

D^a. CRISTINA BARRERA MERINO, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDINA SIDONIA, EN LA PROVINCIA DE CÁDIZ, DEL QUE ES ALCALDE-PRESIDENTE DON MANUEL FERNANDO MACÍAS HERRERA,

CERTIFICO:

Que en el acta de la sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local, celebrada el día 22 de abril de 2022, figuran entre otros, los acuerdos que fueron aprobados con el tenor literal siguiente:

PUNTO 3. APROBACIÓN DE PLANES PARCIALES, PLANES ESPECIALES Y PROYECTOS DE ACTUACIÓN

3.1.- Expediente del área de urbanismo nº 81/22. Proyecto de actuación para uso agropecuario y residencial en Paraje Cañada Honda.

Previo examen del expediente, la Junta de Gobierno Local en ejercicio de las facultades delegadas por la Alcaldía con fecha 2 de julio de 2019 y en votación ordinaria, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, aprobar la siguiente propuesta:

“Vista la solicitud presentada ante este Ayuntamiento por parte de Don Miguel de los Reyes Cadena, en la que solicita la tramitación de un proyecto de actuación (Expte. 81/2022).

Visto el informe emitido por la Arquitecto Municipal de fecha 21.02.2022 y el informe del Técnico de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 04.04.2022.


Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

“Primero.- Con fecha 2 de marzo de 2021 se presenta escrito por Don Miguel de los Reyes Cadena al que se acompaña diversa documentación, y con el objeto de que se apruebe una Actuación Extraordinaria en suelo rústico concretado en la construcción de un edificio de uso principalmente residencial en el ámbito de una explotación ganadera y agrícola en finca sita en el Paraje Cañada Honda (Polígono 50 Parcela 13, registral 9.292)

Segundo.- Con fecha 21 de febrero de 2022 se emite informe por parte del arquitecto municipal en el que se pone manifiesto lo siguiente:

“La actuación para la que se solicita licencia se localiza en una parcela con una superficie de 53 Has. 3 as. 75 cas., clasificada la zona donde se pretende ubicar la construcción como suelo rústico común (suelo no urbanizable de carácter rural o natural en régimen general) según el PGOU vigente.

Se trata de una actuación relacionada con el uso residencial, estando dicho uso permitido de forma general en esta categoría de suelo conforme a lo dispuesto en el art. 9.2.0 y 9.3.1 del PGOU.

Código Seguro De Verificación	j1DHwexk/RdSM6vkmY03jg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	25/04/2022 10:21:52	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	22/04/2022 13:21:37	
Observaciones		Página	1/7	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/j1DHwexk/RdSM6vkmY03jg==			

La edificación pretendida se desarrolla en una planta cuenta con una superficie total construida de 228,48 m² destinados a vivienda y 29,12 m² destinados a almacén, ubicándose a más de 25 metros de cualquier lindero y a más de 500 metros del núcleo de población.

La instalación pretendida cumple los requisitos y parámetros urbanísticos que para el uso y la construcción (parcela mínima, distancia a linderos, distancia a núcleo de población, superficie máxima construible, densidad y altura) quedan establecidos en el PGOU, en el art. 9.2.7.3 como actuación relacionada con el uso residencial en grandes parcelas (más de 25 Has.).

Se cumplen las condiciones determinadas en el PGOU de Medina Sidonia, por cuanto otorga la posibilidad de llevar a cabo en suelo rústico los actos de edificación, construcción, obras e instalaciones planteadas en el proyecto de actuación presentado, dando con ello cumplimiento a lo dispuesto en el art. 20 de la LISTA.

El proyecto de actuación presentado contiene las siguientes determinaciones:

A) Administración pública, entidad o persona, promotora de la actividad, datos necesarios para su plena identificación.

B) Descripción detallada de la actividad:

a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.

c) Características socioeconómicas de la actividad.

d) Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

e) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

C) Justificación y fundamentación, de los siguientes extremos:

a) Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

b) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo rústico, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.

c) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.

d) No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

D) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad:

a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo.


b) Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico y constitución de garantía,.

c) Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.

El presupuesto de la actuación es de 228.573,19 €.

Por lo tanto, se informa favorablemente el proyecto de actuación presentado, a efecto de su aprobación y admisión a trámite conforme a lo dispuesto en el art. 22.3 de la LISTA.”

Vistas las consideraciones jurídicas siguientes:

Código Seguro De Verificación	j1DHwexk/RdSM6vkmY03jg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	25/04/2022 10:21:52	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	22/04/2022 13:21:37	
Observaciones		Página	2/7	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/j1DHwexk/RdSM6vkmY03jg==			

“Primera.- En relación a las facultades de derecho de la propiedad del suelo en situación rural el artículo 13.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana determina que:

“En el suelo en situación rural a que se refiere el artículo 21.2,a), las facultades del derecho de propiedad incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.


La utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice.

Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural.”

Segunda.- En el ámbito estrictamente urbanístico y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía el contenido urbanístico de la propiedad en suelo rústico comprende los derechos de disposición, uso, disfrute y explotación de los terrenos, lo que incluye los actos precisos para el desarrollo de los usos extraordinarios que, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley, pudieran autorizarse en esta clase de suelo. Así mismo comprende entre otros deberes, el de conservar el suelo, en los términos legalmente establecidos, debiendo dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio y a la conservación de las edificaciones existentes conforme a su régimen jurídico, para evitar riesgos y daños o perjuicios a terceras personas o al interés general. Así como solicitar las licencias, presentar las declaraciones responsables o comunicaciones previas y, en su caso, las autorizaciones previas, tanto para los usos ordinarios como para los usos extraordinarios, así como para todo acto de segregación o división, de conformidad con lo establecido en la presente Ley y en la correspondiente legislación sectorial, y cumplir con el régimen correspondiente a dichas autorizaciones y además el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales establecidas en esta Ley para legitimar los usos privados extraordinarios, así como el de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizadas con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.

Tercera.- A tenor de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía en el suelo rústico las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o uso del suelo que se realicen sobre suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su carácter ordinario o extraordinario:

Código Seguro De Verificación	j1DHwexk/RdSM6vkmY03jg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	25/04/2022 10:21:52
	Cristina Barrera Merino	Firmado	22/04/2022 13:21:37
Observaciones		Página	3/7
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/j1DHwexk/RdSM6vkmY03jg==		




- a) Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.
- b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31.
- c) Se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo. Las condiciones para impedir la formación de nuevos asentamientos se establecerán reglamentariamente teniendo en cuenta las características de los municipios, su estructura parcelaria y la existencia de agrupaciones de edificaciones irregulares, así como los parámetros de ocupación, de parcela y cualquier otro que se considere necesario para garantizar la preservación de las características del suelo rústico.
- d) Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.
- e) Quedarán vinculadas al uso que justifica su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno rural donde se ubican, además de considerar su integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado.

Cuarta.- Conforme a lo expuesto en el artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas.

En los términos que se establezcan reglamentariamente podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el apartado b del artículo 20 ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.

Código Seguro De Verificación	j1DHwexk/RdSM6vkmY03jg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera Cristina Barrera Merino	Firmado	25/04/2022 10:21:52	
Observaciones		Firmado	22/04/2022 13:21:37	
Url De Verificación	Página		4/7	
	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/j1DHwexk/RdSM6vkmY03jg==			

Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a información pública y audiencia de los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio.

La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley.

Reglamentariamente, y para concretos y determinados usos o actividades, se podrá establecer una duración limitada de la cualificación con la obligación de restitución de los terrenos finalizada la misma.


Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo con una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Para las viviendas unifamiliares aisladas será, en todo caso, del quince por ciento.

Estarán obligadas al pago de la prestación compensatoria las personas físicas o jurídicas que promuevan las actuaciones y se devengará con motivo de la licencia urbanística.

Las Administraciones Públicas estarán exentas del pago de la prestación compensatoria para los actos que realicen en ejercicio de sus competencias.

Quinta.- Las determinaciones mínimas que han de contener las actuaciones extraordinarias, quedan pendientes del desarrollo reglamentario de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, no obstante el arquitecto técnico municipal en el informe de fecha 21 de febrero de 2021, ha considerado que la documentación presentada por el interesado se considera adecuada.

Sexta.- La falta del desarrollo reglamentario previsto, no facilita la definición de los requisitos documentales relativos a las distintas autorizaciones o informes sectoriales. No obstante, es preciso indicar que autorización para actuaciones extraordinarias no es una autorización directa sino un instrumento habilitante al que sigue la posterior licencia urbanística previo, en su caso, el resto de autorizaciones y licencias determinadas por la normativa sectorial.

Código Seguro De Verificación	j1DHwexk/RdSM6vkmY03jg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	25/04/2022 10:21:52	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	22/04/2022 13:21:37	
Observaciones		Página	5/7	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/j1DHwexk/RdSM6vkmY03jg==			

La aprobación de las actuaciones extraordinarias no es suficiente para materializar el uso o aprovechamiento que viene dado por la licencia urbanística.

Será entonces cuando el Ayuntamiento deberá verificar que se han producido todos los actos de intervención administrativa exigidos por el ordenamiento para la instalación y materialización efectiva de un uso en suelo no urbanizable. Así resulta de lo establecido en el artículo 13 y los artículos 12.3 y 5.2 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía en relación con la documentación que debe aportarse para el otorgamiento de licencias urbanísticas.

En consecuencia, no se hará requerir por el Ayuntamiento, en este momento procedimental, que se subsane el expediente por la falta de autorizaciones o informes sectoriales. La falta de estos informes o autorizaciones no impide la valoración en esta fase preliminar por parte de esta Administración, sin perjuicio de que se manifieste la obligatoriedad y/ o la necesidad de incorporarlos al expediente o se indique en el informe que se emite sin perjuicio de los pronunciamientos sectoriales que deban recaer sobre la actuación.

Séptima.- Si bien la cuestión está pendiente, como se ha dicho, de desarrollo reglamentario la admisión a trámite de las actuaciones de interés público exige el cumplimiento de al menos los cuatro requisitos siguientes:


- a) Utilidad pública o interés social
- b) Procedencia o necesidad de implantación en suelo no rústico
- c) Compatibilidad con el régimen de la correspondiente categoría del suelo
- d) No inducir a la formación de nuevos asentamientos.

De acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal de fecha 21 de febrero de 2021 concurren en el presente caso requisitos citados y conforme a lo dispuesto en la legislación de régimen local, corresponde al Alcalde o a la Junta de Gobierno Local, resolver sobre el cumplimiento de dichos requisitos y, por consiguiente, sobre la admisión o inadmisión a trámite de la actuación extraordinaria presentada

Octava.- Al margen de lo expuesto y el relación al resto de edificaciones presentes en la finca y que el interesado describe profusamente, es necesario determinar su concreto régimen urbanístico, si como indica el interesado y así se acredita convenientemente se encontraban terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en los términos descrito en la disposición transitoria quinta de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Tal cuestión puede diferirse a la aprobación definitiva de la actuación extraordinaria propuesta, y en todo caso debe estar resuelto con anterioridad a la aprobación de la licencia urbanística que habilite de manera definitiva las construcciones propuestas.”

Por lo expuesto, se somete el presente expediente a la decisión de la Junta de Gobierno Local, para la adopción de los siguientes acuerdos:

Código Seguro De Verificación	j1DHwexk/RdSM6vkmY03jg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera	Firmado	25/04/2022 10:21:52	
	Cristina Barrera Merino	Firmado	22/04/2022 13:21:37	
Observaciones		Página	6/7	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/j1DHwexk/RdSM6vkmY03jg==			

PRIMERO.- Admitir a trámite la Actuación Extraordinaria en suelo rústico concretada en la construcción de un edificio de uso principalmente residencial en el ámbito de una explotación ganadera y agrícola en finca sita en el Paraje Cañada Honda (Polígono 50 Parcela 13, registral 9.292) formulado por Don Miguel de los Reyes Cadenas.

SEGUNDO.- Someter la Actuación Extraordinaria a información pública por plazo de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, y y audiencia a los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, en aplicación del artículo 22.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

TERCERO.- Aprobar la liquidación nº 23/2022/4/14 por Expedición de Documentos Administrativos a Instancia de Parte y los plazos para su abono según el siguiente detalle:

- | | |
|---|----------|
| 1. Proyectos de Actuación, modificación de planeamiento y otros | 434,90 € |
| 2. Pagado en autoliquidación: | 0,00 € |
| 3. TOTAL LIQUIDACION (2-3): | 434,90 € |

Plazo de Ingreso (Art. 62 ley 58/2003 de 17 de diciembre General Tributaria). Las liquidaciones notificadas del 1 al 15 del mes pueden ser ingresadas hasta el día 20 del mes siguiente o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente. Las notificaciones entre los días 16 y último de cada mes, desde la fecha de recepción de la notificación hasta el día 5 del segundo mes posterior o, si éste no fuera hábil, hasta el inmediato hábil siguiente.

Si, no obstante, deja transcurrir los plazos indicados, les será exigido el ingreso por vía ejecutiva, con Recargo de Apremio, más los Intereses de Demora correspondiente. Cuando cualquier plazo de los anteriores finalice en día inhábil, quedará automáticamente ampliado su término en el día hábil inmediato posterior.

El pago puede realizarse con Tarjeta Bancaria en la Tesorería del Ayuntamiento, sita en Pza. de España, 1 o bien mediante ingreso en alguna de las siguientes entidades bancarias, indicando en el texto el número de la liquidación 23/2022/4/14:

- BANCO SANTANDER: ES21 0030 4073 9008 7000 4271
- UNICAJA: ES82 2103 0631 7402 3223 4313
- BBVA: ES28 0182 7557 8702 0011 0358
- LA CAIXA: ES48 2100 4015 3222 0000 7170
- CAJA RURAL ES03 3187 0860 5110 9577 4327

Y para que así conste y surta sus efectos correspondientes, expido el presente; con las salvedades del artículo 206 del R. D. 2568/1986, de 28 de noviembre, que aprueba el ROF, de orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde-Presidente en Medina Sidonia, a fecha de la firma electrónica.

Vº. Bº.
EL ALCALDE
Fdo. Manuel F. Macías Herrera.

LA SECRETARIA GENERAL
Fdo. Cristina Barrera Merino.

Código Seguro De Verificación	j1DHwexk/RdSM6vkmY03jg==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Fernando Macías Herrera		Firmado	25/04/2022 10:21:52
	Cristina Barrera Merino		Firmado	22/04/2022 13:21:37
Observaciones			Página	7/7
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/j1DHwexk/RdSM6vkmY03jg==			

