

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

*ANUNCIO de 31 de marzo de 2015, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Córdoba, de Toma de Conocimiento, del Delegado Territorial, de 19 de marzo de 2015, de la Subsanación de Deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva de Córdoba y publicación de la Normativa Urbanística Modificada.*

Expte.: P-29/12.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 23 de marzo de 2015, y en el número de registro 5.638, se ha procedido a la anotación accesoria de cumplimiento de Resolución y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

De conformidad con lo dispuesto en 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 en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, esta Delegación Territorial hace pública la Toma de Conocimiento, del Delegado Territorial, de 19 de marzo de 2015, de la Subsanación de Deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva de Córdoba y el contenido de la Normativa Urbanística Modificada (Expte. P-29/12).

Toma de conocimiento de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en el procedimiento de aprobación de instrumentos de ordenación urbanística.

Expediente P-29/12: Cumplimiento de Resolución 2 del Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva de Córdoba, en el ámbito del municipio, formulado por dicho Ayuntamiento.

La Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, conforme a lo dispuesto en los arts. 33.2.b) de la LOUA y 132.3.b) del Reglamento de Planeamiento, considera lo siguiente:

1. Que la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CTOTU), en sesión celebrada con fecha 13 de febrero de 2015, resolvió la aprobación definitiva del expediente de referencia, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, señaladas en el segundo apartado del cuarto fundamento de derecho de la referida resolución, quedando condicionada su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, y la publicación de las Normas Urbanísticas, en tanto no sean efectuadas y aprobadas por la Corporación Municipal, y comunicadas a esta Delegación Territorial.

2. Que con fecha 9 de marzo de 2015 tiene entrada en esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de Villanueva de Córdoba comunicando la aprobación por el Pleno de la subsanación de las deficiencias señaladas en sesión celebrada con fecha 5 de marzo de 2015, y solicitando la inscripción del instrumento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

3. Que la presente subsanación de deficiencias cumplimenta, en lo básico, el referido acuerdo de la CTOTU, de 13 de febrero de 2015, según el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial.

En consecuencia se dispone lo siguiente:

Primero. Que se entienden subsanadas las deficiencias señaladas en la Resolución de la CTOTU de 13 de febrero de 2015, y cumplimentada la comunicación a esta Delegación Territorial exigida en la misma, conforme a lo dispuesto en los arts. 33.2.b) de la LOUA y 132.3.b) del Reglamento de Planeamiento.

Segundo. Que se proceda a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, en la Unidad Registral de esta Delegación Provincial, de conformidad con el art. 40 de LOUA y art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento,

convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico; y una vez realizada la inscripción, se proceda a la publicación del contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo previsto en el artículo 41.2 de la LOUA.

En Córdoba, a 19 de marzo de 2015. El Delegado Territorial. Fdo.: Francisco J. Zurera Aragón.

#### NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA

Artículo 57. Condiciones particulares.

1. Condiciones de ubicación.

El uso residencial puede disponerse en planta baja o plantas altas de los edificios, nunca en planta sótano.

2. Condiciones de superficie.

Las dependencias de todas las viviendas (unifamiliares o plurifamiliares) cumplirán las siguientes condiciones mínimas de superficie útil:

- Salón más comedor: 16 m<sup>2</sup> para viviendas de hasta dos dormitorios; 18 m<sup>2</sup> para viviendas de tres dormitorios y 20 m<sup>2</sup> para las de más de tres.

- Cocina: 5 m<sup>2</sup>

- Lavadero: 2 m<sup>2</sup>. Cuando el lavadero esté incluido en la cocina, la superficie mínima de la estancia será de 7,00 m<sup>2</sup>.

- Dormitorios: 6 m<sup>2</sup> para dormitorios simples, y 10 m<sup>2</sup> para los dobles.

- Baño: 3 m<sup>2</sup>.

- Aseo: 1,20 m<sup>2</sup>.

3. Condiciones de iluminación y ventilación.

Se ajustarán a las exigencias de la normativa de edificación de aplicación<sup>(56.1)</sup>.

4. Condiciones de habitabilidad.

Todas las viviendas de nueva construcción deberán ser exteriores, entendiéndose así las que posean al menos dos estancias con huecos abiertos a espacio exterior o patio interior de lado no inferior a 2/3 de la altura del edificio, y cuyas dimensiones permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de 7 m.

Quedan prohibidas las viviendas interiores, considerándose así las que no cumplen alguna de las condiciones anteriores. Solo se permitirán en las existentes obras de conservación y de mejora de sus condiciones higiénicas.

5. Condiciones de distribución y programa funcional:

- El programa mínimo será de dormitorio doble, aseo, cuarto de estar y cocina en 30 m<sup>2</sup> útiles. Esta última podrá encontrarse incorporada al cuarto de estar, siempre que reúna suficientes condiciones de ventilación.

- Toda vivienda, salvo la de un dormitorio, dispondrá al menos de un cuarto de baño cuyo acceso no podrá realizarse a través de dormitorios ni cocina. Si éste se realiza a través de salón comedor se dispondrá vestíbulo de independencia con doble puerta. En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños.

- Los distribuidores, pasillos y escaleras interiores de una vivienda, tendrán una anchura mínima libre de 0,85 m.

- Las condiciones anteriores no serán exigibles en actuaciones de rehabilitación de viviendas, siempre que el proyecto justifique la imposibilidad de cumplirlas por los condicionantes estructurales y tipológicos de la edificación.

6. Condiciones de accesibilidad.

- Los espacios libres y los recorridos de acceso desde el exterior a todas las viviendas cumplirán las condiciones de la normativa de aplicación<sup>(56.2)</sup>.

- Las escaleras y espacios comunes cumplirán las condiciones de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio de la normativa de edificación<sup>(56.3)</sup>.

- Deberá disponerse ascensor en las edificaciones plurifamiliares de tres plantas de altura (PB+2).

7. Dotación de plazas de garaje.

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

Artículo 105. Regulación de usos pormenorizados.

1. Uso característico: Vivienda unifamiliar y plurifamiliar (1.ª y 2.ª categorías).

2. Uso complementario: Garaje (1.ª categoría).

3. Usos compatibles: Hotelero

- Comercial (1.<sup>a</sup> categoría).  
 Relación y espectáculos (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categorías).  
 Oficinas (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categorías).  
 Talleres compatibles.  
 Docente (1.<sup>a</sup> categoría).  
 Deportivo (1.<sup>a</sup> categoría).  
 Social (1.<sup>a</sup> categoría).
4. Usos alternativos: Talleres Compatibles  
 Comercial (2.<sup>a</sup> categoría).  
 Oficinas (3.<sup>a</sup> categoría).  
 Garaje (2.<sup>a</sup> categoría).  
 Docente (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categorías).  
 Deportivo (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categorías).  
 Social (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categorías).  
 Hotelero
5. Usos prohibidos: Industrial, excepto talleres compatibles.

#### Artículo 174. Establecimientos turísticos.

##### 1. Definición.

Conjunto de bienes muebles e inmuebles que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para la adecuada prestación de algún servicio turístico. Dentro de este grupo se distinguen dos grandes clases o tipos: establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural y establecimientos específicos de restauración.

##### 2. Usos.

a) Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural. Se incluyen:

1.<sup>a</sup> Categoría: Campamentos de turismo o campings.

2.<sup>a</sup> Categoría: Establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales (edificios/complejos), villas turísticas y balnearios.

Los apartamentos turísticos podrán desarrollarse en la modalidad «Edificio», cuando todos los alojamientos constituirán una sola edificación con una capacidad total no inferior a 21 plazas. O en la modalidad «Complejo», cuando estén integrados por un conjunto de inmuebles independientes, sin superar las 20 plazas cada unidad de alojamiento, y en conjunto, ostente un mínimo de 21 y un máximo de 250 plazas.

3.<sup>a</sup> Categoría: Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: albergue, aula de la naturaleza y granja escuela.

4.<sup>a</sup> Categoría: Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural: casa rural, agro-turismo, casa forestal, casa-molino, cortijo, hacienda, refugio, etc.

b) Establecimientos específicos de restauración: aquellos que, reuniendo los requisitos reglamentados, son destinados por su titular, mediante oferta al público, a proporcionar comidas y bebidas consumibles en sus propias dependencias.

Incluye cafeterías, restaurantes y bares que, por sus especiales características, se establezcan en la normativa sectorial.

##### 3. Implantación.

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

a) Distancia mínima a núcleos urbanos: 500 m, excepto para el uso campamentos de turismo o campings, para el que no se establece.

b) Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en la misma actividad: 200 m.

c) Distancia mínima entre edificaciones de la misma actividad: Para los apartamentos turísticos en la modalidad de «complejos», la distancia entre edificios de alojamiento será mayor de 175 m.

d) Parcela mínima:

- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural, a excepción de los incluidos en la cuarta categoría del apartado 2.a) y de los apartamentos turísticos rurales en la modalidad de «complejos»: 3 hectáreas.

- Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural (cuarta categoría del apartado 2.a. del presente artículo), al que serán de aplicación las siguientes parcelas mínimas:

- En zonas de cultivos de regadío: 3 ha.
- En zonas de cultivos de secano: 3,5 ha.
- En dehesas y terrenos forestales: 10 ha.

- Para los apartamentos turísticos rurales (de la segunda categoría del apartado 2.a de este artículo) en la modalidad «complejos», será de aplicación la siguiente parcela mínima: la resultante de multiplicar la establecida en párrafo anterior por cada uno de los edificios de alojamiento de los que disponga el complejo turístico rural. La edificación de usos comunes puede integrarse en edificio destinado a alojamiento.

- Establecimientos específicos de restauración: 2 hectáreas.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a) Altura: una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, o en casos de rehabilitación de edificios para este uso, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial. También se exceptúa el límite máximo de dos plantas en el caso del edificio de servicios comunes de apartamentos turísticos, que podrá contar con remates de torreones o solanas sobre la segunda planta, siempre que no sean habitables, estén abiertas en un 50% de su perímetro, y aseguren que no se genera impacto negativo.

b) Separación a linderos: Las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela

c) Ocupación: Las edificaciones ocuparán en planta el 5% como máximo de la superficie de la parcela.

La ocupación máxima para los apartamentos turísticos en la modalidad de «complejos», será la establecida anteriormente aplicada del siguiente modo:

- En zonas de cultivo de secano: 30.000 m<sup>2</sup>: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.

- En zonas de cultivo de regadío: 35.000 m<sup>2</sup>: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.

- En zonas de uso forestal o dehesa: 100.000 m<sup>2</sup>: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.

d) Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 169. En los apartamentos turísticos, para cada edificación, se dispondrá un área de integración paisajística con un mínimo igual a la superficie ocupada por cada una de ellas. El máximo del conjunto de la instalación será el de la ocupación máxima resultante en la parcela. Su tratamiento será con tratamiento blando y arbolado, a razón de un pie arbóreo por unidad de alojamiento, pudiendo albergar actividades recreativas compatibles en la zona del SNU. Esta condición podrá ser eximida en terrenos forestales, a adehesados, o cuando la parcela ya disponga de estos recursos de modo natural, cuando sea valorado que cubren con igual eficacia el objetivo de integración de la edificación anteriormente previsto.

e) Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. En la modalidad de apartamentos turísticos «complejos», el acceso a los distintos inmuebles que lo integren, se debe realizar a través de los caminos existentes, estando expresamente prohibido la apertura de nuevos caminos. Los servicios de agua, energía eléctrica y evacuación de aguas residuales para los distintos inmuebles que lo componen, serán autónomos e independientes, salvo que existan razones técnicas que aconsejen otra solución.

5. Tramitación.

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público.

No obstante, los usos comprendidos en la cuarta categoría deberán cumplir los siguientes requisitos con el fin de garantizar su carácter no residencial:

a) No son autorizables los usos turísticos residenciales, por lo que el alojamiento deberá tener carácter rotatorio. Esta condición deberá quedar expresamente recogida en el correspondiente proyecto de actuación o plan especial.

b) El proyecto de actuación o plan especial deberá adecuarse a la legislación turística, identificando el tipo de alojamiento de acuerdo con la clasificación de esta legislación y justificando el cumplimiento de las condiciones impuestas por dicha legislación sectorial. Las exigencias contenidas en la presente regulación urbanística para los apartamentos turísticos, lo serán sin perjuicio del cumplimiento del resto de condiciones establecidas por la legislación sectorial para el uso, que no sean contradictorias con el régimen del suelo no urbanizable.

c) Deberá quedar asegurada la unidad de explotación, de manera que se eviten futuros fraccionamientos del conjunto, segregando la parcela.

d) Previamente a la concesión de licencia deberá aportarse informe favorable de la Consejería competente en materia de turismo.

<sup>(56.1)</sup> Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS, Sección HS 3.

<sup>(56.2)</sup> Decreto 72/1992, de Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

<sup>(56.3)</sup> Código Técnico de la Edificación, Documentos Básicos SU y SI.