

ADMINISTRACIÓN LOCAL**Ayuntamiento de Puente Genil**

Núm. 2.458/2023

El Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria, celebrada el día 26 de mayo de 2023, según consta en el borrador del acta pendiente de aprobación, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo, que se transcribe exclusivamente en su parte dispositiva:

“PUNTO SÉPTIMO. PROPOSICIÓN PARA APROBACIÓN PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO (ACONDICIONAMIENTO HACIENDA MOLINO BLANCO).

Leído, por el Sr. Alcalde, el epígrafe del presente punto del orden del día, y siendo que el mismo no ha sido dictaminado previamente por la comisión informativa correspondiente, el Ayuntamiento Pleno, en votación ordinaria y por unanimidad de los asistentes, que son la totalidad de los veintiuno que lo componen, acordó ratificar la inclusión del asunto en el orden del día.

Visto el informe-propuesta suscrito por la Sra. Técnico de Administración General de Obras y Urbanismo que es del tenor literal siguiente:

“INFORME JURÍDICO CON PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Asunto: Escrito de alegaciones y aprobación definitiva del proyecto de actuación para el acondicionamiento de la Hacienda Molino Blanco para la actividad de eventos, celebraciones, alojamiento rural y restauración. Carretera comarcal CO-9039, Km. 8. Puente Genil (Córdoba). REF. CATASTRAL:

000600100UG43D0001JS, COORD. GML: X: 37.338878 Y: -4.748567.

En relación con el expediente GEX número 2022/10969 que se tramita de acuerdo con el escrito de alegaciones presentado por DOÑA MARÍA DE LOS REYES ESTRADA RIVAS, con DNI núm. xxx, con respecto al proyecto de actuación para acondicionamiento de la Hacienda Molino Blanco para la actividad de eventos, celebraciones, alojamiento rural y restauración, situado en la carretera comarcal CO-9039, Km. 8. Puente Genil (Córdoba), promovido por HMB SOLUCIONES AGRÍCOLAS SL, con CIF número B02.874.774, con arreglo a los artículos 172 y 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, emite el siguiente informe:

I

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Con fecha 03-03-2023, se presenta escrito de alegaciones por MARÍA DE LOS REYES ESTRADA RIVAS, con DNI número 48.874.077C, en su propio nombre y representación, con núm. de registro 056/RT/E/2023/1815 (CSV 9D33 1290 7074 50C8 B673) con el siguiente tenor literal:

“Expone: En relación a la autorización previa concedida al proyecto de actuación extraordinaria en suelo rústico redactado para la actividad de eventos, celebraciones, alojamiento rural y restauración en la Carretera Comarcal CO-9039 Km. 8, parcela 43 del Polígono 21, de Puente Genil promovido por HBM Soluciones Agrícolas, y dado que en la edificación principal confluyen tres caminos públicos, el Camino del Molino Blanco, el Carril al Molino y el Camino del Pozo, los cuales fueron alegados para su inclusión en el Inventario de Caminos de Puente Genil.

Solicita: Sea tenida en cuenta la existencia de dichos caminos, y dado que se encuentran entre las distintas parcelas de la finca

en cuestión, sea especialmente observada la no afección al dominio público tanto de las construcciones e instalaciones que se implanten, como de la propia actividad que se desarrolle, de acuerdo a la Ordenanza de Caminos vigente”.

SEGUNDO. Con fecha 03-05-2023, con número de registro 056/RT/E/2023/3554 (CSV 9AAF FBED 1759 1D9C 6B5F), el Área de Asistencia Técnica a los Municipios del Servicio de Planificación de Obras y Servicios Municipales de la Diputación de Córdoba emite informe de afecciones del cambio de uso de la construcción en las proximidades CO-6301 en el que indica lo siguiente:

“A tenor de la información disponible no se encuentra impedimento a la tramitación del expediente, desconociendo con certeza, de acuerdo al grado de detalle de la documentación aportada, el emplazamiento definitivo de los posibles equipos, edificaciones, accesos y cerramientos, o cualquier otro elemento, que usualmente conlleva la disposición de este tipo de instalaciones, y por tanto sus afecciones reales.

Los potenciales inconvenientes de esta intervención para la vía deberían resolverse a nivel de proyecto constructivo, previamente a la ejecución de las obras correspondientes, procurando en todo momento evitar perjuicio alguno en cuanto a la seguridad vial, así como a su explotación y durabilidad estructural.

Es necesaria la autorización de esta Diputación, como titular de la vía, anteriormente a cualquier actuación en sus zonas de protección, conforme a lo dispuesto al efecto en la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía, en cuya formalización, una vez analizada su viabilidad, se establecerían las oportunas especificaciones sobre su realización”.

TERCERO. El Arquitecto municipal emite informe técnico con fecha 16-05-2023 (CSV B516 BBC0 A2FA 3023 A7EC), en el que refleja los antecedentes del expediente, los cuales se transcriben a continuación:

“Por parte de don Javier Morales Rodríguez en representación de HMB Soluciones Agrícolas, se presenta con fecha 04 de mayo de 2022; Proyecto de actuación extraordinaria para el acondicionamiento de la hacienda Molino Blanco para el desarrollo de actividades de eventos, celebraciones, alojamiento rural y restauración (registro de entrada 056/RT/E/2022/3677).

Con fecha 13 de octubre de 2022, se emite informe por el Arquitecto Municipal don José Delgado Cuenca donde se considera adecuado el documento para su tramitación.

Con fecha 19 de enero de 2023, se emite informe Jurídico por parte de doña Inmaculada Berral Prieto donde se expone que no existe inconveniente desde el punto de vista jurídico para su actuación.

Tras lo anteriormente citado, se concede por parte del Sr. Alcalde, con fecha 05 de enero de 2023, autorización previa de la actuación y se somete la actuación a información pública.

Posteriormente, con fecha 03 de marzo de 2023 se recibe alegación al proyecto por parte de doña María de los Reyes Estrada Rivas (...).”

Tras proceder al estudio de la actuación, el Arquitecto municipal concluye lo siguiente:

“A falta de un estudio exhaustivo de la zona, que tendrá lugar en la ejecución de la 2ª fase del Catálogo de Caminos Municipales de Puente Genil, se considera que para la ejecución del “Proyecto de actuación extraordinaria para el acondicionamiento de la hacienda Molino Blanco para el desarrollo de actividades de eventos, celebraciones, alojamiento rural y restauración” se deberán tener en cuenta los condicionantes indicados en la ordenanza Municipal de Caminos, de cara a preservar el Dominio Público

del Camino del Pozo y del Camino del Molino Blanco.

En consecuencia, en el trámite de concesión de licencia municipal, se tendrá en cuenta lo manifestado por la alegante en lo que respecta a los 2 caminos anteriormente mencionados (afección a la zona de Dominio Público)".

II

LEGISLACIÓN APLICABLE

La principal normativa aplicable es la siguiente:

A. Normativa estatal:

1. 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 (TRLRUR).

2. Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL).

3. Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC).

B. Normativa autonómica:

1. Artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

2. Artículos 30 a 35 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 (RGLISTA).

3. Artículo 13.3.g) 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.

C. Normativa local:

1. PGOU de Puente Genil de julio de 1991.

III

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA. Autorización previa de la actuación extraordinaria.

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 y que alternativamente:

- Declare la actuación de interés público o social.
- Reconozca su incompatibilidad con el medio urbano.
- Autorice la implantación de una vivienda no vinculada.

SEGUNDA. Información pública y audiencia de los titulares de los terrenos colindantes.

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.

TERCERA. Procedimiento.

Con base en dicha normativa, se considera que el procedimiento adecuado para llevarla a cabo es el siguiente (artículo 32 del RGLISTA):

A. Recibida la solicitud de la persona interesada, acompañada del Proyecto de Actuación conforme al artículo 33 del RGLISTA, por parte de los Servicios Técnicos Municipales se emitirá informe para comprobar que se cumplen los requisitos establecidos en virtud del artículo 22 de la LISTA y el artículo 33 del RGLISTA en relación con el Proyecto de Actuación.

B. Visto el anterior informe, el Alcalde resolverá sobre la admi-

sión o no a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de los requisitos establecidos en el artículo 22 de la mencionada norma y en el 33 del Reglamento.

C. Admitida a trámite la solicitud, se someterá el Proyecto de Actuación a información pública por plazo no inferior a un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, con llamamiento a los titulares de los terrenos colindantes conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados.

El anuncio para la información pública del Proyecto de Actuación para actividad de eventos, celebraciones, alojamiento rural y restauración en la Carretera Comarcal CO-9039, KM 8, parcela 43 del Polígono 21, en el término municipal de Puente Genil, fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba número 41, de fecha 02-03-2023, por lo que el plazo de un mes se cumplió el 02-04-2023. Asimismo, se ha dado traslado a la Diputación de Córdoba y a los titulares de los terrenos colindantes

D. Asimismo, se solicitará informe vinculante sobre el Proyecto de Actuación a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal.

En virtud del artículo 13.2.g) 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, el órgano competente para emitir este informe será la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

E. El Pleno de la Corporación, en virtud del artículo 22.3 de la LISTA, en relación con el artículo 22.2.c) de la LRBRL, y lo dispuesto en el artículo 32.2.d) del RGLISTA, será el competente para resolver, motivadamente, sobre la aprobación o no del Proyecto de Actuación.

F. El acuerdo será objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento.

CUARTA. Presentación de escrito de alegaciones.

En el caso objeto de informe, se ha presentado en plazo un escrito de alegaciones por parte de una interesada por el que solicita que se tenga en cuenta la existencia de tres caminos públicos, el Camino del Molino Blanco, el Carril al Molino y el Camino del Pozo, los cuales fueron alegados para su inclusión en el Inventario de Caminos de Puente Genil, y dado que se encuentran entre las distintas parcelas de la finca en cuestión, sea especialmente observada la no afección al dominio público tanto de las construcciones e instalaciones que se implanten, como de la propia actividad que se desarrolle, de acuerdo a la Ordenanza de Caminos vigente.

El Arquitecto municipal informa al respecto el 16-05-2023 (CSV B516 BBC0 A2FA 3023 A7EC) que "se deberán tener en cuenta los condicionantes indicados en la ordenanza Municipal de Caminos, de cara a preservar el Dominio Público del Camino del Pozo y del Camino del Molino Blanco. En consecuencia, en el trámite de concesión de licencia municipal, se tendrá en cuenta lo manifestado por la alegante en lo que respecta a los dos caminos anteriormente mencionados (afección a la zona de Dominio Público)".

En cuanto al tercer camino, el Carril al Molino, el Arquitecto municipal indica que se trata de un camino particular de acceso al propio Molino Blanco, puesto que es un camino que unía el camino vecinal a Badolatosa con el propio Molino, por lo que, al no unir dos puntos de interés general, no hay indicios de que sea un

camino de titularidad pública.

QUINTA. Aprobación del proyecto de actuación de la actuación extraordinaria.

Habiéndose cumplido los trámites reflejados en el artículo 32 del RGLISTA, constando informes favorables de los servicios técnicos y jurídico a la autorización previa de la actuación, habiéndose sometido el proyecto a información pública por un plazo inferior a un mes y dado audiencia a los titulares los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, por el plazo de un mes, procede su aprobación definitiva por el Pleno de este Ayuntamiento, siendo este competente en virtud del artículo 22.2.c) de la LRRL.

En conclusión, se INFORMA FAVORABLEMENTE la estimación del escrito de alegaciones presentado por DOÑA MARÍA DE LOS REYES ESTRADA RIVAS, con DNI número 48.874.077C, y la aprobación definitiva del proyecto de actuación extraordinaria en suelo rústico presentado por HBM Soluciones Agrícolas en los términos expresados en el presente informe.

IV

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

De conformidad con la exposición fáctica y jurídica que antecede, se propone:

PRIMERO. Autorizar el Proyecto de Actuación Extraordinaria para el acondicionamiento de la Hacienda Molino Blanco para la actividad de eventos, celebraciones, alojamiento rural y restauración, situado en la carretera comarcal CO-9039, Km. 8. Puente Genil (Córdoba), REF. CATASTRAL: 000600100UG43D0001JS, COORD. GML: X: 37.338878 Y: -4.748567, promovido por HMB SOLUCIONES AGRÍCOLAS SL, con CIF número B02.874.774, por su carácter de actuación incompatible con su desarrollo en suelo urbano, asumiendo el promotor los siguientes compromisos:

a) Cumplimiento de los deberes legales derivados 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 RD 550/2022, de 29 de noviembre.

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

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.

SEGUNDO. La calificación de los terrenos para la actuación se aprueba por un plazo indefinido, si bien se advierte 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. 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.

TERCERO. El propietario deberá asegurar la prestación compensatoria por una cuantía mínima del 10% del presupuesto de ejecución material de las obras que se hayan de realizar, 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, con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo.

La cuantía de la prestación compensatoria en las actuaciones edificatorias, consistentes en la ampliación de una edificación le-

gal, 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.

CUARTO. Se advierte que el ámbito de actuación, de 9.660,94 m² de superficie, se encuentra depurado registralmente, correspondiéndose con la finca registral número 22129 del Registro de la propiedad de Aguilar de la Frontera. Sobre él, las edificaciones ocupan una superficie de 1.303,61 m². Gráficamente se encuentra definido en la planimetría adjunta, concretamente en el plano nº 1 de emplazamiento y planta de cubierta. En cuanto a su situación catastral, dicha superficie afecta a tres parcelas catastrales distintas, concretamente a la parcela nº 42, a la 43 y a la 138 del Polígono 21 del término municipal de Puente Genil. Dicha situación catastral deberá ser depurada con motivo de la concesión de licencia posterior.

QUINTO. La autorización previa a licencia 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, medio ambiente, etc). En este sentido, no podrá otorgarse la licencia municipal sin que previamente se hayan obtenido las autorizaciones administrativas preceptivas concurrentes.

SEXTO. En relación con la tramitación ambiental de la actividad, esta se realizará una vez que se haya tramitado la Autorización previa a licencia, y de forma previa o simultánea con la tramitación de la licencia municipal, no pudiéndose conceder la misma sin la tramitación ambiental, según lo establecido en el artículo 17 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Según se establece en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la actividad se podría incluir en el epígrafe 7.14 "Proyectos de urbanizaciones, así como los de establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos y construcciones asociadas a éstos así definidos por la normativa sectorial en materia de turismo, incluida la construcción de establecimientos comerciales y aparcamientos, en suelo rústico así definido por la normativa sectorial en materia de urbanismo y ordenación del territorio".

SÉPTIMO. Estimar el escrito de alegaciones presentado por DOÑA MARÍA DE LOS REYES ESTRADA RIVAS, en los siguientes términos:

Se deberán tener en cuenta los condicionantes indicados en la ordenanza Municipal de Caminos, de cara a preservar el Dominio Público del Camino del Pozo y del Camino del Molino Blanco. En el trámite de concesión de licencia municipal, se tendrá en consideración lo manifestado por la alegante en lo que respecta a los dos caminos anteriormente mencionados (afección a la zona de Dominio Público).

En cuanto al Carril al Molino, se trata de un camino particular de acceso al propio Molino Blanco, puesto que es un camino que unía el camino vecinal a Badolatosa con el propio Molino, por lo que, al no unir dos puntos de interés general, no hay indicios de que sea un camino de titularidad pública.

Se dará traslado a la alegante de la resolución junto con el informe técnico con fecha 16-05-2023 (CSV B516 BBC0 A2FA 3023 A7EC) emitido por el Arquitecto municipal en el que realiza un estudio de los tres caminos rurales.

OCTAVO. No encontrándose impedimento a la aprobación del proyecto por parte del Área de Asistencia Técnica a los Municipios del Servicio de Planificación de Obras y Servicios Municipales de la Diputación de Córdoba, se deberá recabar su autorización, como titular de la vía, anteriormente a cualquier actuación

en sus zonas de protección, conforme a lo dispuesto al efecto en la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía, en cuya formalización, una vez analizada su viabilidad, se establecerían las oportunas especificaciones sobre su realización.

NOVENO. Publicar en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba el acuerdo plenario por el que se apruebe el proyecto extraordinario en suelo rústico. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento.

DÉCIMO. Notificar el acuerdo a las personas interesadas con el régimen de recursos precedente.

UNDÉCIMO. Dar traslado al Departamento de Rentas a los efectos oportunos.

Lo que se informa a los efectos oportunos y salvo mejor criterio fundado en Derecho. No obstante, la Corporación adoptará la solución que estime más conveniente.

LA TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL”.

El Ayuntamiento Pleno, en votación ordinaria y por unanimidad de los asistentes, que son totalidad de los veintiuno que lo componen, acordó aprobar el informe con propuesta de resolución transcrito, así como los acuerdos que se contiene en la citada propuesta de resolución”.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrati-

va, se podrá interponer recurso contencioso administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1, 2, 3, 4 o 5 de Córdoba, de conformidad con la distribución de competencias del artículo 8 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de 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 en 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.

Puente Genil, 2 de junio de 2023. Firmado electrónicamente por el Alcalde en funciones, Esteban Morales Sánchez.