

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Villanueva de Córdoba

BOP-A-2025-711

Expediente 3238/2023.

El Pleno del Ayuntamiento de Villanueva de Córdoba, en sesión ordinaria, celebrada el día 6 de marzo de 2025, adoptó el acuerdo relativo a la aprobación de **PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA NO VINCULADA**, cuyo tenor literal es el siguiente:

“ANTECEDENTES**EXPEDIENTE:** 3238/2023.

OBJETO: PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA NO VINCULADA.

MUNICIPIO: VILLANUEVA DE CÓRDOBA.

EMPLAZAMIENTO: PARAJE “LA PIZARRA”.del T.M. de Villanueva de Córdoba.

PROMOTOR: TORIBIO RODRÍGUEZ CAMACHO.

REF. CATASTRAL: POLÍGONO 36, PARCELA 32 T.M. Villanueva de Córdoba.

REDACTOR: Rosa María Torralbo Cobos. I.T.O.P.

I. ACTOS ADMINISTRATIVOS PREVIOS:

- Autorización firmada por Toribio Rodríguez Camacho en favor de Rosa María Torralbo Cobos para representación en la tramitación del proyecto de actuación extraordinaria en suelo rústico para la construcción de Vivienda Unifamiliar no vinculada en polígono 36, parcela 32 T.M. de Villanueva de Córdoba.

- Solicitud firmada por Rosa María Torralbo Cobos ingreso al Ayuntamiento el 20/12/2023.

- Proyecto de Actuación Extraordinaria en suelo rústico para la construcción de Vivienda Unifamiliar no vinculada en polígono 36, parcela 32, de Villanueva de Córdoba, sin visado colegial, redactado por Rosa María Torralbo Cobos, ingreso en fecha 20/12/2023.

- Informe del SAU Pedroches FAVORABLE Rfa.: VC.325.24.U51 de fecha de 24-01-2024 Código de verificación 150A B0CA CCD6 C14A 1321.

- Informe técnico de admisión a trámite de los Servicios técnicos del Ayuntamiento de Villanueva de Córdoba de fecha 03/03/2024 y Código de verificación 5NMDC394LWL4H3TMHXWH7CQXC.

Código Seguro de Verificación (CSV): B143 C2DD 71A2 D337 74CE **Fecha Firma:** 25-03-2025 07:58:15
Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



-Resolución de Junta de Gobierno Local celebrada el 6/03/2024, acordando por unanimidad de sus miembros, iniciar el trámite correspondiente conforme a lo estipulado en la normativa de aplicación, dirigiendo asimismo consulta a la Delegación de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, sobre la posibilidad de asimilación del uso de vivienda unifamiliar aislada no vinculada con el uso de casa rural, en tanto el planeamiento vigente no contiene la regulación específica del uso de vivienda no vinculada.

- Informe de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, con referencia INS/IGB/ADR, de fecha 3/10/2024 y código de verificación Pk2jmSX9MCL6GAFR8G4PLHUF2RUSGP.

- Informe del Servicio Técnico Municipal y de Secretaría, de fecha 26 de noviembre de 2024.

- Admisión a trámite aprobada mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local, de fecha 27/11/2024.

- Llamamiento mediante notificación a los titulares de terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados e Información Pública mediante anuncio inserto en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba nº 242, de 19 de diciembre de 2024, sin que conste la presentación de alegaciones.

Previo a este expediente (exp. 661/2022)

- Proyecto de Ejecución de Nave en Polígono 36, parcela 32 de Villanueva de Córdoba, visado por el CITOP, expediente 59220079PC/1, con fecha de visado 08.03.22.

- Escrito del SAU-Pedroches de Rfa: VC.10296.22.U42 de fecha 18.04.22.

- Aportación de contrato de arrendamiento de finca rústica.

- Escrito del SAU-Pedroches de Rfa: VC.10296.22.U42.ANEXO de fecha 12.05.22.

- Aportación de solicitud de Ayudas Directas y de Mercados.

- Informe del SAU Pedroches de Rfa.: VC.28248.22.U41 de fecha 28-06-2022.

- Código de explotación ES140690000898, que incluye la parcela objeto de informe, y la resolución de las alegaciones SIGPAC, campaña 2022, estando toda la documentación a nombre de Juan Francisco Luna García.

- Informe del SAU Pedroches de Rfa.: 28248.22.U41.ANEXO de fecha de 16-01-2023.

- Escrito del promotor y campaña del 2021 y 2022 de la solicitud única a nombre de Juan Francisco Luna García.

- Escrito del SAU-Pedroches de Rfa: VC.28248.22.U41.ANEXO2 de fecha 26-05-2023.

II. LEGISLACIÓN APLICABLE

1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN.

1.1. Planeamiento urbanístico vigente

Planeamiento Urbanístico Municipal.

Texto Refundido del PGOU de Villanueva de Córdoba (adaptación a la LOUA) aprobado definitivamente y publicado en BOJA el 19.10.15.

Planeamiento Territorial:

Con carácter complementario en Suelo Rústico:



- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba.

- Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Córdoba.

1.2. Clasificación, categoría y calificación del suelo

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación urbanística, Complejo Serrano Cuenca del Guadalmellato, que, según el reglamento de la LISTA, Disposición transitoria primera, apartado 2.c, se trata de un suelo rústico preservado por planificación urbanística.

2.3. Legislación de aplicación

- Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. (LISTA).

- Decreto 550/2022, Reglamento General de la LISTA.

- Ordenanzas específicas para el SNU del Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva de Córdoba.

2. OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

El Proyecto de Actuación de referencia tiene por objeto la ejecución de una vivienda unifamiliar aislada no vinculada a la explotación ganadera situada en el Polígono 36, de la parcela 32, de Villanueva de Córdoba.

III. FUNDAMENTOS DE DERECHO

A la vista de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, regulador de actuaciones extraordinarias, 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.

Teniendo en cuenta la normativa de aplicación, a la vista de los informes y demás documentación incorporada al expediente, se propone al PLENO la adopción de lo siguientes

ACUERDOS

PRIMERO. Declarar expresamente la actuación descrita en el PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA NO VINCULADA como de **utilidad pública e interés social para el municipio**.



SEGUNDO. A la vista de la consulta evacuada a la Delegación de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, **considerar autorizable la vivienda unifamiliar aislada en esta categoría de suelo preservado por la planificación urbanística** en tanto el PGOU en cuestión no lo prohíbe expresamente y se justifique que es compatible con el régimen de preservación propio del mismo, en el procedimiento de concesión de la correspondiente licencia siendo de aplicación, además de las criterios de carácter general establecidos tanto por la LISTA y el RGLISTA como por el referido PGOU para la implantación de edificaciones en suelo rústico (tales como determinaciones tipológicas, estéticas, medidas para la formación de nuevos asentamientos, etc.), las determinaciones establecidas en la LISTA y en el RGLISTA para las viviendas unifamiliares no vinculadas, pudiendo ser autorizadas en caso de que se cumplan las determinaciones de carácter general previstas en el planeamiento municipal y en artículo 31 del RGLISTA.

TERCERO. Aprobar el Proyecto de Actuación Extraordinaria necesario y previo a la licencia municipal para la ejecución de una vivienda unifamiliar aislada no vinculada a la explotación ganadera situada en el Polígono 36, de la parcela 32, de Villanueva de Córdoba.

CUARTO. Establecer las siguientes obligaciones a asumir por el promotor, conforme al artículo 19 de la LISTA y 33.4. del Reglamento General de la LISTA:

• **Los deberes legales del régimen del suelo rústico:**

- 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 tercera personas o al interés general.

- 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.

- 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 original sin derecho a indemnización en los supuestos previstos en el Reglamento General de la LISTA.

• **Abono de la prestación compensatoria:**

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, sin perjuicio de las reducciones que puedan practicarse sobre la misma conforme a lo dispuesto en las ordenanzas municipales. Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios establecidos en el art. 35.3 del Reglamento de la LISTA (art. 22.5 de la LISTA y artículo 35 del Reglamento).



La prestación compensatoria se devengará con motivo de la licencia urbanística (art. 22.5 de la LISTA).

• Solicitar la preceptiva Licencia Urbanística Municipal.

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. (art. 33.4.d) del Reglamento LISTA).

QUINTO. Publicar esta Resolución en el Boletín Oficial de la Provincia a efecto de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía en concordancia con lo dispuesto en el artículo 32.2.e) del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

SEXTO. La aprobación del proyecto de actuación no prejuzga ni exime del cumplimiento y, en su caso, obtención de los informes y autorizaciones que establezca la legislación sectorial de aplicación (carreteras, vías pecuarias, aguas, protección ambiental y salud).

Según el artículo 299.2 del Reglamento de la LISTA, **a la solicitud de licencia se acompañarán, además, la documentación, autorizaciones e informes que la legislación sectorial o la normativa territorial y urbanística aplicables exijan con carácter previo al otorgamiento de licencia y, en su caso, la autorización o concesión de ocupación o utilización del dominio público**. Los Ayuntamientos no podrán conceder licencia sin la aportación previa de las autorizaciones, concesiones e informes sectoriales preceptivos que deban otorgar otras Administraciones Públicas. **No podrán otorgarse licencias condicionadas a su futura obtención.**

La autorización previa determina la vinculación de los terrenos afectados a la actuación (R.138.1.d.), que podrá hacerse constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal (RD;1093/97, art. 74).

SÉPTIMO. Notificar el Acuerdo al interesado a los efectos oportunos".

Lo que se hace público para general conocimiento.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo correspondiente de Córdoba, o la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en Sevilla, de conformidad con la distribución de competencias de los artículos 8 y 10 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, bien directamente, o interponiendo previamente y con carácter potestativo, recurso de reposición en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al que reciba la presente notificación, ante el Órgano que ha dictado la presente resolución.

El plazo para interponer el recurso contencioso-administrativo será de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la notificación de la presente Resolución, si se interpone directamente, o desde el día siguiente al de la notificación del acuerdo resolutorio del recurso de reposición, si es expreso, si no lo fuere



el plazo será de seis meses a partir del día siguiente a aquél en que se entienda desestimado el recurso, de conformidad con el artículo 46 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa y Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Villanueva de Córdoba, 11 de marzo de 2025.– El Alcalde, Isaac Reyes Vioque.

Código Seguro de Verificación (CSV): B143 C2DD 71A2 D337 74CE **Fecha Firma:** 25-03-2025 07:58:15
Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

