



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE MEDINA SIDONIA

ÁREA DE MEDIO AMBIENTE  
Y URBANISMO

**DON JOSÉ ÁNGEL MORENO VACA, GRADO EN DERECHO, DE ESTE EXCMO AYUNTAMIENTO DE MEDINA SIDONIA DE ACUERDO A LO ORDENADO, EN EL DÍA DE HOY, POR EL TENIENTE ALCALDE EN RELACIÓN AL EXPEDIENTE 114/23 DE APROBACION DE ACTUAIONES EXTRAORDIANRIAS EN SUELO RÚSTICO TIENE EL HONOR DE EMITIR EL INFORME JURÍDICO SIGUIENTE:**

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.-** Con fecha 15 de febrero de 2023 se presenta escrito por Don Ignacio Girón García que dice representar a Don Manuel Gómez Flor 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 una vivienda unifamiliar aislada no vinculada en finca sita en el Paraje Huerta Dulce (Polígono 60 Parcela 36, registral 4.475).

**Segundo.-** Tras la oportuna tramitación con fecha 25 de abril de 2023 se emite informe por parte del arquitecto técnico 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 2 Has. 52 as. y 9 cas. (25.209 m<sup>2</sup>), clasificada la zona donde se pretende ubicar la construcción como suelo no urbanizable de carácter natural o rural con tolerancia de huertos familiares, 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.*

*Se trata de una actuación extraordinaria en suelo rústico permitida conforme a lo establecido en el art. 22.2. de la Ley 7/2021 de 1 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.*

*En el proyecto de actuación presentado en su apartado 4.2 queda justificado el cumplimiento de la condición de no inducción a nuevos asentamientos conforme a lo establecido en el art. 24 del Reglamento General del ley LISTA.*

*La edificación pretendida se desarrolla en una planta sobre rasante que cuenta con una superficie construida de 150,00 m<sup>2</sup> destinados a vivienda y 229,00 m<sup>2</sup> en sótano 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,*

Código Seguro De Verificación	tf6afyf82UgguPbtVZRC6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Ángel Moreno Vaca	Firmado	04/05/2023 12:42:50
Observaciones		Página	1/12
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/tf6afyf82UgguPbtVZRC6Q==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/tf6afyf82UgguPbtVZRC6Q==</a>		





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE MEDINA SIDONIA

ÁREA DE MEDIO AMBIENTE  
Y URBANISMO

*distancia a núcleo de población, superficie máxima construible, densidad y altura) quedan establecidos en el PGOU, en el art. 9.2.7 así como en el art. 31.1 del Reglamento general de la Ley LISTA.*

*El proyecto de actuación presentado contiene las determinaciones establecidas en el art. 33 del Reglamento de la Ley Lista, que son:*

*1.- Identificación de la Administración Pública, entidad o persona promotora de la actuación.*

*2.- Descripción detallada de la actuación, que incluye:*

*a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos que son objeto de la cualificación.*

*b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.*

*c) Características socioeconómicas de la actuación.*

*d) Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo, 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.*

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

*3.- Justificación, fundamentación y definición, de los siguientes extremos:*

*a) Compatibilidad de la actuación con el régimen del suelo rústico y con la ordenación territorial y urbanística de aplicación.*

*b) Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial afectada, acompañada de la documentación que resulte exigible por la misma.*

*4.- Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad:*

*a) Las correspondientes a los deberes legales del régimen del suelo rústico.*

*b) Compromiso de mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento.*

*c) Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la Ley.*

*d) Solicitud de licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa.*

*El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, que será declarada previa audiencia al interesado.*

*El presupuesto de la actuación es de 140.619,76 €.*

*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. 32 del Reglamento de la Ley Lista."*

### **NORMATIVA DE APLICACIÓN.**

- 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.

Código Seguro De Verificación	tf6afyf82UgguPbtVZRC6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Ángel Moreno Vaca	Firmado	04/05/2023 12:42:50
Observaciones		Página	2/12
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/tf6afyf82UgguPbtVZRC6Q==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/tf6afyf82UgguPbtVZRC6Q==</a>		





- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Plan General de Ordenación Urbanística (B.O.P. n.º 111 de 16 de mayo de 1998) con adaptación parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía de fecha 16 de julio de 2009.

### **CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

**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

Código Seguro De Verificación	tf6afyf82UgguPbtVZRC6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Ángel Moreno Vaca	Firmado	04/05/2023 12:42:50
Observaciones		Página	3/12
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/tf6afyf82UgguPbtVZRC6Q==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/tf6afyf82UgguPbtVZRC6Q==</a>		





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE MEDINA SIDONIA

ÁREA DE MEDIO AMBIENTE  
Y URBANISMO

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 autorizables 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:

- 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

Código Seguro De Verificación	tf6afyf82UgguPbtVZRC6Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Ángel Moreno Vaca	Firmado	04/05/2023 12:42:50	
Observaciones		Página	4/12	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/tf6afyf82UgguPbtVZRC6Q==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/tf6afyf82UgguPbtVZRC6Q==</a>			



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE MEDINA SIDONIA

ÁREA DE MEDIO AMBIENTE  
Y URBANISMO

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.

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.

Código Seguro De Verificación	tf6afyf82UgguPbtVZRC6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Ángel Moreno Vaca	Firmado	04/05/2023 12:42:50
Observaciones		Página	5/12
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/tf6afyf82UgguPbtVZRC6Q==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/tf6afyf82UgguPbtVZRC6Q==</a>		





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE MEDINA SIDONIA

ÁREA DE MEDIO AMBIENTE  
Y URBANISMO

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.-** Como ya ha quedado dicho en el apartado anterior en suelo rústico podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas a las actuaciones ordinarias o extraordinarias, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el artículo 24 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico. Las viviendas requerirán de autorización previa a la licencia, conforme al artículo 32 del citado Reglamento, y deberán cumplir además con los siguientes parámetros y condiciones:

- a) No se permitirá más de una vivienda unifamiliar aislada por parcela ni las divisiones horizontales, salvo para aquellas con tipología de cortijo, hacienda o similar, terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que acrediten la existencia a esa fecha de un uso plurifamiliar.
- b) La parcela deberá tener una superficie mínima de 2,5 hectáreas y permitir el trazado de un círculo de 50 metros de radio en su interior. La superficie mínima cuando la parcela se localice en terrenos forestales será de 5 hectáreas.
- c) La vivienda deberá situarse a una distancia superior a 100 metros respecto de cualquier otra edificación de uso residencial.
- d) La superficie ocupada por la edificación destinada a vivienda no excederá del uno por ciento de la parcela. En el resto de la superficie se mantendrá, en lo esencial, el arbolado, la topografía y las condiciones naturales del terreno, salvo que resulte necesaria su alteración para la implantación de actuaciones ordinarias. La superficie de explanación, por desmonte o terraplén, que resulte necesaria para la ejecución de la edificación, no excederá del treinta por ciento de la superficie que ocupa.

Código Seguro De Verificación	tf6afyf82UgguPbtVZRC6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Ángel Moreno Vaca	Firmado	04/05/2023 12:42:50
Observaciones		Página	6/12
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/tf6afyf82UgguPbtVZRC6Q==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/tf6afyf82UgguPbtVZRC6Q==</a>		





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE MEDINA SIDONIA

ÁREA DE MEDIO AMBIENTE  
Y URBANISMO

- e) La superficie máxima edificable no excederá del uno por ciento de la superficie de la finca y la altura máxima será de dos plantas, contabilizándose las mismas conforme a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación urbanística.
- f) La edificación tendrá las condiciones tipológicas de una vivienda unifamiliar aislada, debiendo respetar una distancia mínima de 25 metros a los linderos de la parcela.
- g) Los servicios básicos que demande la vivienda deberán garantizarse de forma autónoma y preferentemente mediante instalaciones de autoconsumo con fuentes de energía renovable. Excepcionalmente se permitirá el suministro a través de las redes de infraestructuras cuando cuenten con la autorización sectorial correspondiente y para ello sólo se precisen las obras de acometida.
- h) La edificación se situará fuera de las zonas inundables y cuando se realice sobre terrenos forestales deberán garantizarse las condiciones de seguridad de la población en caso de incendio y cumplir con las condiciones que se establecen en la legislación forestal

**Sexta.-** Así mismo las viviendas no impedirán el normal desarrollo de los usos ordinarios y para ello:

- a) La construcción de la vivienda será compatible con el desarrollo de usos ordinarios en la misma parcela y no podrá implicar la imposibilidad de materializar las edificaciones que estos demanden, conforme a las determinaciones de la ordenación urbanística.
- b) No serán autorizables las viviendas que impidan el desarrollo de las actuaciones ordinarias en las fincas colindantes. A estos efectos, se dará audiencia a los titulares de las fincas colindantes al objeto que puedan hacer valer esta circunstancia durante el trámite de autorización previa.

**Séptima.-** Conforme al artículo 22.3 de la Ley, las actuaciones extraordinarias como la pretendida requieres, para ser legitimadas, de una autorización del Ayuntamiento previa a la licencia que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse y que en este caso, autorice la implantación de una vivienda no vinculada, conforme al artículo 31 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

**Octava.-** El procedimiento de autorización se ajustará a los siguientes trámites:

- a) Solicitud de la persona o entidad promotora acompañada del Proyecto de Actuación, conforme al artículo 33 del Reglamento. Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en el plazo de diez días, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare.
- b) Admitida a trámite la solicitud, previo informe técnico y jurídico, se someterá el Proyecto de Actuación a información pública por plazo no inferior a un mes,

Código Seguro De Verificación	tf6afyf82UgguPbtVZRC6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Ángel Moreno Vaca	Firmado	04/05/2023 12:42:50
Observaciones		Página	7/12
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/tf6afyf82UgguPbtVZRC6Q==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/tf6afyf82UgguPbtVZRC6Q==</a>		





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE MEDINA SIDONIA

ÁREA DE MEDIO AMBIENTE  
Y URBANISMO

conforme a lo previsto en el artículo 8 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre. Simultáneamente, y por el mismo plazo, se practicará trámite de audiencia a las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados y a los titulares del derecho de propiedad de los terrenos colindantes que pudieran verse afectados por la actuación, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto.

c) Cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 71 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, se solicitará durante el trámite de información pública informe vinculante sobre el Proyecto de Actuación a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, que habrá de emitirse en el plazo de dos meses, según lo previsto en el artículo 72 del mismo.

d) La resolución del procedimiento, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación, corresponde al órgano municipal competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a lo previsto en la legislación sobre régimen local.

e) El acuerdo correspondiente se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento, donde se publicará igualmente el Proyecto de Actuación aprobado.

Transcurrido el plazo de seis meses desde la entrada de la solicitud en el Registro electrónico del órgano competente para su tramitación sin que se produzca la notificación al interesado de la resolución del procedimiento, se entenderá denegada la autorización.

Cuando la actuación afecte a terrenos pertenecientes a más de un término municipal, la autorización habrá de otorgarse por los Ayuntamientos afectados que podrán colaborar mediante la celebración de convenios, en los términos previstos en el artículo 8 de la Ley, o a través de las técnicas legalmente establecidas, como la encomienda de gestión, para la ordenación de los respectivos procedimientos y la concentración de trámites que, por su naturaleza, admitan un impulso simultáneo y no sea obligado su cumplimiento sucesivo. En defecto de lo anterior, la solicitud se tramitará simultáneamente en los Ayuntamientos afectados. Una vez autorizada la actuación por todos los municipios, las resoluciones de aprobación y el Proyecto de Actuación se publicarán conforme a lo anteriormente indicado.

La persona o entidad promotora de la actuación podrá solicitar la tramitación conjunta de la autorización previa y de la licencia de obras, debiendo aportar junto a la solicitud el Proyecto de Actuación y el proyecto de edificación correspondiente. En la instrucción del procedimiento se practicarán los trámites de ambos procedimientos y en la resolución se hará constar la autorización para la implantación de la actuación y para la ejecución de las obras previstas.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	tf6afyf82UgguPbtVZRC6Q==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Jose Ángel Moreno Vaca	Firmado	04/05/2023 12:42:50	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	8/12	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/tf6afyf82UgguPbtVZRC6Q==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/tf6afyf82UgguPbtVZRC6Q==</a>			





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE MEDINA SIDONIA

ÁREA DE MEDIO AMBIENTE  
Y URBANISMO

Las actuaciones extraordinarias del artículo 30.2.a) del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre y aquellas para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística no requerirán de autorización previa. En este supuesto será preceptivo un informe de compatibilidad urbanística en el procedimiento de autorización sectorial de la actuación. El informe será solicitado por el órgano administrativo al que corresponda autorizar la actuación y será emitido en el plazo máximo de un mes por los Ayuntamientos afectados. Cuando estas actuaciones tengan incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley, en el procedimiento sectorial se solicitará informe vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

**Novena.-** El Proyecto de Actuación para la implantación de una actuación extraordinaria contendrá las siguientes determinaciones:

1. Identificación de la Administración Pública, entidad o persona promotora de la actuación.
2. Descripción detallada de la actuación, que incluirá:
  - a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos que son objeto de la cualificación.
  - b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.
  - c) Características socioeconómicas de la actuación.
  - d) Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo, 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) Justificación, en su caso, de las condiciones de implantación de una edificación residencial, conforme al artículo 30.4 del Reglamento
  - f) Plazo de inicio y terminación de las obras con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.
3. Justificación, fundamentación y definición, según las características de la actuación, de los siguientes extremos:
  - a) Interés público o social o incompatibilidad para localizar la actuación en suelo urbano, según proceda, conforme al artículo 30.
  - b) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo rústico y justificación de la ubicación concreta propuesta.
  - c) Compatibilidad de la actuación con el régimen del suelo rústico y con la ordenación territorial y urbanística de aplicación.
  - d) Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial afectada, acompañada de la documentación que resulte exigible por la misma.
  - e) Cumplimiento de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.
  - f) Análisis de la incidencia territorial, paisajística y ambiental y definición de las medidas correctoras de los impactos que pudiera generar.

Código Seguro De Verificación	tf6afyf82UgguPbtVZRC6Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Ángel Moreno Vaca	Firmado	04/05/2023 12:42:50	
Observaciones		Página	9/12	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/tf6afyf82UgguPbtVZRC6Q==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/tf6afyf82UgguPbtVZRC6Q==</a>			



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE MEDINA SIDONIA

ÁREA DE MEDIO AMBIENTE  
Y URBANISMO

- g) Viabilidad económico-financiera de la actuación.
- h) En su caso, plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.

4. Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

- a) Las correspondientes a los deberes legales del régimen del suelo rústico.
- b) Compromiso de mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento.
- c) Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la Ley.
- d) Solicitud de licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, que será declarada previa audiencia al interesado.

**Décima.-** Con carácter general, la autorización de una actuación extraordinaria establecerá un plazo ilimitado para la cualificación de los terrenos y advertirá que el cese de las actividades que se desarrollan en la misma durante más de cinco años seguidos dará lugar, previa audiencia al interesado, a la pérdida de vigencia de la autorización con obligación de restituir los terrenos a su estado natural.

Estarán sometidas a un plazo determinado las actuaciones extraordinarias que autoricen usos o actividades con una duración limitada en el tiempo, las que requieran de una concesión administrativa sobre terrenos de dominio público y las que se autoricen sobre terrenos incluidos en ámbitos de transformación previstos en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

La autorización en estos casos establecerá el plazo de la cualificación teniendo en cuenta el tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión y, en su caso, el plazo de la concesión administrativa correspondiente, disponiendo la posibilidad de renovar la misma a solicitud de los interesados, antes de su finalización.

El transcurso del plazo dará lugar a la pérdida de vigencia de la autorización obligando a las entidades y promotores o a quienes se subroguen en sus obligaciones a restituir los terrenos a su estado natural sin derecho a indemnización.

Las condiciones anteriores se harán constar en la licencia que autorice la ejecución de la actuación y en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria.

**Decimoprimer.-** Conforme al artículo 22.5 de la Ley, 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 de naturaleza

Código Seguro De Verificación	tf6afyf82UgguPbtVZRC6Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Ángel Moreno Vaca	Firmado	04/05/2023 12:42:50	
Observaciones		Página	10/12	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/tf6afyf82UgguPbtVZRC6Q==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/tf6afyf82UgguPbtVZRC6Q==</a>			



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE MEDINA SIDONIA

ÁREA DE MEDIO AMBIENTE  
Y URBANISMO

no tributaria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

La prestación compensatoria correspondiente a las actuaciones extraordinarias tramitadas en desarrollo de una declaración de interés autonómico de carácter privado se integrará, igualmente, en el Patrimonio Municipal de Suelo.

En las actuaciones extraordinarias, la cuantía de la prestación será del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos, sin perjuicio de las reducciones que puedan practicarse sobre la misma conforme a lo dispuesto en las ordenanzas municipales. La cuantía en el caso de viviendas unifamiliares será, en todo caso, del quince por ciento.

La cuantía de la prestación compensatoria de las actuaciones extraordinarias podrá minorarse en las ordenanzas municipales conforme a los siguientes criterios, que podrán ser acumulativos:

- Volumen de las inversiones para la implantación de usos productivos.
- Impacto de la actuación en la economía y el empleo local.
- Contribución a la protección del patrimonio histórico y el medio ambiente.
- Incorporación de instalaciones de energía a partir de fuentes renovables.
- Medidas adicionales a las estrictamente necesarias para la integración ambiental y paisajística de la actuación.
- Otros criterios de oportunidad de similar naturaleza.

Las actuaciones en edificaciones existentes que no impliquen un cambio de uso no estarán sometidas a prestación compensatoria.

La cuantía de la prestación compensatoria en las actuaciones edificatorias, consistentes en la ampliación de una edificación legal, se calculará teniendo en cuenta exclusivamente el presupuesto de ejecución material de las obras de ampliación y se devengará sin perjuicio de la necesidad de tramitar una nueva autorización previa de conformidad con el artículo 25.3 del Reglamento.

**Decimosegunda.**- De acuerdo con lo informado por el arquitecto técnico municipal de fecha 25 de abril de 2023 en el que se informa favorablemente el proyecto de actuación presentado y conforme a lo dispuesto en la legislación de régimen local, corresponde al Alcalde, resolver sobre el cumplimiento de dichos requisitos y, por consiguiente, sobre la admisión o inadmisión a trámite del Proyecto de Actuación.

### **CONCLUSIONES:**

Código Seguro De Verificación	tf6afyf82UgguPbtVZRC6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Ángel Moreno Vaca	Firmado	04/05/2023 12:42:50
Observaciones		Página	11/12
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/tf6afyf82UgguPbtVZRC6Q==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/tf6afyf82UgguPbtVZRC6Q==</a>		





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE MEDINA SIDONIA

ÁREA DE MEDIO AMBIENTE  
Y URBANISMO

En consecuencia con lo expuesto se propone que por el órgano competente se valore la posibilidad de acordar lo que a continuación se expone, todo ello salvo mejor criterio fundado en Derecho.

**PRIMERO.-** Admitir a trámite la Actuación Extraordinaria en suelo rústico concretada en la Extraordinaria en suelo rústico concretado en la construcción de una vivienda unifamiliar aislada no vinculada en finca sita en el Paraje Huerta Dulce (Polígono 60 Parcela 36, registral 4.475) formulado por Don Manuel Gómez Flor.

**SEGUNDO.-** Someter la Actuación Extraordinaria a información pública por plazo de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, 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, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Éste el criterio jurídico de quien suscribe el presente, no obstante, el órgano competente decidirá lo que más convenga a los intereses municipales o encuentre mejor fundado en Derecho, y sin perjuicio de la procedencia de cualquier otro informe que legalmente sea necesario o preceptivo y las apreciaciones que en el mismo se hagan.

Medina Sidonia a la fecha de la firma electrónica  
EL TÉCNICO DE MEDIO AMBIENTE  
Y URBANISMO  
FDO.: José Ángel Moreno Vaca

Código Seguro De Verificación	tf6afyf82UgguPbtVZRC6Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Ángel Moreno Vaca	Firmado	04/05/2023 12:42:50	
Observaciones		Página	12/12	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/tf6afyf82UgguPbtVZRC6Q==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/tf6afyf82UgguPbtVZRC6Q==</a>			