



## RESOLUCIÓN

Resolución nº: 840/2018  
Fecha Resolución: 24/09/2018

En la ciudad de Mairena del Aljarafe, la Sra. Vicepresidenta de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Dña. Otilia Padial Reyes, ha dictado la siguiente RESOLUCIÓN

AJ/302/2018.- Recurso de Reposición interpuesto por la Entidad Arboelaia, S.L., contra la Resolución de la GMU nº 311/2018 de 5/04/2018.

Visto los antecedentes que se relacionan:

1.- Con fecha 9 de febrero de 2018 (registro de entrada nº 283) se presentó por Doña María Cruz Inés Díez-Robles Fernández, en nombre y representación de la entidad Arboelaia, S.L., Proyecto de Actuación para actividad de salón de celebraciones Hacienda “La Bodeguilla”, polígono 11 parcela 1, de Mairena del Aljarafe.

2.- Dicho proyecto fue objeto de informe técnico de fecha 16 de marzo de 2018 en el que se establece:

“El uso recreativo a implantar en las dos parcelas clasificadas como suelo no urbanizable común, ZONA OCCIDENTAL, es un uso que el PGOU permite en el Suelo no urbanizable especialmente protegido, RÍO PUDIO y PORZUNA, y en el suelo no urbanizable común, ZONA PERIURBANA, no encontrándose el uso recreativo u hostelero dentro de los compatibles de la zona occidental. En consecuencia, la arquitecta que suscribe entiende que, desde un punto de vista técnico, no procede la admisión a trámite del proyecto de actuación presentado”.

3.- Con fecha 19 de marzo de 2018 se emitió informe técnico que concluyó que:

“No procede la admisión a trámite del proyecto de actuación para la implantación de actividad de salón de celebraciones en Polígono 11 Parcela 1 Hacienda “La Bodeguilla”, en Mairena del Aljarafe promovido por Arboelaia, S.L., por no resultar su uso recreativo u hostelero compatible dentro de la zona Occidental (suelo no urbanizable común) del PGOU”.


4.- Con fecha 5 de abril de 2018 se ha dictado resolución por la que se acuerda inadmitir a trámite el proyecto de actuación reseñado.

5.- Con fecha 13 de abril de 2018 se ha notificado dicha resolución al interesado.

6.- Con fecha 11 de mayo de 2018 (a través de las oficinas de Correos) se ha presentado recurso de reposición contra dicha resolución, que tiene su base principalmente en las siguientes alegaciones:

- a. no consta decreto por el cual se delega la competencia a la autoridad que dicta la resolución.
- b. adecuación del proyecto a las pautas del artículo 42 de la LOUA: concurrencia de la compatibilidad de uso.

Código Seguro De Verificación:	kOyrOz4uRkNuS013ibUVow==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez Otilia Padial Reyes	Firmado	24/09/2018 14:14:39 24/09/2018 12:53:25
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kOyrOz4uRkNuS013ibUVow==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kOyrOz4uRkNuS013ibUVow==</a>		





- c. Cumplimiento de los requisitos de contenido y forma del proyecto.
- d. Extralimitación de alcance en el trámite de admisión.

7.- Con fecha 8 de septiembre de 2018 se ha emitido, por parte del arquitecto redactor del PGOU, informe “sobre interpretación de las normas urbanísticas del PGOU, en relación a la regulación de usos y actividades compatibles y autorizables en las distintas Zonas en las que se subdivide el suelo no urbanizable”, con el resultado que luego se expondrá.

8.- Con fecha 13 de septiembre de 2018 se emite informe jurídico al respecto.

9.- Con fecha 13/09/2018 la Sra. Vicepresidenta de la GMU formula propuesta al Consejo de Gobierno de la misma para la resolución del citado recurso de reposición.

10.- El Consejo de Gobierno de la G.M.U., en sesión celebrada el 17/09/18, acuerda elevar al Sr. Alcalde que proceda a resolver el Recurso de Reposición presentado contra la Resolución de la Gerencia Municipal de Urbanismo, n.º 311/2018, por la que se inadmitía a trámite el proyecto de actuación para actividad de salón de celebraciones Hacienda “La Bodeguilla”.

Teniendo en cuenta las siguientes **CONSIDERACIONES**:

**Primero.- Respetto de la falta de indicación del decreto de delegación de competencia**

El artículo 9.3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, establece que “las delegaciones de competencias y su revocación deberán publicarse en el Boletín Oficial del Estado, en el de la Comunidad Autónoma o en el de la Provincia, según la Administración a que pertenezca el órgano delegante, y el ámbito territorial de competencia de éste”. Y en el apartado siguiente dispone que “las resoluciones administrativas que se adopten por delegación indicarán expresamente esta circunstancia y se considerarán dictadas por el órgano delegante”.

Parece obvio que si la emisión de un acto por órgano manifiestamente incompetente es causa de nulidad radical en la Ley 39/2015, las notificaciones de las resoluciones que se dicten deben contener las oportunas referencias a las delegaciones de competencias así como los datos de su publicación, con el objeto de poder realizar el oportuno examen sobre la competencia o no de la autoridad que la ha dictado.

En este sentido debe estimarse el recurso, subsanando la resolución dictada mediante la inclusión de la resolución de delegación (resolución del alcalde-presidente n° 350/2016, de 28 de abril de 2016) y del boletín oficial en el que se publicó (BOP n° 110, de 14 de mayo de 2016).

**Segundo.- Respetto a la adecuación del proyecto a las pautas del artículo 42 de la LOUA: concurrencia de la compatibilidad de uso**

En el ámbito urbanístico, para las autorizaciones, rige casi con carácter general el carácter reglado de las mismas. Así se desprende del artículo 172 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y así se ha pronunciado reiteradamente tanto la doctrina científica como jurisprudencial.

Y aunque la declaración de utilidad pública o interés social goza de cierto margen de discrecionalidad, lo cierto es

Código Seguro De Verificación:	kOyrOz4uRkNuS013ibUVow==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	24/09/2018 14:14:39
	Otilia Padial Reyes	Firmado	24/09/2018 12:53:25
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kOyrOz4uRkNuS013ibUVow==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kOyrOz4uRkNuS013ibUVow==</a>		





que los requisitos urbanísticos establecidos en el artículo 42.5.c) de la LOUA participan de la citada naturaleza reglada.

Sin embargo, la aplicación del derecho por parte de los operadores jurídicos exige un análisis crítico que va más allá de la mera transposición de la norma aplicable. La razón es sencilla, la norma nace con carácter general y abstracto y el supuesto de aplicación es único y concreto. No puede pretenderse que aquella abarque, por sus propias características, los infinitos supuestos de hecho que pudieran plantearse. De este modo, todo aplicador del derecho se encuentra obligado a realizar un razonamiento deductivo con la finalidad de subsumir los hechos concretos del caso en el supuesto fáctico de la norma jurídica a aplicar para, mediante la lógica, extraer así la consecuencia prevista en aquella.

Nuestro código civil ya estableció que las normas se interpretarán en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas. Es decir, nuestro ordenamiento jurídico no ampara la aplicación de las normas de forma automática, sino que obliga a interpretarlas conforme a la finalidad que las mismas tienen y en relación a la realidad social existente en el momento de su aplicación.

En el presente supuesto, llama la atención que las normas urbanísticas prevean expresamente la compatibilidad de los “usos turísticos y recreativos con apoyo en edificaciones preexistentes” en todas las zonas de suelo no urbanizable -incluidas las de especial protección- excepto en la denominada “zona occidental”, en la que radica la finca.

Por tal motivo, y con el objeto de conocer el espíritu y finalidad de dicha omisión, se solicitó informe al arquitecto redactor del PGOU, que concluye de la siguiente forma:

“Sin embargo en esta Zona no se enumera como uso compatible, un uso que si se ha considerado compatible en las cuatro anteriores Zonas, que tenían un mayor nivel de protección: Usos Turísticos y Recreativos con apoyo en edificaciones preexistentes, que deberán contar con Informe de la Consejería de Medio Ambiente, si así lo requiere la legislación de aplicación (procedimiento ambiental que corresponda).

Esta omisión en la redacción del Artículo 12.29, solo puede considerarse como una omisión por error en la redacción. Pues al ser esta actividad autorizable en las anteriores Zonas con mayores niveles de protección, no tiene sentido alguno limitarlo en esta Zona, máxime cuando la actividad citada es un uso perfectamente compatible en el medio rural y agrícola, mas propio que el medio urbano, y con mayor coherencia cuando debe soportarse en la preexistencia de edificaciones preexistentes, (Cortijos Haciendas, viviendas), que pueden rehabilitarse y conservarse como elementos singulares del territorio rural al dotárseles de nuevos usos actualizados en su reutilización. Incluso en algunos casos ese tipo de edificios rurales preexistentes tienen niveles de protección patrimonial que aconsejan su reutilización con nuevos usos para posibilitar su conservación patrimonial. Por lo expuesto debe ser considerado este uso como compatible en la Zona Occidental, considerándose su omisión como un error de redacción del PGOU”.

Por ello, y tal y como dice el redactor del plan, debe considerar la omisión como un error de redacción del PGOU, debiendo estimarse el recurso de reposición en tal sentido.

### Tercero.- Respecto al cumplimiento de los requisitos de contenido y forma del proyecto

Establece el artículo 42.5 de la LOUA dispone que el Proyecto de Actuación contendrán, al menos, las siguientes determinaciones:

A) Administración Pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.

Código Seguro De Verificación:	kOyrOz4uRkNuS013ibUVow==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	24/09/2018 14:14:39
	Otilia Padial Reyes	Firmado	24/09/2018 12:53:25
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kOyrOz4uRkNuS013ibUVow==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kOyrOz4uRkNuS013ibUVow==</a>		





B) Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:

- a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.
- b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.
- c) Características socioeconómicas de la actividad.
- d) Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.
- e) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

C. Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

- a) Utilidad pública o interés social de su objeto.
- b) Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.
- c) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.
- d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.
- e) No inducción de la formación de nuevos asentamientos.


D. Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

- a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.
- b) Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de esta Ley.
- c) Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.

E) Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

El documento presentado cumple formalmente con los requisitos establecido en la legislación urbanística, a excepción de los siguientes, que deberán ser objeto de subsanación en el trámite:

1. no constan las características jurídicas de los terrenos.
2. asunción de la obligación consistente en pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de esta Ley.
3. asunción de la obligación de solicitar licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	kOyrOz4uRkNuS013ibUVow==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	24/09/2018 14:14:39	
	Otilia Padial Reyes	Firmado	24/09/2018 12:53:25	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/5	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kOyrOz4uRkNuS013ibUVow==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kOyrOz4uRkNuS013ibUVow==</a>			



de la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.

#### Cuarto.- Respecto de extralimitación de alcance en el trámite de admisión

No procede la estimación de la presente alegación, pero carece de sentido dar respuesta a la misma al haberse estimado las anteriores.

En virtud de las atribuciones conferidas en los artículos 20 y 21 de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, publicados en el BOP nº 35 de fecha 12 de febrero de 2004, y en uso de las facultades atribuidas como Vicepresidenta, por delegación del Alcalde y Presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, mediante Resolución del Sr. Presidente nº 350/2016 de fecha 28 de abril de 2016, publicada en el BOP n.º 110 de 14 de mayo de 2016,

#### HE RESUELTO:

**PRIMERO.-** Adoptar como criterio interpretativo del PGOU la compatibilidad de los usos “usos turísticos y recreativos con apoyo en edificaciones preexistentes” en la zona de suelo no urbanizable denominada “Zona Occidental”.

**SEGUNDO.-** Ordenar dar traslado a los servicios técnicos de la GMU del presente acuerdo, para su correcta aplicación, así como al redactor del PGOU, para su inclusión en la próxima innovación de la normativa urbanística que tenga lugar.

**TERCERO.-** Estimar el Recurso de Reposición presentado por la Entidad Arboelaia, S.L., en los extremos anteriormente expuestos, considerando por tanto que existe la concurrencia de compatibilidad de uso exigida por la LOUA.

**CUARTO.-** Admitir a trámite el Proyecto de Actuación para actividad de salón de celebraciones Hacienda “La Bodeguilla”, polígono 11 parcela 1, de Mairena del Aljarafe, condicionado a la subsanación de las deficiencias puestas de manifiesto en el cuerpo de esta Resolución.

**QUINTO.-** Una vez que se haya procedido a la subsanación el citado Proyecto de Actuación, ordenar se proceda a su 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.

**SEXTO.-** Ordenar se solicite informe al respecto a la Consejería competente en materia de urbanismo.

LA VICEPRESIDENTA

Otilia Padial Reyes

Doy fe, el Secretario General

Código Seguro De Verificación:	kOyrOz4uRkNuS013ibUVow==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Damian Aragón Sánchez	Firmado	24/09/2018 14:14:39	
	Otilia Padial Reyes	Firmado	24/09/2018 12:53:25	
Observaciones		Página	5/5	
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kOyrOz4uRkNuS013ibUVow==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/kOyrOz4uRkNuS013ibUVow==</a>			