



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE GÜÉJAR SIERRA

Administración

NÚMERO 2025062865

APROBACIÓN DEFINITIVA DE PROYECTO DE ACTUACIÓN.

APROBACIÓN DEFINITIVA DE PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA ESTUDIO DE GRABACIÓN, BODEGA Y VIVIENDAS VINCULADAS.

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 31 de octubre de 2025, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo, que dice:

7. APROBACIÓN PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA ESTUDIO DE GRABACIÓN, BODEGA Y VIVIENDAS VINCULADAS. EXP. 854/2025.

...../.....

“Finalizadas las intervenciones y sometido el asunto a votación, el Pleno, por unanimidad de los 10 miembros presentes, acuerda:

PRIMERO. Aprobar definitivamente el Proyecto de Actuación para la autorización de actuación extraordinaria para ESTUDIO DE GRABACIÓN, BODEGA Y VIVIENDAS VINCULADAS redactado por el arquitecto D^a. [REDACTED], colegiado nº [REDACTED] del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, solicitada por D. [REDACTED] necesario y previo a la licencia municipal, con las siguientes características y observaciones:

Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.	SUELO RÚSTICO. CS-5 Complejo Serrano Sierra Nevada.
Finalidad de la actuación y uso al que se destinará.	Actividad: ESTUDIO DE GRABACIÓN, BODEGA Y VIVIENDAS VINCULADAS. Construcciones: • EDIFICACIÓN 1: adaptación de edificación existente a nuevos usos: ○ Planta baja: cuadra y bodega. ○ Planta alta: estudio de grabación. • EDIFICACIÓN 2: nueva construcción: ○ Planta baja y planta primera: viviendas vinculadas. • EDIFICACIÓN 3: vivienda existente. • EDIFICACIÓN 4: edificación anexa existente. Espacios exteriores e instalaciones • Depósito de agua existente. • Depósito y cloración de agua existente. • EDAR biológica existente. • Terreno de cultivo y viñedo. • Sendas existentes.
Situación y emplazamiento de la	Emplazamiento Polígono 43 Parcelas 43 y 45.

actuación.	Las Cunillas. Güéjar Sierra (Granada)
Referencia catastral	18096A043000430000SI 18096A043000450000SE
Finca registral	Nº 2.441/TRI de Güéjar Sierra
Promotor de la actuación	

- 1) La actuación propuesta, según la documentación aportada, cumple con los parámetros urbanísticos fundamentales establecidos en las normativas municipales.
- 2) La finca está incluida dentro de los Complejos Serranos de Interés Ambiental, no estando las actividades propuestas dentro de los usos prohibidos para este tipo de suelo.
- 3) 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.**
- 4) 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.**
- 5) 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.
- 6) **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.**
- 7) **Los Proyectos básico y de ejecución deberán justificar suficientemente las condiciones para la eliminación de aguas residuales y residuos sólidos.**
- 8) 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.
- 9) 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.

10) 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.

11) 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.

12) 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.

13) Además, deberán cumplirse las normas sectoriales específicas relativas a las actividades que pretenden desarrollarse y contar con las autorizaciones pertinentes que sean necesarias para el tipo de suelo en el que se sitúa. **Deberán obtenerse las autorizaciones emitidas por organismos competentes en caso de ser necesarias.**

14) 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.

15) Deberá aportarse **ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL** previamente a la autorización o concesión de licencia.

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

Acto seguido se declaró el acuerdo adoptado-----“

Lo que se hace público para general conocimiento.

El Alcalde

José A. Robles Rodríguez

Güéjar Sierra,
documento firmado electrónicamente a fecha de firma
