



Administración Local

NÚMERO 2025037711

AYUNTAMIENTO DE GÜEJAR SIERRA

Administración

EDICTO APROBACIÓN MODIFICACIÓN DE PROYECTO ACTUACIÓN

EDICTO SOBRE ACUERDO ADOPTADO POR EL PLENO RELATIVO A LA APROBACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PROYECTO ACTUACIÓN

EDICTO

D. José A. Robles Rodríguez, Alcalde del Ayuntamiento de Güéjar Sierra (Granada),

HACE SABER: Que, por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 6 de junio de 2025, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo, que dice:

3. APROBACIÓN PROYECTO MODIFICACIÓN PROYECTO ACTUACIÓN (...). EXP 1216/2024

...../.....

“Finalizadas las intervenciones y sometido el asunto a votación, el Pleno, por unanimidad de los 9 asistentes, acuerda:

PRIMERO. Aprobar la modificación del Proyecto de Actuación para la autorización de actuación extraordinaria para alojamientos turísticos en el medio rural redactada por el arquitecto (...), colegiado nº(...) del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, solicitada por (...) necesario y previo a la licencia municipal, con las siguientes características y observaciones:

<p>Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.</p>	<p>SUELO RÚSTICO. CS-5 Complejo Serrano Sierra Nevada.</p>	
<p>Finalidad de la actuación y uso al que se destinará.</p>	<p>TURISMO EN EL MEDIO RURAL.</p> <p>Construcciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8 ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS. • EDIFICIO EXISTENTE. <ul style="list-style-type: none"> ○ RESTAURANTE. ○ VIVIENDA ASOCIADA A LA ACTIVIDAD PRINCIPAL. <p>Espacios exteriores (zonas comunes):</p> <ul style="list-style-type: none"> • PISCINA. • ESPACIO DE APARCAMIENTO. • TERRENO DE CULTIVO. • SENDAS EXISTENTES. 	
<p>Situación y emplazamiento de la actuación.</p>	<p>Emplazamiento</p> <p>Referencia catastral</p> <p>Finca registral</p>	<p>Polígono 19 Parcelas 14, 15 y 40. Paraje “LOMA DE LA VEGA -PAGO DE LA SOLANA”, Güéjar Sierra (Granada).</p> <p>18096A019000140000SJ 18096A019000150000SE 18096A019000400000SO</p> <p>Nº 7.283 de Güéjar Sierra</p>

Promotor de la actuación	(...).
--------------------------	--------

- 1) La actuación propuesta consiste en la continuación y modificación de un proyecto de actuación ya aprobado.
- 2) **La modificación propuesta no altera el uso ya autorizado en el proyecto de actuación aprobado.**
- 3) La actuación propuesta, según la documentación aportada, cumple con todos los parámetros urbanísticos establecidos en las normativas municipales.
- 4) La finca está incluida dentro de los Complejos Serranos de Interés Ambiental, no estando la actividad que se pretende desarrollar dentro de los usos prohibidos para este tipo de suelo.
- 5) El expediente deberá tramitarse de acuerdo con el **artículo 22 (actuaciones extraordinarias)** de la **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.**
- 6) La documentación presentada recoge la información necesaria requerida en el **artículo 22 (actuaciones extraordinarias)** de la **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.**
- 7) La actuación extraordinaria objeto de este informe se corresponde con el uso compatible recogido en el apartado g) del artículo 42 de las Normas Subsidiarias de Güéjar Sierra para los suelos incluidos dentro del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada como Complejos Serranos de Interés Ambiental: Instalaciones hoteleras de nueva planta; teniendo en cuenta las definiciones y condiciones establecidas en la Norma 27 de dicho plan para “Actividades Turísticas y Recreativas” y el punto 4 del Anexo III de definiciones y conceptos sobre “**Actuaciones de Carácter Turístico – Recreativo**”, que en su punto 4.10. establece como “Instalaciones hoteleras” las propias para dar alojamiento y en ocasiones comidas a personas en tránsito, incluyendo, hostales, mesones, posadas, etc.
- 8) **En ningún caso las edificaciones que forman parte de esta actuación extraordinaria podrán tener el uso de construcciones residenciales**, ni ser consideradas como tales de acuerdo con las definiciones establecidas en el punto 7 del Anexo III de definiciones y conceptos sobre “Construcciones residenciales aisladas”.
- 9) Igualmente, las edificaciones complementarias a la actuación extraordinaria se consideran incluidas dentro de los usos autorizados establecidos en el artículo 43 de “Condiciones Generales de Edificación y Uso” de las Normas Subsidiarias, definidas como: “**usos complementarios entendiéndose por tales los que sirven de apoyo y soporte de la actividad principal**”.
- 10) Los planos de las construcciones presentados no son vinculantes ni se informan respecto a la normativa urbanística hasta que no se apruebe el Proyecto de actuación.
- 11) Los Proyectos básico y de ejecución de las obras justificarán suficientemente la adaptación de las construcciones al entorno, así como el cumplimiento detallado de la normativa técnica y urbanística.
- 12) **Los Proyectos básico y de ejecución deberán justificar suficientemente las condiciones para la eliminación de aguas residuales y residuos sólidos.**
- 13) Dado que las parcelas se encuentran situadas en SUELO RÚSTICO de acuerdo con el **Artículo 39.4. Adaptación de las edificaciones al ambiente**, de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Güéjar Sierra: Las construcciones autorizables en esta categoría de suelo, deberán adaptarse al ambiente en que estuvieran emplazadas, a fin de no alterar la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo; es importante en este tipo de actuación que se aporte documentación gráfica sobre las instalaciones a implantar para poder valorar su idoneidad y su adaptación al tipo de suelo en el que se sitúan.
- 14) De acuerdo con el **artículo 26 (adecuación y proporcionalidad de actuaciones en suelo rústico)** 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:**
 - Con carácter general, y salvo justificación expresa debido al uso al que se destinan, las edificaciones y construcciones se realizarán con las condiciones de tipología y de estética características del suelo rústico donde se ubican y presentarán sus fachadas y cubiertas terminadas, respetando las determinaciones de

integración paisajística que para las mismas se establezcan en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

- Conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo, queda prohibida la ejecución de muros de cerramiento con elementos ciegos que limiten el campo visual o produzcan la ruptura de la armonía o desfiguración del paisaje.

15) De acuerdo con el **artículo 33 (proyecto de actuación)** 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**, las obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, al menos estarán constituidas por:

- Las correspondientes a los deberes legales del régimen del suelo rústico.
- 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.
- Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, 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** 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.
- **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.

16) De acuerdo con el **artículo 34 (duración de la cualificación de los terrenos)** 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**:

- *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.*

17) De acuerdo con el **artículo 25 (medios de intervención administrativa en suelo rústico)** 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**:

- *Se requerirá de una autorización previa para la ampliación de las actuaciones extraordinarias implantadas que impliquen un incremento de la superficie ocupada o edificada superior al veinticinco por ciento sobre la inicialmente autorizada y, en todo caso, para los cambios de uso.*

18) Además, **deberá cumplirse la normativa sectorial en materia de turismo específica relativa a la actividad que pretende desarrollarse** y contar con las autorizaciones pertinentes que sean necesarias para el tipo de suelo en el que se sitúa. **Deberá obtenerse la autorización emitida por el organismo competente en materia turística.**

19) La actividad deberá someterse al trámite que le corresponda, en su caso, según lo establecido en la

Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y su modificación por la Ley 3/2015.

20) Deberá cumplir con las condiciones establecidas en el informe favorable condicionado emitido por Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con fecha 27/05/2025 y recibido en este Ayuntamiento con fecha 02/06/2025, en el que se recoge lo siguiente:

- a. *El proyecto de actuación se ubica fuera de zona de policía de cauces públicos.*
- b. *El proyecto de actuación se ubica fuera de zona de flujo preferente y zona inundable para 100 y 500 años de retorno.*
- c. *Cualquier actuación que se pretenda realizar en Dominio Público Hidráulico necesitará contar con autorización previa por parte de este Organismo de Cuenca.*
- d. *Se deberá contar con título concesional que permita, en caso necesario, el aprovechamiento privativo de aguas públicas.*
- e. *Queda prohibido con carácter general el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización de vertido en vigor.*
- f. *Las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A tal efecto, el expediente del desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique.*

21) Deberá aportarse **ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL** previamente a la autorización o concesión de licencia, de acuerdo con lo establecido en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Granada para este tipo de suelos y actuaciones.

SEGUNDO. La licencia correspondiente para realizar la actuación extraordinaria de interés público pretendida deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del proyecto de actuación.

TERCERO. El propietario deberá asegurar la prestación compensatoria con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, que se devengará con motivo de la licencia urbanística.

CUARTO. Publicar la presente 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.

QUINTO. Notificar el Acuerdo al interesado a los efectos oportunos.”

Lo que se hace público para general conocimiento.

En Güéjar Sierra, a la fecha de la firma electrónica.
Firmado por: El Alcalde, José A. Robles Rodríguez.