



INFORME

En relación con la solicitud de Licencia de Obra Mayor presentada por D. PATRICIO CASTRO MORILLO EN REPRESENTACIÓN DE HECAMO DE TURISMO con registro de entrada nº 2020004319E y fecha 24 de ABRIL de 2.020, para “PROYECTO DE ACTUACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE PARA LA AMPLIACIÓN DEL CAMPAMENTO DE TURISMO PINAR DE SAN JOSÉ EN ZAHORA (CÁDIZ)” sito en ZAHORA, la Letrada que suscribe tiene el honor de informar:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 28 de Septiembre de 2004 por el Pleno de este Ayuntamiento se acordó la aprobación del Proyecto de Actuación Urbanística que presentó HECAMO DE TURISMO,S.L para la construcción de campamento de turismo “HACIENDA SAN JOSÉ”.

SEGUNDO.- Mediante Decreto del Concejal Delegado de Urbanismo de fecha 11 de Noviembre de 2005, se otorgó licencia de inicio de obras al interesado para la ejecución de CAMPAMENTO DE TURISMO.

TERCERO.- En fecha 14 de Marzo de 2008 se concede al interesado licencia de apertura para la actividad de Campamento de Turismo.

CUARTO.- En fecha 24 de Abril de 2020 se presenta por la interesada nuevo proyecto de actuación para la ampliación del referido establecimiento.

QUINTO.- Por el Arquitecto del SMU se emite informe de fecha 26 de Octubre de 2020 en el que literalmente se concluye:

Por lo anteriormente expuesto y de acuerdo con el criterio de interpretación de la ordenanza del técnico que suscribe, el uso objeto del proyecto puede entenderse como autorizable, justificándose en el mismo el cumplimiento del planeamiento municipal vigente de acuerdo con la interpretación que del mismo se hace, así como de las normativas que con carácter sectorial le son de aplicación, debiendo no obstante requerirse en la tramitación informe de los organismos sectoriales competentes (Turismo, Medio Ambiente, Carreteras;....).

Que respecto del cómputo del 10%, señalar que a juicio del que suscribe, este debería calcularse en función del presupuesto de la obra civil (urbanización) y no

Código Seguro de Verificación	IV7HGZPLEHP5O4ZCH6REFXPAA	Fecha	23/04/2021 14:14:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmante	SARA MELGAR BARROSO (ASESOR/A JURÍDICO/A)		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV7HGZPLEHP5O4ZCH6REFXPAA	Página	1/4





computar el presupuesto de la implantación de bungalós, aunque entiendo que esta opinión deberá refrendarse mediante la elaboración de un informe jurídico.

Por todo ello puedo a mi juicio informar FAVORABLEMENTE el Proyecto de Actuación, para continuar con su tramitación, de acuerdo con el informe jurídico que se elabore al respecto.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. El artículo 42 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, define las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, como las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos con régimen jurídico de no urbanizable. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales.

SEGUNDO. La Legislación aplicable es la siguiente:

- Los artículos 42, 43, 52.1.C) y 172.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- El 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 Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

TERCERO. Las actuaciones de interés público requieren la aprobación del Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

CUARTO. El artículo 172.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que cuando los actos que se pretendan realizar en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable y tengan por objeto las actuaciones de interés público a que se refiere el artículo 52.1 C) se requerirá la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda. La licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación.

Código Seguro de Verificación	IV7HGZPLEHP5O4ZCH6REFXPAA	Fecha	23/04/2021 14:14:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmante	SARA MELGAR BARROSO (ASESOR/A JURÍDICO/A)		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV7HGZPLEHP5O4ZCH6REFXPAA	Página	2/4





Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

—Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.

—Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.

—Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.

—En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

QUINTO.- La aprobación supone que se deberá abonar en concepto de prestación compensatoria el equivalente al diez por ciento del importe de la inversión, que se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia de obras, así como asegurar la prestación de garantía por cuantía del diez por ciento del importe de la amortización de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos, teniendo estos actos una duración limitada, según dispone el art. 52.4 y 5 de la LOUA.

La prestación compensatoria la gestionará el municipio y deberá destinarla necesariamente al Patrimonio Municipal de Suelo.

SEXTO.- En lo relativo al apartado 5º del Informe Técnico relativo a que el cómputo del 10% ha de realizarse únicamente de la obra civil, el proyecto de actuación, como hemos expuesto, es un instrumento urbanístico en virtud del cual se puede construir o desarrollar actividades excepcionales en SNU que sean de interés público y social y la prestación compensatoria en este suelo tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga en suelos que tengan régimen de no urbanizable.

Por ello, el 10%, de conformidad con el artículo 52.c.5 tiene que aplicarse sobre el importe que represente toda la inversión prevista, exceptuando maquinaria y equipos, incluido por tanto el presupuesto de implantación de bungalows.

CONCLUSIONES

En consecuencia, visto los preceptos citados, el informe FAVORABLE del Arquitecto del Servicio Municipal de Urbanismo esta Letrada, salvo mejor criterio, informa favorablemente la continuación de la tramitación del expediente de aprobación de

Código Seguro de Verificación	IV7HGXZPLEHP5O4ZCH6REFXPAA	Fecha	23/04/2021 14:14:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmante	SARA MELGAR BARROSO (ASESOR/A JURÍDICO/A)		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV7HGXZPLEHP5O4ZCH6REFXPAA	Página	3/4





Proyecto de Actuación conforme al procedimiento a seguir que a continuación se transcribe:

A. Recibida la solicitud del interesado, por parte de los Servicios Técnicos Municipales se emitirá informe para comprobar que se cumplen los requisitos establecidos en virtud del artículo 42 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (Informe del Técnico de fecha 26/10/2020)

B. Visto el anterior informe, el Alcalde resolverá sobre la admisión o no a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de los requisitos establecidos en el artículo 42 de la mencionada norma.

C. Admitido a trámite el Proyecto, será sometido a información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio en el *Boletín Oficial de la Provincia*, con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del Proyecto.

D. Así mismo, se solicitará informe a la Consejería competente en materia de urbanismo, ésta deberá emitir el informe en plazo no superior a treinta días.

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 del Ayuntamiento, en virtud del artículo 43.1.e) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, será el competente para resolver, motivadamente, sobre la aprobación o no del Proyecto de Actuación.

F. Emitido el acuerdo por el Pleno del Ayuntamiento, el mismo 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 y en el portal de transparencia.

G. El promotor deberá solicitar licencia urbanística en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.

En lo relativo a la consulta del Sr Arquitecto, los importes del 10% deberán e que aplicarse sobre el importe que represente toda la inversión prevista, exceptuando maquinaria y equipos, incluido por tanto el presupuesto de implantación de bungalows.

Es cuanto tengo el honor de informar, en Barbate a la fecha de la firma digital

LA ASESORA JURÍDICA
Fdo.- Sara Melgar Barroso.

Código Seguro de Verificación	IV7HGZPLEHP5O4ZCH6REFXPAA	Fecha	23/04/2021 14:14:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020		
Firmante	SARA MELGAR BARROSO (ASESOR/A JURÍDICO/A)		
Url de verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/IV7HGZPLEHP5O4ZCH6REFXPAA	Página	4/4

