran de subsanarse:

**A. Valoraciones y consideraciones.**

Los instrumentos de planeamiento y/o de ejecución que se formulen en desarrollo de las previsiones de ordenación urbanística contenidas en el Plan, habrán de someterse a informe del correspondiente órgano, en atención a los informes emitidos por los órganos competentes en materia sectorial, durante la tramitación del referido instrumento, o cuando así se indica o resulte de la normativa sectorial de aplicación.

En atención a las observaciones contenidas en informe contenidas en el informe de la Consejería de Cultura de fecha 13 de mayo de 2021, relativas a la propuesta de una posible inclusión en el Catálogo de varias edificaciones, y a la mejor adaptación de diversos parámetros de la ordenanza aplicada al Conjunto Histórico, y en tanto que muestran líneas de trabajo para la mejora de las determinaciones urbanísticas del Conjunto Histórico, si bien resultan inconcretas o no suficientemente determinadas, deberían tomarse en consideración por el Ayuntamiento para iniciar, un proceso de coordinación con la Consejería de Cultura, en aras a concretar el alcance de dichas reformas, como base para la posterior inclusión de las determinaciones necesarias en el planeamiento municipal mediante su modificación.

En relación a la identificación de la Ordenación estructural y pormenorizada contenida en el PGOU, ésta se interpretará conforme a lo establecido en el artículo 10.1 y 2 de la LOUA.

Para una mayor claridad en la identificación de los bienes protegidos en el Catálogo del PGOU cabría realizar un plano exclusivo con las determinaciones de protección.

**B. Deficiencias a subsanar.**

**1. En relación con la Memoria de Ordenación.**

a) No resulta adecuada a lo previsto en el art. 4.2 de la LOUA, la asignación de inversiones imputables a la órganos de la Junta de Andalucía, sin que en aras a la observancia de los principios de cooperación y colaboración entre administraciones públicas, estén precedidas de la suscripción de los convenios de colaboración entre administraciones que garanticen su ejecución efectiva (Estudio Económico Financiero del PGOU, en págs. 84, 85 y 86 de la Memoria de Ordenación del PGOU).

**2. En relación con el Suelo No Urbanizable.**

- Sobre las categorías y la zonificación:

a) Resulta incoherente e inadecuado, en el plano de ordenación completa del término municipal OT.02, la identificación de la zona de flujo preferente del arroyo del Pozo de la Condesa, por cuanto queda integrada en el ámbito del dominio público hidráulico y su zona de servidumbre legal, al tiempo que ésta se determina a partir de un estudio hidrológico cuyos resultados no están reconocidos por el órgano competente en la determinación de



las zonas inundables (pág. 10 del informe emitido por la CHG el 24.08.22, y art. 10.1 del R.D. 903/2010, de 9 de julio).

b) No resulta justificado el traslado de los perímetros de protección de captaciones de agua identificados en el Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir, salvo que exista una prescripción legal que obligue al planeamiento urbanístico municipal a su inclusión, por cuanto la regulación a la que se someten según la legislación sectorial de aguas afecta sólo a competencias de carácter sectorial sobre las condiciones de autorización de nuevas captaciones; debiendo justificar expresamente si tales medidas se disponen para el suelo no urbanizable, o también para el suelo urbano y urbanizable, y las edificaciones existentes en ellos (plano de ordenación completa TM OT.02, y art. 6.6 del PGOU).

c) La delimitación de las áreas de erosión alta y muy alta, los perímetros de protección de captaciones de agua, los nudos estratégicos y viarios de alta capacidad, estos últimos provenientes del POTSURCO, y la zona de protección de cementerios identificados en el plano de ordenación completa del término municipal OT.02 deberían quedar representadas en un plano de información del PGOU.

d) La delimitación de la zona del Hábitat Rural Diseminado efectuada en el plano de ordenación OT.01 y OT.02 del término municipal, no resulta coherente y justificada respecto al Plano de Testamentaria del Duque de 1946 (pág. 21 de la Memoria del Inventario de Asentamientos Urbanísticos y Agrupaciones de Edificaciones Irregulares del PGOU), que establece el ámbito histórico de las Huertas del Duque que pretende ser reconocido y regulado por el PGOU como hábitat rural diseminado. Máxime cuando dicha delimitación incluye terrenos de la margen izquierda del cauce del Arroyo Ventogil, condicionando negativamente con ello, la delimitación del suelo urbanizable del sector SUB-S-I1 (área de oportunidad para el desarrollo de actividades productivas del POTSURCO).

e) Los planos de ordenación de zonificación acústica incluidos en el PGOU no corresponden a las facultades del planeamiento urbanístico por cuanto se trata del desarrollo de un política ambiental regulada sectorialmente, cuya competencia de elaboración estando atribuida a los municipios, no es de naturaleza urbanística (OU.4.1 y 2, Zonificación Acústica del núcleo urbano y del área de oportunidad).

- Sobre la regulación de los usos y edificaciones permitidos:

a) Resulta inadecuada la fecha de habilitación de aplicación del concepto de parcela histórica para la implantación de edificaciones agrícolas, por cuanto no se refiere a la de aprobación inicial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Fernán Núñez vigentes (art. 11.16.3.a, 3.º párrafo). La regulación de un techo máximo de 200 m<sup>2</sup> para las edificaciones agrarias en secano es incoherente, con las necesidades de este tipo de explotaciones, y con la regulación de una parcela mínima de 25.000 m<sup>2</sup>s (art. 11.16.4.b).

b) La regulación contenida en el PGOU sobre parcelas mínimas aplicables a la vivienda vinculada al uso agrario en parcelas de secano resulta contradictoria entre el artículo 11.17.3.d,1 epígrafe (parcela mínima de 25.000 m<sup>2</sup>) y el artículo 11.17.6.b, 2.º párrafo (parcela mínima de 3 ha).

c) Resulta inadecuada la regulación del número de plantas (2 plantas) como condición de edificación para la instalación agropecuaria, dado el carácter de volumen edificado único de estas instalaciones, siendo suficiente la regulación de la altura de la edificación (art. 11.18.4.c); igualmente no queda justificado la exigencia de una parcela mínima de 25.000 m<sup>2</sup>, habida cuenta del carácter generalmente estabulado de las mismas, y por tanto, sin relación funcional con la parcela agraria en la que se insertan (art. 11.18.3.c).

d) No queda justificado la razón por la cual, cabe entender, que la instalación de un «invernadero comercial» es un uso pormenorizado del uso «industrial» en suelo no urbanizable, en tanto que la actividad se corresponda con una modalidad de producción agraria (art. 11.22.2.f).

00288070

e) No queda justificado la exigencia de una parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup> para la implantación de las instalaciones de ocio, cuando por la definición del uso, son instalaciones que no pueden superar las dos hectáreas de transformación, impidiendo de este modo, que se implanten las que no necesiten una superficie menor a la regulada como mínima, o generando un impacto mayor en el medio agrario circundante al estrictamente necesario para la implantación del uso pretendido si cumpliesen, en tal caso, la parcela mínima (art. 11.19.3.b, 4.º párrafo).

f) La regulación del hábitat rural diseminado contenida en el PGOU resulta incompleta o contradictoria por cuanto: establece una definición de la vivienda vinculada a usos agrarios, en la que se incluyen edificaciones destinadas a usos agrícolas, regulando el conjunto como un límite común y agregado, de 200 m<sup>2</sup>t, sin establecer los límites de distribución admisibles entre usos (art. 11.35.1.a, en relación con el 11.35.2.5.ª epígrafe); Admite como uso permitido dos viviendas por parcela, lo que es contrario a lo previsto en el artículo 52.1.B.b, en relación con el 52.6.a, de la LOUA para el suelo no urbanizable (art. 11.32.33.º párrafo, 1.º epígrafe, y art. 11.35.2); exime a las edificaciones existentes terminadas a la aprobación inicial del PGOU, del cumplimiento de las normas reguladoras del hábitat, lo que habilita su legalización incondicional mediante licencia municipal, lo que resulta contrario igualmente al régimen urbanístico del hábitat establecido, y citado anteriormente, en la LOUA; discrimina la tramitación entre viviendas agrarias (licencia) y otros usos autorizables (proyecto de actuación), cuando en el PGOU se contiene una regulación completa del hábitat que hace innecesarios los proyectos de actuación (art. 11.35.5).

g) La regulación del art. 11.7 sobre agrupaciones de edificaciones irregulares, debido a la constante modificación legislativa de las bases de actuación para la regularización de estos ámbitos, remitirán con carácter general, a la legislación urbanística vigente al momento de su formulación, en lo referente a facultades de delimitación, objetivos y determinaciones de ordenación, usos regulados, situación jurídica de las edificaciones existentes, reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, derechos y deberes de los propietarios, y competencias para la formulación, aprobación, gestión y ejecución de sus determinaciones; todo ello con la finalidad de no introducir en el PGOU determinaciones que puedan resultar incoherentes o contradictorias con dicha legislación.

- Sobre la regulación de las zonas de ordenación:

a) Se aprecian incoherencias entre el régimen de usos de las zonas de ordenación, el nivel de protección y la capacidad de acogida de cada zona, en los siguientes casos:

1. Los usos permitidos y autorizables establecidos para el SNUEP de Dominio Público Hidráulico en el art. 11.28.5, por cuanto al delimitarse dicha zona conforme al cauce público y su zona de servidumbre legal, ésta sólo puede regularse por remisión a lo dispuesto para ellas por el régimen de protección contenido en la legislación sectorial, sin que el PGOU tenga capacidad reguladora sobre ellos.
2. En la regulación cautelar dispuesta para el SNUEP de vías pecuarias en el art. 11.29.7 y 8, por cuanto pretende aplicarse a un ámbito espacial para las vías pecuarias no deslindadas superior al de sus respectivos anchos legales establecidos en la clasificación de vías pecuarias del municipio.  
Asimismo, resulta incoherente el establecimiento de una separación de nuevas edificaciones en suelos excluidos del SNUEP de vías pecuarias, como norma sustantiva del mismo, máxime cuando la separación a linderos públicos y privados esta regulada con carácter general en suelo no urbanizable en el art. 11.11.4.a.
3. En el SNUEP de Hitos paisajísticos, la habilitación del uso de infraestructuras, lo que puede ser contradictorio con la protección de dichos espacios (art. 11.31.3.a.3.ª epígrafe).

- Sobre la normativa propiamente dicha:

a) La omisión del criterio de no inducción a la formación de nuevos asentamientos como requisito independiente de la necesidad de implantación en suelo no urbanizable

para apreciar la condición de Actuación de Interés Público, por cuanto así lo determina la legislación urbanística aplicable en el art. 42.1 de la LOUA (art. 11.5.2.f).

b) No resulta justificado la determinación en el art. 11.9.2.d, de una distancia a suelos urbanos o urbanizables de 300 m, y de 150 al hábitat rural diseminado «Huertas del Duque», como criterio para apreciar condiciones objetivas de formación de nuevos asentamientos, cuando este mismo parámetro está determinado en otros municipios en 200 m.

3. En relación al Modelo de Desarrollo y la Clasificación.

Sobre la clasificación y categorías del suelo urbano y urbanizable.

a) No queda justificado en relación a lo regulado en el artículo 45.2.B de la LOUA, y para las innovaciones que determinen incrementos de aprovechamiento superiores al 10% del preexistente, la categoría del suelo urbano como consolidado y la ausencia de delimitación de la correspondiente Área de Incremento de Aprovechamiento, otorgadas en el PGOU AP para la manzana catastral 73142, en la que el PGOU AP cambia el uso de industrial a terciario y residencial; y para las manzanas catastrales 47066 y 75053, con cambio de uso de industrial a residencial, y elevación de la altura de edificación de dos a tres plantas.

b) El establecimiento de la categoría de suelo urbano no consolidado para la actuación ARI-7, carece de la necesaria justificación conforme a los supuestos previstos en el art. 45.2.B de la LOUA, en tanto que no se aprecia incremento de aprovechamiento respecto al preexistente del planeamiento vigente, aplicable a dicho ámbito, ya si como su inclusión en un ARI.

Reservas de sistemas generales.

a) La configuración funcional del SG.IS V1 resulta contradictoria con el modelo general de ordenación previsto en el PGOU, en relación a la contención de los procesos suburbanos existentes al sur y al oeste de dicha previsión viaria, en tanto que la misma, puede actuar de «eje de desarrollo urbanístico» y de generación de expectativas para la transformación urbanística en el suelo rústico ubicado al sur y al oeste de la infraestructura aludida. No queda justificado su condición de ronda urbana y sistema general en tal posición periférica, ni la adecuación de sus conexiones de entronque con los suelos urbanos y urbanizables, dado el deficiente nivel de las vías con las que se pretende conectar a la trama urbana existente (suelos urbanos y urbanizables ordenados del sector R2, y sector I3). El objetivo pretendido de generar un cierre viario del suelo urbanizable contenido en el PGOU respecto a las agrupaciones de edificaciones irregulares que han quedado excluidas del modelo urbano, puede ser alcanzado con igual o mayor eficacia, en caso de ser necesario mediante la configuración y disposición de un viario local de los sectores previstos, acompañados de espacios libres de borde que aseguren la terminación del espacio urbano respecto al suelo rústico aledaño, e impida con ello, el fomento de su transformación urbanística apoyado en la existencia o la expectativa del mencionado viario.

Sobre la ordenación del suelo urbano y urbanizable.

4. En relación a las Áreas de Reforma Interior, sectores, y áreas SUNS.

a) La actuación PI-SUB-O-PP-I, identificada en el PGOU como planeamiento incorporado con modificaciones, deberá justificar si las mismas son realizadas directamente por el PGOU, sin necesidad de modificar la determinaciones del planeamiento de desarrollo vigente, o por contrario, para su efectiva ejecución requieren de la previa modificación del plan parcial vigente. A estos efectos, la caracterización del SG.IS-7, como sistema general incluido en la actuación, resulta contradictoria con la intención de anticipar su ejecución a la del sector en la que se incluye, al tiempo que se realiza a costa de minorar las dotaciones locales mínimas exigibles al sector por el artículo 17.1.2.<sup>a</sup>.b de la LOUA (4% de la superficie del sector), las cuales no son repuestas, en contra de lo previsto en el citado artículo, y en el art. 36.2.1.<sup>o</sup> de la LOUA.

b) Las determinación correspondiente a la cesión de aprovechamiento al ayuntamiento establecidas para la actuación SUB-O-R2.2B en ficha de planeamiento (66 UA), como consecuencia de un incremento de aprovechamiento de 2.413 UA, respecto al del planeamiento preexistente, resultan insuficientes respecto a las exigencias legales del artículo 54.2.b de la LOUA (216 UA).

c) El nivel dotacional previsto para el ARI-4 en la ficha de planeamiento, 30 m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>t, no queda justificada respecto a las previsiones del art. 17.5 de la LOUA para la áreas de reforma interior, por cuanto la condición de interior de manzana del ámbito de ordenación y la exigua superficie del ARI, pueden dificultar su ordenación material, sin perjuicio de que, conforme a mencionada regulación urbanística, se de respuesta proporcionada y ajustada a dicho espacio respecto a la previsión de alguna dotación pública de equipamiento.

d) En relación a la ordenación detallada de los sectores SUNC R1 y R2 se realizan las siguientes observaciones:

1. Resultan desajustados y deberán justificarse, el techo máximo edificable o/y el número máximo de viviendas asignadas a la vivienda protegida, en relación a techo construido por vivienda y las tipologías adosadas establecidas de los sectores SUNC R1 (144 m<sup>2</sup>t vivienda) y R2 (152 m<sup>2</sup>t vivienda).
2. La ordenanza aplicable a las viviendas protegidas previstas (Ensanche-3), admite como usos compatibles o alternativos diversos usos no residenciales regulados en el art. 9.28 del PGOU, resultando dicha regulación incoherente y contradictoria con la efectiva materialización de la reserva de vivienda protegida prevista para cada sector.
3. Resulta incompleta la ordenación detallada de cada sector al omitirse las determinaciones relativas a gestión y evaluación económica de la ejecución exigidas a un plan parcial para cada uno de los sectores, en el artículo 13.3.e y f de la LOUA.

e) No resulta justificado la delimitación concreta del sector SUB-S-I1, en relación a los condicionantes que para el espacio urbanístico ordenable resulte de la atención de los diversos requerimientos sectoriales expresados en los informes de Carreteras y Aguas del Estado, y de Vías Pecuarias, por cuanto, su atención simultánea puede dificultar o impedir tanto la tramitación y aprobación del planeamiento de desarrollo previsto, como una ordenación urbanística mínimamente coherente del Área de Oportunidad prevista en el planeamiento territorial (POTSURCO). En el mismo sentido, los límites del referido sector con el área de suelo urbanizable no sectorizado SUB-NS-2, que con la misma finalidad se dispone.

En relación a las afecciones sectoriales que resulten, en su caso, del ajuste de la delimitación del suelo urbanizable, se tomarán en consideración a los efectos de la inclusión en la ficha de planeamiento los siguientes criterios:

- Las mismas se resolverán conforme a los criterios expresados en los informes sectoriales ya emitidos en la tramitación del PGOU, en tanto se verifique la permanencia de la afección sectorial en el ámbito redelimitado.

- De verificarse la afección a zonas cautelares de inundación delimitadas en el POTSURCO, y en tanto el órgano competente en materia de cauces públicos, no haya delimitado zonas inundables oficiales conforme a lo previsto en el R.D.L. 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, el planeamiento de desarrollo para estas actuaciones deberá cumplimentar el estudio de inundabilidad previsto en los arts. 78 y ss del POTSURCO, así como las determinaciones aplicables según dichas normas a las zonas determinadas como inundables, hasta tanto el órgano competente no delimite oficialmente las zonas inundables, en su caso. El estudio se realizara de forma unitaria para todo el área de afección de las actuaciones urbanísticas implicadas (SUB-S-I1, y SUB- NS 2).

- El estudio de tráfico establecido en el art. 23.3 del POTSURCO, para las áreas de afectación de las vías principales y nudos estratégicos, se realizará conforme a lo previsto en la legislación sectorial de carreteras (art. 36.9 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras). En este sentido y, en relación con el contenido documental del PGOU y de conformidad con el artículo 19.2 de la LOUA, el estudio de tráfico y capacidad aportado por el ayuntamiento para emisión del informe favorable por la Subdirección General de Planificación y Explotación el 4 de mayo de 2023, deberá ser incorporado como parte del PGOU en el Texto Refundido que proceda elaborar para el cumplimiento de la resolución de la CTOTU.

- La concreción, o criterio de apreciación, de la delimitación de los dominios públicos afectados sólo podrá realizarse por los órganos competentes en su delimitación conforme a lo previsto en la legislación sectorial aplicable (de cauces, carreteras, o pecuario). Éstos, por tanto, no pueden ser delimitados por el planeamiento urbanístico, por lo que deberán ser aportados como información, en caso de quedar afectados, por dichos órganos competentes. Si deben quedar excluidos de la actuación, o integrados en su ámbito, se hará conforme a lo previsto en el art. 112 de la LOUA, y las posibilidades de integración de los mismos en la ordenación urbanística resultante.

- Las referencias normativas sectoriales incluidas en las fichas de planeamiento deberán estar referidas a la legislación sectorial vigente.

f) Las condiciones de sectorización previstas en el art. 10.12.2 se circunscriben a una ejecución del número de viviendas previstas en el municipio y núcleo de Fernán Núñez superior al 30% de las viviendas programadas en el PGOU, criterio, que siendo preciso para el SUNS-1 (uso prohibido industrial), no resulta coherente para el SUNS-2, de uso prohibido residencial.

5. En relación a las Áreas de Reparto y el aprovechamiento medio.

a) El aprovechamiento medio calculado para las áreas de reparto AR 1.1 (SUNC R1 y R2), AR 1.2 (SUB R3 y R11), AR 1.7 (SUB I1), AR 1.8 (SUB T1), AR 1.4 (SUB R4 y R5), AR 1.5 (SUB R9, R10 y R12), es incorrecto, debido a un cálculo erróneo del aprovechamiento objetivo homogeneizado (AO) del área de reparto correspondiente (fichas de planeamiento de los sectores afectados y cuadros del Área de reparto, incluidos en la Memoria de Ámbitos de Gestión y Desarrollo del PGOU). A estos efectos se advierte, que la superficie de sistemas generales adscritos a cada área de reparto, en su caso, no puede atribuirse parcialmente a cada sector de la misma de modo tentativo y apriorístico, con la finalidad de producir una equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios incluidos en la misma, sino que, dicha equidistribución se produce consecuentemente con el exceso de aprovechamiento resultante del cálculo del aprovechamiento medio, y de las diferencias de aprovechamiento objetivo homogeneizado, y/o superficies brutas de los sectores adscritos que la integran.

b) Resulta contradictorio con la identificación como actuaciones de planeamiento incorporado para PIED- UE-5, PI-ARI-6, y PI-SUB-O-PP-I3, el recálculo de su aprovechamiento medio conforme a los criterios de ponderación del PGOU, por cuanto éste ya está determinado, o es determinable, a partir de los respectivos instrumentos de planeamiento general aprobados, cuya vigencia es reconocida por el PGOU.

6. En relación con las Normas Urbanísticas.

Resultan inadecuadas, conforme a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, sectorial o administrativa, los contenidos expresados a continuación en lo relativo a:

a) La regulación del artículo 1.17.2.a, 4.º epígrafe, por cuanto hace alusión a «graves incumplimientos» de legislaciones sectoriales de patrimonio o ambientales que se acreditarán mediante un «informe del órgano autonómico competente», como causa para la determinación de la situación jurídica de edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, por resultar incoherente con lo regulado en el art. 34.1.b de la LOUA.



b) El régimen particular para instalaciones industriales existentes en ámbitos de desarrollo, regulado en al art. 1.17.5, por resultar incoherente con el desarrollo de las actuaciones urbanísticas previstas en el PGOU, al habilitar obras de ampliación de instalaciones, incrementando el valor de expropiación o indemnización de las instalaciones existentes en situación de fuera de ordenación, y los cambios de actividad, fomentando con ello, la permanencia de dichas instalaciones en lugar del fomento de su traslado a suelos industriales idóneos para su adecuada implantación.

c) La definición de edificaciones en situación jurídica de asimilado a fuera de ordenación establecida en al art. 1.18.1.a, por cuanto no se ajusta a las modalidades y supuestos previstos en la legislación vigente (art. 3 del DI 3/2019, de 24 de septiembre).

d) Motivado por los reparos advertidos en el informe del Ministerio de Asuntos Económicos y transformación Digital, aportado al expediente, y en relación a la regulación que afecta a las infraestructuras de telecomunicaciones deberán eliminarse las siguientes normas del PGOU: 5.13.6, 6.3.5, 9.18.8; 9.25.6, 11.25.3.

e) Resulta innecesario el contenido y objeto del art. 6.1.1, por cuanto los condicionantes de la evaluación ambiental estratégica formarán parte de la resolución de aprobación definitiva del PGOU, tal y como señala la legislación sectorial y urbanística aplicable.

f) Carece de la necesaria justificación respecto a las facultades reguladoras propias del planeamiento urbanístico la inclusión de normas de protección de aspectos sectoriales relativos a la flora, la fauna, el suelo, el agua, y otros aspectos de carácter sectorial, regulados en las siguientes normas urbanísticas del PGOU: art. 6.1.2, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6.2, 6.6.3.c, f, g, y 4, 6.7, 6.8, y 6.9, ello, sin perjuicio de integrar las normas restantes que sean de naturaleza urbanística entre las normas de urbanización previstas en el PGOU. En el mismo sentido las normas siguientes, por superar las facultades reguladoras otorgadas al planeamiento urbanístico, y tratar de asuntos sometidos a regulaciones especiales: 8.13.2, 8..13.5.

g) Resultan inadecuadas las regulaciones de los siguientes artículos: 8.16.1, por cuanto se habilitarían segregaciones que comportarían incumplimientos de las ordenanzas, y generarían situaciones de fuera de ordenación total o parcial; 8.28.3, por cuanto se toma por referencia un parámetro de edificabilidad neta de 3,10 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, cuya justificación se desconoce; 8.36.4, por cuanto parece contradictorio con otras normas del PGOU, hacer referencia a una «altura existente», a la posibilidad de dobles alturas en plantas altas, y que las mismas, siendo una planta más, no computan edificabilidad; 8.37.3, por cuanto admite que la «planta desván» es una edificabilidad adicional en la parcela, que no esta concretada o limitada, y no justifica si supone un incremento de aprovechamiento superior al 10% del preexistente con los efectos previstos en el art. 45.2.B.b de la LOUA; 8.48.3, por introducir normas que corresponden a la regulación sectorial.

h) El régimen de las Áreas de Incremento de Aprovechamiento previsto en el art. 9.10 resulta contradictorio con el previsto para estas actuaciones en el artículo 55.3.b, en relación con el 139.2 de la LOUA, por cuanto, no prescribe el ingreso en el fondo específico previsto en la ley para la moterización correspondiente al suelo de cesión de dotaciones exigibles a cada una de las actuaciones, al tiempo que no lo vincula al plazo de materialización de la adquisición de los suelos dotacionales conforma a la previsión legal (Memoria de Ordenación págs. 48 a 51, y art. 9.10.3, 4, y 5).

#### 7. En relación al Patrimonio Histórico y al Catálogo de Bienes Protegidos.

a) La delimitación del Conjunto Histórico declarado de Fernán Núñez, efectuada en los planos de ordenación OU1-1 y OU2-1, no resulta coherente con la delimitación contenida en los documentos de Declaración del BIC (Real Decreto 2495/1983, de 13 de julio BOE núm. 224, de 19.9.1983).

b) La delimitación de los «Entornos de protección» para los bienes A-4 y A-5, representados en los planos de ordenación completa del plan y en las fichas de protección del Catálogo, según una interpretación del contenido de la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, sólo podrán considerarse

00288070

incorporados al instrumento de planeamiento si la misma ha sido efectuada por el órgano competente y facilitada al Ayuntamiento oficialmente conforme a las conclusiones del dictamen del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía de fecha 31 de marzo 2014, y estos extremos así quedan acreditados expresamente en el expediente y en ella Memoria de Ordenación del PGOU; lo anterior, sin perjuicio de completar con las correspondientes llamadas al cumplimiento de la referida legislación sectorial en las determinaciones de las fichas de Catalogo para dichos elementos protegidos, y en los planos de ordenación correspondientes.

c) Deberá acreditarse que ha sido efectuada la correspondiente información pública para la inclusión de los 12 edificios protegidos que se han incorporado al Catalogo de Bienes Protegidos tras la aprobación inicial del PGOU (11 de protección ambiental 1 1 con protección estructural).

d) El Inventario de edificaciones en BIC del Conjunto Histórico integrado en el Memoria de Información como anexo, resulta incompleto por cuanto no identifica las normas o reglas de referencia que justifican la disconformidad apreciada, ni se contiene una valoración de dicha disconformidad respecto a la situación jurídica de la edificación (FO parcial o total, AFO, con infracción urbanística no prescrita, o conforme a la ordenación urbanística vigente) que permitan discernir las medidas a adoptar para su corrección en el marco de la facultades de la legislación urbanística vigente.

Igualmente, las disconformidades deben de caracterizarse por su afección exclusiva a la parcela, o por el contrario, responder a una situación general que afecta al Conjunto Histórico, como es el caso de las infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones dispuestas en la fachada de las edificaciones.

e) En el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, se precian las siguientes deficiencias:

1. Las fichas de catalogación de los bienes protegidos se presenta con una ordenación consecutiva en relación a un código de numeración sistemática, que no resulta coherente con los niveles de protección contenidos en el Catalogo del PGOU.
2. En el apartado «Valoración y Justificación de la Protección. Legislación sectorial» de las fichas de las fichas de catalogación, resulta inadecuado hacer referencia de manera general a inventarios y documentos que no forman parte de la legislación sectorial en sí misma y sin facultades administrativas de protección, como por ejemplo; Inventario de la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte de Córdoba. Junta de Andalucía, códigos del SIPHA, Inventario de Cortijos, Haciendas y Lagares. Junta de Andalucía.
3. En las fichas de catalogación de los bienes A-1.1 a A-1.5, resulta inadecuado que se justifique su protección por su inclusión en las determinaciones del POTSURCO, cuando se trata de bienes incluidos en el Conjunto Histórico Artístico declarado BIC por la legislación del Patrimonio Histórico.
4. En la ficha A-5 Torre de Abencáez (BIC) con protección integral, no resulta coherente, el reconocimiento de que existen restos de la base de la torre, cuando en la ficha se indica, al mismo tiempo, que no existen restos «aparentes», y los localizan en dos lugares distintos.
5. En relación a los yacimientos arqueológicos incluidos en el Catálogo, cabe significar que los yacimientos con restos emergentes o excavaciones oficiales realizadas podrán ser integrados en el Catálogo de Bienes Protegidos asignándoles grado de protección y nivel de intervención adecuado; en caso contrario, sólo podrán ser tenidos en cuenta como zonas de afección, sometidas al régimen del suelo de la zona del suelo no urbanizable a la que pertenezcan, y solicitando informe no vinculante del órgano competente en materia de Patrimonio Histórico en los procedimientos de autorización urbanística de los usos permitidos o autorizables en dichas zonas. En este sentido, parece incoherente incluir en el Catálogo de Bienes protegidos con nivel de protección integral, las edificaciones de interés

territorial establecidas por el POTSURCO como yacimientos arqueológicos, cuando en las fichas de catalogación no se identifican los bienes materiales catalogados, por desconocidos o inexistentes. La zona de protección cautelar de 50 m establecida en el art. 6.14.3, además de resultar incoherente aplicarla a un elemento catalogado con protección integral, no comporta un régimen cautelar, por cuanto en los apartados 4, 5 y 6 del citado artículo, se impiden las actuaciones urbanísticas propias de régimen del suelo no urbanizable en el que se localizan y debería de aplicarse según el art. 6.14.2.

f) En relación a las ordenanzas particulares para la zona CH. Casco Histórico contenidas en el capítulo 3 del Título IX del PGOU, se aprecian las deficiencias siguientes:

1. La regulación contenida en el art. 9.17.1.e, resulta improcedente por cuanto no justifica, si los retranqueos pretendidos comportarían una merma de aprovechamiento en las parcelas afectadas que exigiese la delimitación de una actuación expropiatoria.
2. Hay contradicción en el art. 9.18 Condiciones de imagen urbana, por cuanto en el apartado 4.a Elementos y cuerpos salientes, subzona CH-1, en planta alta permite vuelos de cornisa de 30 cm máximo, y en el apartado 5.a, no se permiten las cornisas en plantas intermedias.
3. En el art. 9.18.7, en relación a la valoración del impacto visual de la instalación de placas solares en las zonas de ordenanza CH-1 y CH-2, no resulta adecuado, que ésta se efectúe a juicio de los "técnicos municipales" cuando en estos ámbitos también existen bienes incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, en cuyo dicha valoración corresponde a los órganos competentes en materia de Patrimonio Histórico.

g) En relación a las normas generales de protección, Título VI, se aprecian las deficiencias siguientes:

1. El contenido del punto 2 del art. 6.15, es una descripción de la justificación de las determinaciones establecidas en el PGOU para el Conjunto Histórico, más propio de la Memoria de Ordenación del PGOU, que de una norma urbanística.
2. Resulta injustificado la exigencia de «análisis arqueológicos de estructuras emergentes» a edificaciones catalogadas con nivel estructural, salvo que estuviesen expresamente incluidas individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico (art. 6.16.4).
3. La identificación de los elementos discordantes a los que hace referencia el art. 6.18.1 y 2 resulta incompleta por cuanto no han sido concretados de forma precisa ni para los bienes incluidos en el Catálogo (indicándolo en las correspondientes fichas de catalogación), como para las edificaciones no catalogadas. En correlación con lo anterior, para cada tipo de disconformidad, identificada en el «Inventario de edificaciones en el BIC Centro Histórico» incluido en la Memoria de Información del PGOU, debe concretarse las medidas correctoras adecuadas, conforme a lo previsto en el art. 31.1.d de la ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, y en relación a la situación jurídica de la edificación (deber de conservación, fuera de ordenación total y parcial, asimilado a fuera de ordenación, con infracción urbanística no prescrita); en este sentido, no resulta adecuada respecto a lo previsto en la legislación urbanística y las facultades de intervención municipales, las medidas previstas en ella artículo 6.18.3 y 4, de obligar a los propietarios a realizar a su costa dicha corrección al momento de solicitar una licencia sobre la parcela para cualquier tipo de obra. En todo caso, deberá justificarse si la eliminación de los elementos discordantes generales como las redes eléctricas y de telecomunicaciones en fachada, deben ser abordadas desde actuaciones conjuntas mediante planes especiales de descontaminación visual promovidos por el órgano competente en materia de Patrimonio Histórico y el Ayuntamiento.

4. En este mismo sentido, no resulta justificado la regulación del art. 6.23.1 y 2 por cuanto se impone la obligación de adecuar la ordenación de las edificaciones que se encuentran en un entorno establecido por el plan de las edificaciones catalogadas con nivel integral o estructural (40 m de radio respecto a las edificaciones protegidas).
8. En relación a los errores materiales:
- a) En las Normas Urbanísticas: arts. 6.15.2.d, 11.20.5 referencia a una remisión normativa del PGOU desconocida...
- b) En las fichas de planeamiento: la remisión en las condiciones de sectorización del SUB-N-1 y 2 al art. 10.11, cuando debe ser a los arts. 10.12).
- c) En los planos de ordenación: de los sectores SUNC R1 y R2, se identifica como EN-1, a las parcelas calificadas para vivienda protegida adosada, cuando en las normas urbanísticas se regula por la ordenanza EN-3 (planos OU 5.1 y 6.1, de usos pormenorizados y ordenanzas, y art. 9.25.2 de las NN UU del PGOU AP). En el plano de ordenación OU1.1, al SG.EL m-1 Mirador de la Estacada, se le denomina SG.EL-9, y al SGIS-7.
- d) En el Catalogo de Bienes Protegidos: el plano de situación de la ficha de catalogación A-76 es erróneo, pues se corresponde con la edificación protegida A-79; en la ficha del catálogo A-3 Iglesia de la Veracruz, se indica la ordenanza de referencia CH-2 Casco Histórico cuando se trata de una edificación calificada de equipamiento; En el apartado 3.Fichas de elementos catalogados se ha asignado el mismo código de catalogación E-11, a dos bienes protegidos distintos, el Pocito de Santa Marina y la Estatua del Perro Moro, y además, se omite la ficha correspondiente al Pocito de Santa Marina. La nomenclatura de los bienes arquitectónicos protegidos en el Catálogo, se ha trasladado con errores y omisiones en el código identificativo de cada bien (plano OU.2.1 Ordenación Completa. Núcleo Urbano. Norte).

#### C. Alcance de las deficiencias:

La mayor parte de las deficiencias o inadecuaciones señaladas, tiene el carácter de mera subsanación de deficiencias técnicas, lo que no impide la aprobación de las determinaciones afectadas.

Las deficiencias señaladas en los apartados anteriores que se enumeran a continuación, superan el carácter de mera subsanación técnica, por lo que las determinaciones afectadas no pueden ser aprobadas hasta que las mismas sean subsanadas. El conjunto de las determinaciones recogidas en este apartado no compromete ni el modelo ni el régimen jurídico del suelo en general establecido por el instrumento de planeamiento, al afectar a ámbitos concretos, que tienen un carácter aislado y pueden ser objeto de un tratamiento urbanístico específico, sin comprometer a otras zonas o sectores y sin desvirtuar los caracteres básicos que identifican un Plan General de Ordenación Urbanística:

1. Deficiencia d) del apartado 2. En relación con el Suelo No Urbanizable. Sobre las categorías y la zonificación.
2. Deficiencias a), c), e) y f) del apartado 2. En relación con el Suelo No Urbanizable. Sobre la regulación de los usos y edificaciones permitidos.
3. Deficiencia a).3 del apartado 2. En relación con el Suelo No Urbanizable. Sobre la regulación de las zonas de ordenación.
4. Deficiencia a) del apartado 2. En relación con el Suelo No Urbanizable .Sobre la normativa propiamente dicha.
5. Deficiencias a) y b) del apartado 3. En relación al modelo de Desarrollo y Clasificación. Sobre la clasificación y categorías del suelo urbano y urbanizable.
6. Deficiencia a) del apartado 3. En relación al modelo de Desarrollo y Clasificación. Reserva de Sistemas Generales

7. Deficiencias a), d), e) y f) del apartado 4. En relación a las áreas de Reforma Interior, Sectores y áreas de SUNS.

8. Deficiencia b) del apartado 5. En relación a las Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio.

9. Deficiencias a), b), c), d), f) y g) del apartado 6. En relación con las Normas Urbanísticas.

10. Deficiencias c), e).5, f).1, g).2, g).3 y g).4 del apartado 7. En relación al Patrimonio Histórico y el Catálogo de Bienes Protegidos.

En base a las deficiencias relacionadas anteriormente quedan suspendidos los siguientes ámbitos del PGOU: el Hábitat Rural Diseminado «Huertas del Duque», los sectores SUB-S-I1 y SUB-NS-2, correspondientes al Área de Oportunidad prevista en el ámbito territorial (POTSURCO), el SG-IS-V1, los sectores SUB-R4 y SUB-R5 en relación al SG-IS-V1, los sectores SNUC R1 y SNUC R2, el sector PI-SUB-O-PP-I en relación al SG-IS-7, el ARI-7; así como la inclusión de los 12 edificios protegidos en el Catálogo de Bienes Protegidos correspondientes al apartado 6 de este informe y los apartados de los artículos relacionados en las deficiencias objeto de suspensión anteriores.

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegada Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en virtud de lo establecido en el artículo 10 del Decreto 36/2014 de 11 de febrero, vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación, en el plazo para resolver y notificar, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

#### A C U E R D A

Primero. Aprobar definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística de Fernán Núñez, con las valoraciones y consideraciones señaladas, a la reserva de la simple subsanación de las deficiencias que no motivan la suspensión de determinaciones, suspendiendo su aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el Fundamento Jurídico Quinto y concretas en su apartado C), en tanto que siendo subsanables no afectan al modelo de ordenación territorial y urbanístico previsto en el PGOU, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.c de la LOUA y 132.3.b del Reglamento de Planeamiento.

Segundo. Respecto a las determinaciones aprobadas a la reserva la simple subsanación de deficiencias y a los efectos previstos en el artículo 33.2.b de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), queda supeditado su depósito, inscripción y publicación, al cumplimiento de la mismas. Una vez subsanadas y aprobadas por el Ayuntamiento, serán remitidas a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, para su toma de conocimiento. Asimismo, conforme a lo dispuesto en el art. 40.5 o) de la Ley 7/2007, se publicará junto al instrumento de planeamiento el estudio ambiental estratégico en la web de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Tercero. El levantamiento de las determinaciones suspendidas se realizará mediante un texto refundido que integre en un sólo documento las partes del mismo que cuentan con aprobación definitiva, así como las determinaciones resultantes del cumplimiento de la Resolución de la CTOTU para los distintos documentos del PGOU, solicitándose, en su caso, los informes de las administraciones sectoriales correspondientes, sometiéndose al trámite de información pública. Una vez subsanadas, deberán ser aprobadas por la Corporación Municipal, y elevadas de nuevo a la Comisión Territorial de Ordenación de Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva, si procede.

00288070



Cuarto. Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Fernán Núñez.

Quinto. Publicar el presente acuerdo en el BOJA, de conformidad con lo previsto en el artículo 41 de la LOUA y la disposición adicional quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de aprobación, y que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su publicación, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, según se prevé en el artículo 46.1 y 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y con cumplimiento de los requisitos previstos en la misma, así como en el artículo 20.3 del Decreto 36/2014 de 11 de febrero.

Contra los contenidos de la presente resolución, que han sido objeto de suspensión y que no ponen fin a la vía administrativa por carecer de la condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso de alzada, ante el titular de la Consejería Fomento, Articulación del Territorio y Vivenda en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.4 del Decreto 36/2014 de 11 de febrero, así como los artículos 30, 121 y 122 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y artículo 115.1 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía.

Para que conste y surta efectos, se expide el presente Certificado, con el Visto Bueno del Presidente de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en Córdoba a la fecha de la firma digital.

La presente certificación se emite con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente, por lo que su contenido queda a reserva de los términos que resulten de tal aprobación (artículo 96.5 de Ley 9/2007 de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía y 19.5 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público).

Vº Bº.

El Presidente de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba. Fdo. Adolfo M. Molina Rascón.

La Secretaria de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba. Fdo. María I. Cabezas Sánchez.

Córdoba, 1 de agosto de 2023.- La Delegada, Cristina Casanueva Jiménez.