

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Anuncio de 13 de agosto de 2025, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Córdoba, de la Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de 14 de julio de 2025, de aprobación definitiva, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias de la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Zuheros.

Expte.: P-2/25.

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 la disposición transitoria primera del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, 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 el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace pública la Resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de 14 de julio de 2025, de aprobación definitiva a reserva de la simple subsanación de las deficiencias de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Zuheros para el establecimiento de dos Sistemas Generales.

ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba en sesión de 14 de julio de 2025 adopta el siguiente acuerdo:

Expediente: P-2/25.

Municipio: Zuheros.

Asunto: Aprobación definitiva de la modificación del PGOU para el establecimiento de dos sistemas generales.

A N T E C E D E N T E S

Primero. El planeamiento general vigente en el municipio está integrado por el Plan General de Ordenación Urbanística de Zuheros aprobado definitivamente con suspensiones el 4 de diciembre de 2012 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, y subsanado posteriormente (Resoluciones de la CPOTU de 24 de julio de 2014, y del Ayuntamiento de 26 de enero de 2015; con toma de conocimiento de esta Delegación Territorial de 19 de junio de 2015).

Segundo. La presente innovación del planeamiento general vigente en el municipio es posibilitar el establecimiento de dos sistemas generales; uno, SG EQ, se clasifica como urbano para la ampliación del centro docente municipal existente; y otro SGCI, en suelo rústico, para la creación de un aparcamiento público externo al núcleo urbano para el estacionamiento de vehículos de visitantes al conjunto histórico.

00325005

Tercero. Con fecha 29 de enero de 2025, tiene entrada en esta Delegación Territorial expediente administrativo de tramitación, y el documento técnico de la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Zuheros, remitido por el Ayuntamiento, en solicitud de aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CTOTU).

Tras requerimiento al Ayuntamiento por el Servicio de Urbanismo, el 18 de febrero de 2025, el expediente es completado con la documentación requerida por esta Delegación Territorial al Ayuntamiento el 19 de febrero de 2025, comenzando el cómputo del plazo de cinco meses para resolver, de conformidad con lo establecido en el artículo 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Cuarto. Con fecha 3 de diciembre de 2021, se dicta Resolución por la Alcaldía del Ayuntamiento de Zuheros para someter a consulta, durante un plazo de 20 días, la memoria previa de la modificación del PGOU de Zuheros para la delimitación de un Sistema General. Dicha publicación se realiza en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de 9 de diciembre de 2021 a 6 de enero de 2022, y en la página web del Ayuntamiento para que ciudadanos, organizaciones y asociaciones puedan formular sus alegaciones y opiniones. Durante este trámite no se han presentado alegaciones, según certificado de conformidad de la secretaría municipal de 18 de febrero de 2022.

El 2 de diciembre de 2021 tuvo entrada en la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible de Córdoba la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria de la modificación del PGOU de Zuheros para la delimitación de un nuevo Sistema General, emitiéndose resolución de admisión a trámite del 27 de enero de 2022 y el documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico el 19 de septiembre de 2022.

Posteriormente, el Pleno del Ayuntamiento de Zuheros en sesión plenaria de 27 de octubre de 2023, previos informes técnicos jurídicos del SAU de 3 de agosto de 2023 y 9 de octubre de 2023, aprueba inicialmente la innovación del PGOU para la delimitación de dos nuevos Sistemas Generales (SG-CI Aparcamiento Turístico y Sistema General de Equipamiento SG-EQ Ampliación Complejo Docente-Deportivo traseras CEIP Ntra Sra de los Remedios), el Estudio Ambiental Estratégico y el Resumen no Técnico. Asimismo, se acuerda someterla a trámite de información pública por 45 días hábiles, lo que se lleva a cabo mediante anuncios publicados en BOJA núm. 7, de diciembre de 2023; BOP número 227, de 29 de noviembre de 2023; Diario Córdoba de 8 de marzo de 2024, y anuncio en el tablón de edictos del Ayuntamiento de 29 de noviembre de 2023. Durante el trámite de información pública se formula una alegación, según certificado de secretaría, de 24 de julio de 2024.

Tras la aprobación inicial se solicitan los siguientes informes sectoriales:

a) Informes autonómicos:

- Informe de la Delegación Territorial de Salud y Consumo de 17 de enero de 2024 en el que se establece: «La modificación no va a generar impacto significativo en la salud. Se considera viable».

- Informe Incidencia territorial de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de emitido emitido el 14 de febrero de 2024 en sentido favorable.

- Informe de Patrimonio Histórico de la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Turismo, Cultura y Patrimonio Histórico de 16 de enero de 2024 en el que se establece «La innovación no afecta al ámbito delimitado del Conjunto Histórico de Zuheros declarado BIC ni a su entorno de protección por lo que no procede la emisión de informe».

- Informe de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería, Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul emitido el 12 de diciembre de 2023, en sentido favorable.

b) Informes estatales.

- Informe de Telecomunicaciones de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales emitido el 21 de diciembre de 2023 en sentido favorable.

c) Informes provinciales.

- Informe de Carreteras de la Diputación de Córdoba emitido 6 de diciembre de 2024 en sentido favorable.

Seguidamente, el 15 de mayo de 2024, el pleno del Ayuntamiento de Zuheros, previo informe técnico de 7 de mayo de 2024 y jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento de 12 de mayo de 2024, acordó, entre otros, estimar parcialmente la alegación presentada durante el trámite de información pública y aprobar provisionalmente la innovación del Plan General de Ordenación Urbana para la delimitación de dos sistemas generales.

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

a) Informes autonómicos.

- Informe Valoración Impacto Salud de la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Salud y Consumo emitido el 17 de junio de 2024 en sentido favorable.

- Informe de Incidencia Territorial de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda emitido el 2 de julio de 2024 en sentido favorable

- Informe de Patrimonio Histórico de la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de 17 de junio de 2024 que establece: «La innovación no afecta al ámbito delimitado del Conjunto Histórico de Zuheros declarado BIC ni a su entorno de protección por lo que no procede la emisión de informe».

b) Informes estatales.

- Informe de Telecomunicaciones de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructura Digitales emitido el 30 de mayo de 2024 en sentido favorable.

c) Informes provinciales.

- Informe Carreteras de la Diputación de Córdoba emitido el 6 de junio de 2024 emitido en sentido favorable.

Finalmente, con fecha 25 de julio 2024 se solicita la emisión de la Declaración Ambiental Estratégica, siendo emitida el 14 de enero de 2025 (BOJA núm. 16, de 24 de enero de 2025) y que entiende viable, a los efectos ambientales, la innovación del Planeamiento General, siempre y cuando cumpla lo dispuesto en el documento de planeamiento, en el Estudio Ambiental y en el Anexo III de dicha declaración.

En este sentido, la Declaración Ambiental Estratégica aclara que, «el objeto de la modificación del PGOU de Zuheros consistía originalmente en la clasificación de un Nuevo Sistema General de Equipamientos en un ámbito de actuación clasificado por el planeamiento vigente como suelo no urbanizable de especial protección «Parque Natural Sierra Subbética», en su límite con el suelo urbano de Zuheros.

No obstante, tras la emisión del documento de alcance y la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Zuheros, la documentación recibida en esta Delegación Territorial para la emisión de la Declaración Ambiental Estratégica contempla cambios sustanciales respecto de la documentación que obraba en el expediente. En este sentido, se traslada la ubicación del aparcamiento turístico a la zona denominada por el documento «Alternativa 2», evitando posibles afecciones al Patrimonio Histórico. Por otra parte se reduce la superficie del equipamiento en la zona de regulación común del Parque Natural con un ámbito contiguo con la linde Norte del CEIP que permitiría su ampliación hasta la carretera CO-6210.

Esto se debe a que en el documento de alcance se propuso una alternativa que integraba ambos usos en un solo emplazamiento, pero debido a las consideraciones del documento de alcance ha motivado separar ambos usos de dos Sistemas Generales, relocalizando el aparcamiento en una de las alternativas evaluadas en la fase de avance.

En el anexo del condicionado, la Declaración Ambiental estratégica señala:

1. El Servicio de Espacios Naturales Protegidos informa que:

«De acuerdo con informe del Servicio de Espacios Naturales Protegidos se realizan las siguientes consideraciones:

... 3. Si atendemos a lo indicado en el Informe del Servicio de Espacios Naturales Protegidos emitido el 2 de julio de 2022 al respecto de la Evaluación Ambiental Estratégica que se consideraba que la afección al Parque Natural Sierras de la Subbética no era elevada por su proximidad al núcleo urbano y situarse en Zona C de Regulación Común, la cual es la más antropizada del Espacio Natural Protegido. No obstante se consideraba en dicho informe que existían otras opciones fuera de éste se valorarán de forma preferente para evitar su afección.

En el documento de aprobación inicial de modificación del del Planeamiento General para la delimitación de dos Nuevos Sistemas Generales, se atiende parcialmente a la propuesta realizada por ese Servicio de Espacios Naturales Protegidos, ya que la superficie de la Alternativa 1 incluida en el documento de Alcance y que se encontraba dentro de los límites del Espacio Natural Protegido, ha sido reducida considerablemente, por lo que su afección ha sido reducida.

Por ello, se considera que la nueva propuesta en terrenos situados en Zona C de Regulación anexos a núcleos urbanos (aptdos. 4.1.15.4 y 5.4.3.4 del Anexo I del Decreto 4/2004, de 13 de enero).

Visto el Decreto 4/2004, de 13 de enero, la nueva documentación presentada, teniendo en cuenta las consideraciones descritas, se considera que la "Incorporación espacios destinados a uso aparcamiento en el acceso a la Carretera Cueva de los Murciélagos", reduce notablemente su afección al espacio natural protegido. Además, por su escasa superficie y delimitarse de forma anexa al núcleo urbano de Zuheros genera escasa afección paisajística, no siendo incompatibles con el Decreto 4/2004, de 13 de enero.»

2. En materia de vías pecuarias:

«La modificación del planeamiento general para la delimitación de dos nuevos sistemas generales, para la ampliación del Complejo Docente-Deportivo y Aparcamiento Turístico, a la vista de la documentación aportada por el solicitante, la cartografía disponible en el Departamento de Vías Pecuarias y demás fondo documental, no afectaría a las vías pecuarias "Colada de Doña Mencía a Luque por Zuheros" (Código 14075007) y "Colada de las Pilas al Valdillo" (Código 14075004), por lo que se informa favorablemente las actuaciones previstas, siempre que no existan obstáculos a una distancia de cinco metros desde el eje de las vías pecuarias.»

Quinto. Con fecha 9 de junio de 2025, se emite informe por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La Ley 7/2021, de 1 de diciembre de 2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, que entró en vigor del 23 de diciembre de 2021, establece en su disposición transitoria tercera 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. A estos efectos se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para su tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística y en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento. En este sentido, dado que el presente expediente fue iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la misma, podrá

00325005

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 Ayuntamiento de Zuheros es competente para la iniciación y tramitación del procedimiento de oficio, al concurrir las circunstancias previstas en el artículo 32.1.1.^a a) de la LOUA, resultando la CTOTU de Córdoba competente para resolver el presente expediente, al afectar a las determinaciones de la ordenación estructural, de conformidad con lo establecido en el apartado primero de la disposición transitoria primera del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, 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 en relación con el 12.1.d) 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, en relación con los artículos 31.2.B.a) y 36.2.c.1.^a y lo establecido en el artículo 10 del Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías.

Tercero. Con fecha 9 de junio de 2025 se emite informe por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, que en su apartado de Conclusiones establece:

A) De conformidad con lo establecido en la disposición transitoria tercera de la LISTA, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.1, en relación con el 37.1 y 2, de la LOUA, la presente innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Zuheros cabe considerarla como modificación del referido instrumento de ordenación urbanística, al contener alteraciones de su ordenación, que no suponen la revisión total o parcial del mismo, por cuanto no afectan íntegramente al modelo urbanístico establecido, al conjunto de sus determinaciones, o de una parte del mismo, que quepa considerarlas como un conjunto homogéneo de su territorio o de sus determinaciones.

B) La tramitación del presente expediente de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria tercera la LISTA, se ajusta, en general, a lo previsto en los artículos 32, 36 y 39 de la LOUA, en cuanto a procedimiento (36.1 y c.1.^a; 32.1.1.^a.a); 32.1.3.^a y 4.^a; 32.4; y 33) e información pública y participación (32.1.2.^a 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 14 de enero de 2025 (BOJA núm. 16, de 24 de enero de 2025), de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

C) La documentación y determinaciones del presente expediente se adecúa a lo establecido en los artículos 36.1 y 2.b, 19, 9, 10 de la LOUA, teniendo en cuenta su concreto alcance, ello sin perjuicio de señalar en cuanto a sus determinaciones las siguientes deficiencias a subsanar:

C.1.a. En la ficha de planeamiento del SG EQ «Ampliación del complejo Docente-deportivo», en el apartado de usos pormenorizados se ha consignado la ordenanza de «Residencial Casco», cuando en realidad es aplicable la regulación contenida en el artículo 23.2 de las normas urbanística del PGOU relativas a las dotaciones públicas. Todo ello resulta contradictorio con el contenido del propio artículo 23, sin perjuicio de que éste habilite, como referencia para las condiciones de edificación del sistema general, a la ordenanza de la zona en la que se sitúe el sistema.

De conformidad con la propuesta formulada por la persona titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Córdoba, en virtud de lo establecido en el artículo 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, vista la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y de conformidad con el artículo 17 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y

la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, por unanimidad de los presentes,

A C U E R D A

Primero. Aprobar definitivamente a la reserva de la simple subsanación de la deficiencias que a continuación se indica, a los efectos previstos en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), la modificación del PGOU de Zuheros relativa a la delimitación de dos Sistemas Generales aprobada provisionalmente el 15 de mayo de 2024, supeditándose la inscripción y publicación de las Normas Urbanísticas, a la subsanación de la misma. 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.

Deficiencias a subsanar:

A.i.a. En la ficha de planeamiento del SG EQ «Ampliación del complejo Docente-deportivo», en el apartado de usos pormenorizados se ha consignado la ordenanza de «Residencial Casco», cuando en realidad es aplicable la regulación contenida en el artículo 23.2 de las normas urbanística del PGOU relativas a las dotaciones públicas. Todo ello resulta contradictorio con el contenido del propio artículo 23, sin perjuicio de que éste habilite, como referencia para las condiciones de edificación del sistema general, a la ordenanza de la zona en la que se sitúe el sistema.

Segundo. Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Zuheros.

Tercero. Publicar el presente acuerdo en el BOJA, de acuerdo con lo previsto en el art. 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 que han 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 que tenga lugar su notificación o publicación, ante la Sala correspondiente 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.

Córdoba, 13 de agosto de 2025.- La Delegada, María del Carmen Granados García.