

RESOLUCIÓN DE LA PRESIDENTA

VISTO el expediente administrativo de referencia, relativo al **Proyecto de Actuación** presentado para la **implantación de un Establecimiento de Turismo Rural en la Finca Charruado Viejo**, en suelo clasificado como No Urbanizable, en el que constan informe técnico favorable emitido por el Departamento de Planeamiento y Gestión con fecha 10.01.2020 e informe jurídico, de 13.03.2020, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.1.x) de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo (BOP nº 193, de 21 de agosto), y

RESULTANDO que la vigente Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística [PGOU] de Sanlúcar de Barrameda fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante CPOTU), siendo conocido y ratificado su texto refundido el 28-5-1997, publicándose el acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia [BOP] 153, de 4-7-1997, y sus normas urbanísticas en el BOP 154, de 5-7-1997, habiendo sido adaptado parcialmente a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía [en adelante LOUA], según documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 29-7-2010 (BOP nº 212 de 8-11-2011), conforme al Decreto 11/2008, de 22 de enero, y que el municipio de Sanlúcar de Barrameda se encuentra incluido en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste de Cádiz (POTCNC), aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía con fecha 19-4-2011 (BOJA 97 de 19-5-2011).

RESULTANDO que doña Encarnación Rodríguez Martínez, cuyos datos constan en el expediente, en nombre y representación de la sociedad mercantil "**Hacienda El Charruado, S.L.**", con CIF B-72210032 y domicilio social en la Ctra. Munive, Km. 3 de esta ciudad, presentó el día 18-1-2013 (RGE 192) un Proyecto de Actuación, redactado por los arquitectos don José María Medina Buzón y don Adrián Serrano Vargas, para la **implantación de un establecimiento de turismo rural en la edificación conocida como "Cortijo Charruado Viejo"**, en el término de esta ciudad, al objeto de declarar la actividad como Actuación de Interés Público con carácter previo a la licencia de obras, a los efectos de lo previsto en el artículo 42 LOUA, en relación con el artículo 52, previa aprobación de un Proyecto de Actuación.

RESULTANDO que este proyecto de actuación se admitió a trámite y se sometió a información pública mediante Resolución de la Presidencia de 5 de marzo de 2015, siendo publicada en el BOP N.º 67, de 10.04.2015.

RESULTANDO que durante el periodo de información pública se emitido varios informes por parte del servicio de Explotación de Carreteras de la Delegación Territorial en Cádiz de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio y del perito de obras públicas de esta Gerencia, en

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	20-07-2020 11:22:36
RODRIGUEZ GARCIA LUCIA	21-07-2020 12:57:49





cuanto al distintas opciones de acceso a la actuación planteada, hasta que finalmente, el 25.09.2019, se recibe una solución de acceso informada favorablemente por el servicio de Explotación de Carreteras de la Delegación Territorial en Cádiz de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico.

RESULTANDO que, con fecha 07.10.2019; se remite al servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial en Cádiz de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico el expediente completo para la emisión de informe preceptivo, conforme al artículo 43.1.d) LOUA. Quien con fecha 16.10.2019 evacua informe en el que se vierten las siguientes consideraciones:

"- La documentación técnica aportada consiste en un ejemplar del Proyecto de Actuación firmado con fecha 5/03/2015 y Proyecto de Construcción de nuevo acceso a Hacienda Charruado Viejo desde vía de servicio A-480 en conexión con la A-2077 firmado el 13/05/2019.

Del análisis de ambos documentos se deduce que en el Proyecto de Construcción se recoge un nuevo acceso a la finca que no estaba contemplado en el Proyecto de Actuación admitido a trámite y sometido a información pública en marzo de 2015.

- Dado el tiempo transcurrido (más de 4 años) desde que fuera admitido a trámite el Proyecto de Actuación sin resolución expresa sobre la aprobación de dicho Proyecto de Actuación, sería de aplicación el artículo 43.2 de la LOUA.

- Por lo tanto, dado que el plazo de resolución estipulado por la LOUA se ha cumplido ampliamente, y que se plantea un nuevo trazado para el viario de acceso al establecimiento de Turismo Rural, que no estaba recogido en el Proyecto de Actuación admitido a trámite en marzo de 2015; para que pueda ser admitido por parte de esta Delegación el infome estipulado en el artículo 43.1.d) de la LOUA, deberá presentarse ejemplar del Proyecto de Actuación donde se recoja la propuesta que se quiere implantar en la actualiad (incluido el nuevo acceso). Dicho Proyecto de Actuación deberá haber sido admitido a trámite y sometido a información pública de conformidad con el artículo 43 LOUA, previamente a la emisión del correspondiente informe por parte de esta Consejería."

RESULTANDO que Hacienda el Charruado S.L. aporta nuevo documento de Proyecto de actuación (2019/REGSED-23687, de 18.11.2019) en el que se incorpora la solución aprobada por el servicio de Explotación de Carreteras de la Delegación Territorial en Cádiz de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico

RESULTANDO que las actuaciones proyectadas resultan compatibles con la categoría de suelo no urbanizable en la que se encuentran: suelo no urbanizable de carácter natural o rural (genérico), de acuerdo con las normas urbanísticas del vigente PGOU, según la redacción dada por la Modificación nº 15, aprobada por la CPOTU el 11-2-2014 (BOJA nº 42, de 4-3-2014).

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	20-07-2020 11:22:36
RODRIGUEZ GARCIA LUCIA	21-07-2020 12:57:49

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>





CONSIDERANDO que según el artículo 52 LOUA, cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el Suelo No Urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación, procediendo la formulación de este último, según se dispone en el artículo 42.4 LOUA, al no concurrir ninguna las siguientes circunstancias: comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal, tener por su naturaleza u objeto, incidencia o trascendencia supramunicipales, afectar a la ordenación estructural del PGOU, o comprender una superficie superior a 50 hectáreas.

CONSIDERANDO que en cuanto a la estructura y contenido que para esta actuación de interés público determina el artículo 42 LOUA, se reseña el contenido del informe técnico favorable del Departamento de Planeamiento y Gestión de fecha 10.01.2020 que consta en el expediente, señalándose en lo respectivo al procedimiento de aprobación, que una vez admitido a trámite, ha de ser sometido a información pública y remitido a la Consejería competente en materia de urbanismo para la evacuación del **informe previsto en el artículo 43.1.d) LOUA**, debiendo recabarse además **informe del Servicio de Explotación de Carreteras de la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico**, en relación con las posibles afecciones sobre la Carretera de Munive (A-2077) y sobre la vía de servicio de la carretera A-480, justificándose en el citado informe técnico que no resultan necesarios otros informes sectoriales.

CONSIDERANDO que el acto de edificación o instalación en que consiste esta actuación tendrá una **duración limitada**, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización, conforme a lo previsto en el artículo 52.4 LOUA, fijada en el documento tramitado en **diez (10) años**. El propietario deberá asegurar la prestación de **garantía por cuantía mínima del diez por ciento** de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos (artículo 52.4 LOUA), lo que en el presente caso arroja un cifra de **VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS (24.985'00 €)**.

De igual modo, y en función de lo dispuesto por el artículo 52.5 de la misma norma legal, del uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable deriva una **prestación compensatoria**, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo, y que tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga en esta clase de suelo, con una cuantía de hasta el diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, habiéndose estimado dicha prestación en el informe correspondiente, en **VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS (24.985'00 €)**.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	20-07-2020 11:22:36
RODRIGUEZ GARCIA LUCIA	21-07-2020 12:57:49

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) - Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://sede.sanlucardebarrameda.es/verifica>





Por otro lado, en aplicación del artículo 13.12.4 PGOU, la **solicitud de licencia municipal** se realizará en el **plazo máximo de un año** desde la aprobación del Proyecto de Actuación, transcurrido el cual sin que se hubiera solicitado la licencia, o habiendo caducado el procedimiento para su concesión por causas imputables a los interesados, quedará sin efecto la legitimación para llevar a cabo la actividad.

A tenor de lo expuesto y en aplicación de las competencias atribuidas por el artículo 22.1.x) de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, vengo a **RESOLVER:**

PRIMERO.- Admitir a trámite el nuevo Proyecto de Actuación presentado por la sociedad mercantil "Hacienda El Charruado, S.L." el 18.11.2019 (2019/REGSED-23687), para la implantación de un establecimiento de turismo rural en la edificación conocida como "Cortijo Charruado Pardo", en suelo clasificado como No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, en los términos recogidos en el presente acuerdo, respecto a las obligaciones del promotor de la actividad derivadas del régimen de esta clase de suelo, conforme a lo dispuesto en los artículos 42 y 52 de la LOUA.

SEGUNDO.- Someter a información pública el referido Proyecto de Actuación, por plazo de VEINTE (20) DÍAS, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en los tablones de edictos de esta Administración, con llamamiento a los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito del proyecto.

TERCERO.- Solicitar Informe de la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía, de acuerdo con el artículo 43.1.d) LOUA, y del Servicio de Explotación de Carreteras de dicha Delegación Territorial, en relación a las servidumbres y protecciones de las carreteras A-2077 y A-480 y a la incidencia en el tráfico de la vía de servicio de la margen izquierda de la A-480, entre las carreteras A-2077 y A-2001.

CUARTO.- Previamente a su aprobación, deberá subsanarse los siguientes aspectos:

- Deberán aportarse las autorizaciones del servicio de Explotación de Carreteras de la Delegación Territorial en Cádiz de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio para la instalación de centro de transformación y torre eléctrica.

**COTEJADO, LA DIRECTORA DEL DEPARTAMENTO, Fdo.: Montserrat dela Cuadra Fernández-Gao
RESUELVE, LA PRESIDENTA, Fdo.: Lucía Rodríguez García**

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CUADRA FERNANDEZ GAO MONTSERRAT DE LA	20-07-2020 11:22:36
RODRIGUEZ GARCIA LUCIA	21-07-2020 12:57:49

