



Don José Manuel García Casado, Secretario del Ayuntamiento de Moriles (Córdoba),

CERTIFICO: Que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 05/09/2024, adoptó, entre otros, por unanimidad, previo debate, el cual consta en el acta, el siguiente Acuerdo:

2º.- APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE, DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL ARI SUNCO R1 (ERA CHACÓN).

La Sra. Alcaldesa da lectura a la siguiente propuesta:

“Visto el informe propuesta emitido por la secretaría-intervención de fecha 30 de julio de 2024, cuyo texto es el siguiente:

“En relación al Expediente GEX 607/2023, relativo a la Aprobación del Estudio de Detalle del ARI SUNCO R1 y, teniendo en consideración el informe emitido por el Servicio Técnico y Jurídico del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Excm. Diputación de Córdoba de fecha 24 de julio de 2024 que consta en su expediente, emito la siguiente:

INFORME-PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de julio de 2024 se ha emitido informe técnico y jurídico con el siguiente tenor literal:

1. Con fecha 16 de mayo de 2023 se dictó Resolución de la Alcaldía de Moriles acordando la aprobación inicial del Estudio de Detalle SUNCO R1, con objeto de completar la ordenación detallada del Área de Reforma Interior denominada por el PGOU de Moriles como SUNCO-R1, en relación a la ordenación de los volúmenes, el trazado de la red viaria y la localización de los suelos dotacionales, de acuerdo con el artículo 71 de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y el artículo 94 del Decreto 550/2022 por el que se aprueba

1

Código seguro de verificación (CSV):

34E9 90EE 97A8 680C 0FB5



34E990EE97A8680C0FB5

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Moriles. Podrá verificarse en www.moriles.es/sede

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 06-09-2024

VºBº de Sra. Alcaldesa-Presidenta 34024588K FRANCISCA A. CARMONA (R: P1404500I) el 06-09-2024

el Reglamento General de dicha Ley.

3.- La Aprobación inicial fue sometida al trámite de información pública incluyéndose anuncio en el BOP de Córdoba de fecha 11 de julio de 2023, bop nº 130, anuncio nº 2919/2023. Igualmente, se publicó en el tablón de edictos electrónico alojado en la web www.moriles.es y se confirió audiencia a las personas propietarias incluidas en el ámbito, dando cumplimiento al mandato contenido en el artículo 104.4 de Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

Concluye el trámite de información pública, con dos alegaciones.

1.- PRESENTADA POR: D. Mario Gómez Martínez en representación de Herederos de Agustín Martos Agraz

Síntesis alegación 1.- *El acuerdo que alegamos resulta audazmente ilegal por aprobar una ordenación detallada de un Area de Reforma Interior (por tanto una actuación de TRANSFORMACIÓN urbanística) a través de un instrumento complementario como es un Estudio de Detalle, pretendiendo sustituir con él a los instrumentos de ordenación detallada legalmente establecidos para tal finalidad, contraviniendo frontalmente lo dispuesto en los arts 24.1.a); 25.1.1; 68; 71.3 y D.T. primera, letra a) regla 2ª de la LISTA.*

ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN

El planeamiento vigente en el municipio de Moriles es el Plan General de Ordenación Urbana de Moriles (PGOU) aprobado definitivamente el 27 de julio de 2014. Según lo establecido en el propio PGOU los suelos objeto del estudio de detalle están clasificados como suelo urbano no consolidado constituyendo el área de reforma interior denominada como SUNCO-RI. La ficha urbanística del PGOU correspondiente a este ámbito contiene la ordenación urbanística detallada del mismo que incluye los usos globales y pormenorizados, edificabilidad, densidad y número de viviendas, los aprovechamientos asignados y la reserva y localización de las dotaciones, espacios libres, equipamientos comunitarios y viario público.

Con todo se puede afirmar que la ordenación urbanística detallada queda perfectamente establecida desde el propio PGOU, el cual tiene capacidad suficiente

Código seguro de verificación (CSV):

34E9 90EE 97A8 680C 0FB5



34E990EE97A8680C0FB5

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Moriles. Podrá verificarse en www.moriles.es/sede

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 06-09-2024

VºBº de Sra. Alcaldesa-Presidenta 34024588K FRANCISCA A. CARMONA (R: P14045001) el 06-09-2024

para ello y razón por la cual el documento que el propio PGOU establece para el desarrollo del ámbito es la figura del Estudio de Detalle. El Estudio de Detalle aprobado no establece la ordenación detallada del ámbito y por lo tanto no sustituye a ningún instrumento de ordenación detallada.

Aclarado este extremo, se procede a analizar el alcance que establece la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Artículo 71. Los Estudios de Detalle

- 1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*
- 2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.*
- 3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación.*

En este sentido el Estudio de Detalle aprobado se limita a completar y adecuar la ordenación detallada establecida en el propio PGOU, SIN modificar los usos ni la edificabilidad, NO incrementa el aprovechamiento urbanístico y NO afecta negativamente a las dotaciones, en tanto que se mantienen los estándares establecidos en la ficha de planeamiento.

De la misma forma, el Decreto 550/2022 que desarrolla el Reglamento General de la misma, establece:

Artículo 94. Los Estudios de Detalle

- 1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.*
- 2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:*

Código seguro de verificación (CSV):

34E9 90EE 97A8 680C 0FB5



34E990EE97A8680C0FB5

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Moriles. Podrá verificarse en www.moriles.es/sede

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 06-09-2024

VºBº de Sra. Alcaldesa-Presidenta 34024588K FRANCISCA A. CARMONA (R: P14045001) el 06-09-2024

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Aclarar, que el Estudio de Detalle aprobado inicialmente tiene por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en un ámbito de suelo urbano.

Además, NO modifica el uso urbanístico del suelo, NO altera la edificabilidad o el número de viviendas, NO incrementa el aprovechamiento urbanístico, NO afecta negativamente a las dotaciones ni a otros suelos no incluidos en su ámbito.

VALORACIÓN

En base a las anteriores consideraciones y justificaciones, procede **desestimar la presente alegación.**

Síntesis alegación 2.- Se alega la inclusión en el ámbito del Estudio de Detalle de la parte trasera de la vivienda situada en Plaza de la Constitución, 5, con una superficie de parcela según se recoge en la alegación de 722,22 m², y construida de 460 m². El referido inmueble queda parcialmente incluido en 1/3, aproximadamente en suelo urbano consolidado y, en el resto, 2/3 aproximadamente, en el Área denominada SUNCO-R1 con una calificación en parte residencial y en parte espacio libre. El grado de afección es además de tal entidad, que empeora la habitabilidad de inmueble exterior al ámbito. La nueva ordenación afecta al edificio residencial, elimina las edificaciones auxiliares existentes, jardines, piscina, zona de ocio, etc. El planeamiento promovido por el Ayuntamiento, afecta a un derecho básico de mis representados, como es el de la vivienda, tanto en lo referente a la ocupación de suelo como a la habitabilidad de la parte que queda fuera del ámbito, es decir, afecta a TODA la vivienda.

En concreto el Estudio de Detalle omite el hecho de que la parcela con vivienda 7746924UG5474N0001DR de titularidad de mis mandantes se vería afectada en más de su mitad y conllevaría la necesidad de demolición de todo lo en ella existente en la porción de la misma que formase parte del ámbito de la ARI (y que comprende parte

Código seguro de verificación (CSV):

34E9 90EE 97A8 680C 0FB5



34E990EE97A8680C0FB5

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Moriles. Podrá verificarse en www.moriles.es/sede

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 06-09-2024

VºBº de Sra. Alcaldesa-Presidenta 34024588K FRANCISCA A. CARMONA (R: P14045001) el 06-09-2024

para cumplir con las condiciones de salubridad y habitabilidad exigidas, siempre a falta de un estudio concreto que queda fuera del objeto de este informe.

Todo lo anterior sin contar con la porción de suelo residencial que la ordenación prevé hacia el interior de la delimitación, unos 10 m, lo que supone una superficie de unos 110 m², que podrían quedar agregados a la parcela restante una vez cumplidas las obligaciones urbanísticas correspondientes. De esta forma solo se afectaría prácticamente a la superficie libre de parcela.

Extracto con superposición ordenación estudio de detalle y levantamiento topográfico, donde se observa que la parte del cuerpo trasero de vivienda queda incorporado en la zona residencial de la ordenación prevista (color gris)



En todo caso el proyecto de reparcelación estará a las indemnizaciones que pudieran corresponder atendiendo a la legalidad urbanística de las construcciones existentes, el cual deberá garantizar igualmente la justa distribución de beneficios y cargas en el ámbito de la actuación.

VALORACIÓN

En base a las anteriores consideraciones y justificaciones, **procede desestimar la presente alegación.**

Respecto de las alegaciones planteadas por D. Mario Gómez Martínez, en representación de Herederos de Agustín Martos Agraz, los técnicos que suscriben se muestran totalmente de acuerdo con el análisis y valoración realizada por el técnico redactor y con la propuesta de desestimación de las mismas.

2.- PRESENTADA POR: D. Francisco Ramón Galindo Fernández en representación de la entidad Construcciones y Promociones Adelfas del Lago S.L

Código seguro de verificación (CSV):

34E9 90EE 97A8 680C 0FB5



34E990EE97A8680C0FB5

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Moriles. Podrá verificarse en www.moriles.es/sede

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 06-09-2024

VºBº de Sra. Alcaldesa-Presidenta 34024588K FRANCISCA A. CARMONA (R: P14045001) el 06-09-2024

Síntesis alegación.- El documento del estudio de Detalle recoge para las manzanas R1 y R2, una superficie distinta de la contemplada en el convenio por lo que se entiende que las superficies finales de las parcelas asignadas en el convenio deberán ser subsanadas de forma previa al proyecto de reparcelación o en el desarrollo del mismo. Se observa también que la distancia entre las fachadas de dichas manzanas, R1 y R2, parece que se ha disminuido de forma considerable respecto a la planimetría recogida en la documentación anexa del convenio. Ello supone también una disminución en la fachada de conexión de la Plaza de España con la Parroquia de San Jerónimo. No se considera adecuada dicha disminución, en tanto que supone modificación relevante de las condiciones del convenio además que afecta a las condiciones salubridad de las futuras viviendas.

ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN

Se comprueba que las superficies de las manzanas R1 y R2 difiere de la recogida en el convenio urbanístico firmado lo cual podría estar justificado atendiendo a la complejidad de trasladar con total exactitud las condiciones del convenio a la documentación planimétrica elaborada. Esta situación ha afectado también a la anchura del vial que da fachada a la parte trasera de la Parroquia de San Jerónimo que se ha disminuido de los 10 m que tenía originalmente a los 7,10 m que prevé el estudio de detalle aprobado inicialmente.

VALORACIÓN

Se considera adecuado que la ordenación posibilite una mayor dimensión en el acceso a la Parroquia de San Jerónimo por lo que se estudiará tal posibilidad si además repercute en una mejor adecuación de la ordenación a las condiciones y superficies recogidas en el convenio urbanístico suscrito y con ello facilitar su culminación y posterior desarrollo.

Se procederá a estimar total o parcialmente la alegación presentada atendiendo a las posibilidades de adecuación de la ordenación contenida en el Estudio de Detalle a la situación planteada en la alegación y en el convenio urbanístico suscrito.

Respecto de las alegaciones planteadas por D. Francisco Ramón Galindo Fernández, en representación de la entidad Construcciones y Promociones Adelfas del Lago S.L, los técnicos que suscriben se muestran totalmente de acuerdo con el análisis y valoración realizada por el técnico redactor, si bien, habiendo quedado sin concretar si se estima total o parcialmente la misma, resulta necesario acudir al documento de

Código seguro de verificación (CSV):

34E9 90EE 97A8 680C 0FB5



34E990EE97A8680C0FB5

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Moriles. Podrá verificarse en www.moriles.es/sede

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 06-09-2024

VºBº de Sra. Alcaldesa-Presidenta 34024588K FRANCISCA A. CARMONA (R: P14045001) el 06-09-2024

Estudio de detalle presentado con fecha 10 de abril de 2024, ya adaptado.

Consultado el documento técnico, lo cierto es que la alegación formulada, pese a ser de lo más razonable, no podrá ser objeto de estimación total, toda vez que el Convenio fue suscrito con carácter previo al levantamiento topográfico que marca superficies reales, milimétricamente determinadas y que sirve de base planimétrica del Estudio de Detalle, que marca unos límites infranqueables. Por lo anterior, los técnicos que suscriben proponen la estimación parcial de la alegación planteada.

ADECUACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle fue objeto de informe con carácter previo a su Aprobación Inicial, habiendo sido corregidas la observaciones que en el mismo se contemplaban.

Se deberá de recabar el informe sobre disponibilidad de los recursos hídricos así como a la compañía suministradora de electricidad, como requisito fundamental para la Aprobación del Proyecto de Urbanización.

PROCEDIMIENTO A SEGUIR

- 1.- Aprobación Definitiva del ED por el Pleno de la Corporación*
- 2.- Publicar el Acuerdo de Aprobación Definitiva en el BOP de Córdoba, con indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*
- 3.- Publicar en la sede electrónica la resolución de aprobación definitiva y el instrumento de ordenación urbanística completo.*
- 4.- Notificación personal del acuerdo a cuantas personas figuren como personas interesadas en el procedimiento.*

Por ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, el que suscribe eleva la siguiente propuesta de resolución:

INFORME-PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Código seguro de verificación (CSV):

34E9 90EE 97A8 680C 0FB5



34E990EE97A8680C0FB5

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Moriles. Podrá verificarse en www.moriles.es/sede

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 06-09-2024

VºBº de Sra. Alcaldesa-Presidenta 34024588K FRANCISCA A. CARMONA (R: P1404500I) el 06-09-2024

- 1.- APROBAR DEFINITIVAMENTE EL Estudio de Detalle del ARI SUNCO R1- ERA CHACÓN-
- 2.- Publicar el Acuerdo de Aprobación Definitiva en el BOP de Córdoba, con indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- 3.- Publicar en la sede electrónica la resolución de aprobación definitiva y el instrumento de ordenación urbanística completo.
- 4.- Notificación personal del acuerdo a cuantas personas figuren como personas interesadas en el procedimiento.”

Visto lo anteriormente expuesto, se eleva al pleno, la siguiente **PROPUESTA**:

Primero.- APROBAR DEFINITIVAMENTE EL Estudio de Detalle del ARI SUNCO R1- ERA CHACÓN-

Segundo.- Publicar el Acuerdo de Aprobación Definitiva en el BOP de Córdoba, con indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tercero.- Publicar en la sede electrónica la resolución de aprobación definitiva y el instrumento de ordenación urbanística completo.

Cuarto.- Notificación personal del acuerdo a cuantas personas figuren como personas interesadas en el procedimiento.”

Y para que conste y surta efectos en el expediente de su razón, extendiendo la presente de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa, con las advertencias contenidas en el art. 206 del R.O.F., R. D. 2.568/86, de 28 de noviembre, en Moriles a fecha de la firma electrónica.

Código seguro de verificación (CSV):

34E9 90EE 97A8 680C 0FB5



34E990EE97A8680C0FB5

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Moriles. Podrá verificarse en www.moriles.es/sede

Firmado por Secretario-Interventor GARCIA CASADO JOSE MANUEL el 06-09-2024

VºBº de Sra. Alcaldesa-Presidenta 34024588K FRANCISCA A. CARMONA (R: P1404500I) el 06-09-2024