

# CERTIFICADO

EXPEDIENTE N°	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
2024/1/S275	El Pleno	05/06/2026

EN CALIDAD DE SECRETARIO/A DE ESTE ÓRGANO, CERTIFICO:

Que en la sesión celebrada en la fecha arriba indicada se adoptó el siguiente acuerdo:

**PUNTO 3º.-PROPOSICIÓN DE DECLARACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO DE ACTIVIDAD Y APROBACIÓN DE PROYECTO DE ACTUACIÓN, PRESENTADO POR DOMINIO DE LAS ÁNIMAS, S.L., PARA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES ENOTURÍSTICAS Y BODEGA FINCA LAS ÁNIMAS, S.L. EN DISEMINADO BALBAINA, POLÍGONO 4, PARCELA 4, VIÑA EL POLLERO, OTORGANDO LA CORRESPONDIENTE AUTORIZACIÓN PREVIA.**

Favorable      Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

## HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se dio cuenta de proposición que transcrita dice:

“Visto el expediente instruido a instancia de DOMINIO DE LAS ÁNIMAS, S.L., con N.I.F. B09645870, solicitando AUTORIZACIÓN PREVIA para ACTIVIDADES ENOTURISTICAS Y BODEGA EN FINCA LAS ÁNIMAS en DS, BALBAINA, POLIGONO 4, PARCELA 4 VIÑA EL POLLERO. LAS ÁNIMAS, como ACTIVIDAD EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO, de este municipio, aportando a tales efectos:

- PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA AUTORIZACIÓN PREVIA ACTIVIDADES ENOTURISTICAS Y BODEGA EN FINCA LAS ÁNIMAS en DS, BALBAINA, POLIGONO 4, PARCELA 4 VIÑA EL POLLERO. LAS ÁNIMAS firmado por el promotor de la actuación D. Thomas Gonzalo de Wangen con firma digital y el ingeniero agrónomo D. Miguel Ángel Otte del Pino, con firma digital 26/11/2024. Y los planos firmados por el ingeniero agrónomo D. Miguel Ángel Otte del Pino, con firma digital 12/01/2024.

Resultando que la Ingeniera Técnica adscrita al Servicio de Desarrollo Urbano, Suelo y Vivienda Pública, ha emitido sendos informes técnicos de fechas 03/09/2024 y 22/04/2025, en los que, entre otros extremos, hace constar lo siguiente:

“Objeto



Se ha presentado solicitud de Autorización previa de PROYECTO DE ACTUACION EXTRAORDINARIA PARA ACTIVIDADES ENOTURISTICAS Y BODEGA EN FINCA LAS ÁNIMAS en DS, BALBAINA, POLIGONO 4, PARCELA 4 VIÑA EL POLLERO. LAS ÁNIMAS, suscrito por el promotor de la actividad D. Thomas Gonzalo de Wangen con firma digital.

Tiene por objeto la implantación en el suelo: NO URBANIZABLE y de Categoría: NATURAL O RURAL (SUELO RUSTICO COMÚN según Ley 7/2021) .

Se trata de una parcela de 224.074 m2 según catastro 225.092 según Nota Registral la finca se encuentra con el nº de finca registral 13.042. No consta en el registro la edificación existente. De acuerdo a cartografía catastral cuenta con referencia:

- 11027A004000040000FR y 11027A004000040001GT: 335 m2 de vivienda de construcción 1890
- Superficie gráfica 224.074 m2 (Labor o labradío seco 179.849 m2 , viña seco 19.335 + 18.932 ; e improductivo 1.053 +4.281 m2 ).

#### Circunstancias urbanísticas

El vigente Plan General Municipal de Ordenación, aprobado definitivamente el 18 de diciembre de 1991, adaptado parcialmente a la LOUA (aprobación definitiva por el Pleno de este Excmo. Ayto. en sesión de 10 de marzo de 2009, publicada en el B.O.P. de Cádiz núm. 180 de 17/09/09), establece para los terrenos objeto de la actuación las siguientes condiciones urbanísticas:

Clasificación del suelo: NO URBANIZABLE

Categoría: NATURAL O RURAL (Suelo RUSTICO COMUN según lo dispuesto en el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.)

Resulta de aplicación, el Título XII relativo a RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE y en concreto los Capítulos I, II y III relativos a ASPECTOS GENERALES, Y CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE USOS Y EDIFICACIONES, y el Capítulo IV sobre la categoría que según el PGOU 1991 le es de aplicación Sección 1ª Suelo no Urbanizable COMUN, siendo los principales parámetros aplicables a la parcela y a la propuesta en cuestión:

CAPITULO 4º Condiciones particulares de cada categoría de Suelo No Urbanizable.

Artículo 12.4.1.- Categorías de Suelo No Urbanizable. A efectos de aplicación de la normativa se establecen las siguientes categorías o zonas en Suelo No Urbanizable, en función de las características específicas del territorio:

- Suelo No Urbanizable Común.



#### Artículo 12.4.3.- Usos permitidos.

a) Agrícola.

b) Ganadero, en cualquiera de sus modalidades y en las condiciones que se regulan en el artículo 12.2.3.

c) Vivienda familiar agraria, con las siguientes condiciones de edificación: - Parcela mínima: 10 Hectáreas. - Superficie edificable: 300 m<sup>2</sup>, con tipología preferente de casa de campo tradicional. - Distancia mínima a linderos 15 metros. - Distancia mínima a otra vivienda 300 metros. - Altura máxima de edificación 7 metros y 2 plantas.

d) Se permiten almacenes/bodegas anejas a la explotación, con superficie edificable máxima de 5.000 m<sup>2</sup>. Deberán tener 1 planta y arbolado ornamental.

e) Los establos o instalaciones ganaderas deberán mantener una distancia mínima de quinientos (500) metros a cualquier lugar donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas.

Artículo 12.4.4.- Usos autorizables. Los especificados en la regulación de usos para el Suelo No Urbanizable y con las determinaciones y tramitación que allí se especifican (Capítulo 2º del Título XII).

#### Artículo 12.4.5.- Usos prohibidos.

Todos los demás.

### CAPITULO 2º Regulación de Usos y Actividades.

#### Artículo 12.2.1.- Clases de Usos.

Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el Suelo No Urbanizable, los usos se clasifican en:

a) Usos permitidos: son aquellos que, previa licencia municipal y, en su caso, autorización de la CPU según el procedimiento previsto en el artículo 44 del RGU, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

b) Usos autorizables: son aquellos que, previa licencia municipal y, en su caso, autorización de la CPU según el procedimiento previsto en el artículo 44 del RGU, podrán implantarse en esta clase de suelo siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto que el impacto producido es admisible en relación con las condiciones generales establecidas para el suelo de que se trate.

c) Usos prohibidos: son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.

#### Artículo 12.2.5. Uso Industrial.

2. Se establecen las siguientes categorías:



2.<sup>a</sup> Industrias vinculadas al medio rural. Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural, entendiendo esta última como aquella que resulta precisa para desarrollar los usos no residenciales o de servicio previstos en el Plan para cada clase de suelo no urbanizable como son los agrícolas, ganaderos, bodegueros, establos, acuícolas o forestales.

Artículo 12.2.7. Industrias vinculadas al medio rural.

1. Son los almacenes o industrias de transformación de productos agrarios
2. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por su legislación específica, según sus fines sean: - Ganaderos: Tratamiento y almacenaje de productos lácteos. Almacenes de piensos. - Agrícolas: Almacenes de cosechas y abonos.
3. Deberán localizarse a una distancia superior a cien (100) metros de cualquier edificación, distancia que podrá reducirse con autorización expresa de los colindantes, salvo que sea actividad clasificada por el RAMINP.
4. Las instalaciones menores de cien (100) metros cuadrados podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural, con las determinaciones específicas de las distintas zonas de Suelo No Urbanizable.

La edificación que se asienta sobre estos suelos constituyen un elemento catalogado, identificado con el símbolo # (Planos: Clasificación del suelo. Determinaciones del suelo no urbanizable Nº 1.047 4-4) que tiene su correspondencia en el ANEXO DE LA MEMORIA DE ORDENACION-RELACION DE ELEMENTOS INCLUIDOS EN CATALOGO: 4. ELEMENTOS FUERA DEL CASCO HISTORICO como "CORTIJO DEL CASTILLO DE LAS ANIMAS" (o también CASTILLO DE LAS ANIMAS DE POLLERO ALTO) con el nivel de protección AMBIENTAL, siéndole de aplicación el TITULO VIII. NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO. ORDENANZA DE EDIFICIOS PROTEGIDOS Y YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS, art. 8.2.10. al art. 8.2.11 de las NN.UU. del P.G.M.O.

Estos terrenos están afectados asimismo por un yacimiento arqueológico, identificado con el símbolo # (Planos: Clasificación del suelo. Determinaciones del suelo no urbanizable Nº 1.047 4-4) y que tiene su correspondencia en el ANEXO MEMORIA DE ORDENACION: RELACION DE ELEMENTOS INCLUIDOS EN CATALOGO: 6. YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS como yacimiento "CASTILLO DE LAS ANIMAS" con el nivel de protección NORMAL, siéndole de aplicación el TITULO VIII. NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO. ORDENANZA DE EDIFICIOS PROTEGIDOS Y YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS, arts. 8.3.1. y 8.3.2. y arts. 8.4.8. y 8.4.9., de las NN.UU. del P.G.M.O.

Está incluido en el Sistema de Información del Patrimonio Histórico de Andalucía, nº 110270097 (SIPHA), y en el Inventario de Yacimientos Arqueológicos de la Provincia de Cádiz.

Análisis de la propuesta



Presentada la solicitud expresa para Autorización previa PROYECTO DE ACTUACION EXTRAORDINARIA PARA ACTIVIDADES ENOTURISTICAS Y BODEGA EN FINCA LAS ÁNIMAS en DS, BALBAINA, POLIGONO 4, PARCELA 4 VIÑA EL POLLERO es de aplicación el Reglamento de la LISTA LEY 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

En cuanto a la situación jurídico urbanística de las edificaciones existentes, la edificación cuenta con licencia en el expediente 2023/9/S549 concedida con fecha 11/04/2025 LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS Y ADECUACIÓN DE NAVE AGRICOLA PARA LAGAR, Y CALIFICACIÓN AMBIENTAL.

La extensión de la parcela según la Nota simple es de 225.092 m<sup>2</sup> de superficie, la edificación que no se encuentra inscrita en el registro se regulariza su situación jurídica administrativa en el expediente antecedente 2023/9/s549, cuenta con dos naves con una superficie construida de 829,28 m<sup>2</sup>, y una superficie útil de 647,27 m<sup>2</sup>., desarrollándose de la siguiente manera de Planta Baja Nave 1: 244,15 m<sup>2</sup>, Entreplanta 117,15 m<sup>2</sup>, Porche: 95,12 m<sup>2</sup> y Nave 2: 253,26, Porche: 77,15 m<sup>2</sup> porche reconstruido: 42,45 m<sup>2</sup>.

Se presenta solicitud de Licencia para Obras de Ampliación y Adecuación de nave de Almacén de Aperos a Bodega y Actividad Enoturismo en el expediente 2024/26/S550, se pretende cerrar el porche para conformar la sala de catas 1 y 2, despacho, oficio y aseo accesible, se amplía con terraza parra. Una vez resuelta la ampliación contará con una superficie construida de 851,27 m<sup>2</sup>.

Para la autorización previa del Proyecto de Actuación, para actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, se encuentra publicado en el BOJA del 2 de dic. 2022 Decreto 550 /2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre vigente a partir del 22 de diciembre, en el que se regula el procedimiento para su tramitación.

Se presenta Proyecto de Actuación firmado por técnico competente el ingeniero agrónomo D. Miguel Ángel Otte del Pino en el contenido del mismo debe satisfacer las siguiente:

1. Conforme al artículo 22.3 de la Ley, las actuaciones extraordinarias requieren para ser legitimadas de una autorización del Ayuntamiento, previa a la licencia o declaración responsable, en su caso, que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse y que alternativamente:

- a) Declare la actuación de interés público o social, en los supuestos del artículo 30.2.b).
- b) Declare su incompatibilidad con el medio urbano, en los supuestos del artículo 30.3.
- c) Autorice la implantación de una vivienda no vinculada, conforme al artículo 31.

Para la Declaración del interés público o social apartado a) se recoge en el Proyecto de Actuación y se fundamenta ampliamente que la actividad propuesta está de acuerdo con las circunstancias siguiente para su desarrollo en un emplazamiento determinado:



2º. Que se considera de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio y que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local.

5º. Que contribuye a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular o a evitar el despoblamiento de las zonas rurales.

Se describe la actividad propuesta como: “La actividad que se llevará a cabo consiste en la complementaria al lagar, de almacenamiento de vinos y de enoturismo”

La edificación en las que se instalarán las botas para el almacenamiento de vino constituye en su conjunto una edificación típica portuense denominada casa de viña. Antiguo Castillo de las Ánimas Cuenta la finca con dos edificaciones una nave de 244,9 m<sup>2</sup> de superficie construida destinada a Lagar y otra nave de 368,27 m<sup>2</sup> con una entreplanta donde se ubica el laboratorio del lagar cuya superficie construida es 107,68 m<sup>2</sup>.

La zona del edificio donde se ubicaría zona principal de almacenamiento de acceso a la nave donde se ubicarán las botas y una escalera de acceso al laboratorio del Lagar. A la izquierda de esta se encuentra, la nave donde se ubica el lagar. A la derecha de la zona de bodega se sitúa un porche que se pretende demoler y donde se ubicará la zona de sacristía de la bodega y sala de catas dedicadas a la actividad de enoturismo.

En relación a la concurrencia de los requisitos necesarios para admitir a trámite el proyecto, cabe informar que dicha actividad supone:

- un desarrollo de la zona rural, colaborando al impulso del comercio entorno al viñedo del Puerto de Santa María, y a la conversión del mismo en nuevo motor económico para la ciudad.
- innovar aplicando un nuevo modelo de gestión a un recurso existente, en este caso una casa de viña que conforma una construcción típica del marco del Puerto de Santa María, permitiendo que su mantenimiento sea viable desde el punto de vista económico.
- la divulgación y fomento del conocimiento de las actividades agrarias y ganaderas, fomentando el intercambio cultural entre el mundo rural y el urbano, colaborando con una mayor valoración por parte del ciudadano del patrimonio rural de la zona.
- colaborar con la fijación de la población rural evitando el éxodo a las ciudades, recuperando oficios y producciones tradicionales.
- generar nuevos empleos estables en una ciudad como El Puerto de Santa María, con uno de los índices de desempleo mayores de España.

b) Declare su incompatibilidad con el medio urbano, según el art. 30.3

La necesidad de la implantación en suelo no urbanizable viene motivada por las características mismas de la instalación a implantar. Las actividades de ocio y educativas



destinadas al conocimiento del mundo rural y natural, por su propia naturaleza, precisan de un entorno rural para su desarrollo. Carecería de justificación otra ubicación que no fuese asociada a la propia bodega.

c) Autorice la implantación de una vivienda no vinculada, conforme al artículo 31

No se requiere para la actividad a implantar.

El Proyecto de actuación presentado recoge los distintos apartados recogidos en el Artículo 33. del Reglamento de la Lista y justifica.

c) Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la Ley. 5. “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.”

La actuación no tiene incidencia supralocal por lo que no requiere el trámite de información pública informe vinculante sobre el Proyecto de Actuación de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

En cuanto a reglamentación sectorial de aplicación se ha justificado que la actividad pretendida no se encuentra entre las que corresponde en el Anexo I de la Ley GICA de Calificación ambiental.

Según el Proyecto de Actuación y acotando los usos a amparar por el mismo a los siguientes:

1. Actividades docentes y culturales, de conocimiento y divulgación, a la vez que protección y conservación de cultura enológica, asimilables a aulas de naturaleza, viña escuela, centro de información y divulgación y conocimiento del medio. Se encuadraría en el uso de EQUIPAMIENTOS vinculados al medio rural. Clasificación de acuerdo a Decreto 155/2018 como ESTABLECIMIENTO PÚBLICO DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES (III. 2.4).

2. Actividad de venta, catas, degustaciones, eventos, asimilables al uso de ACTIVIDADES TERCIARIAS vinculadas al ocio de la población, CENTROS TERCIARIOS LOCAL COMERCIAL.

## Conclusiones

Considerando que la utilidad pública o interés social de la actuación será declarada por el órgano competente para la aprobación del Proyecto en base a la motivación que se recoge en el mismo, éste Servicio de Licencias Urbanísticas considera que el Proyecto de



Actuación presentado ES ADMISIBLE A TRÁMITE, por darse en la concurrencia del resto de los requisitos necesarios, siendo las actuaciones compatibles con el régimen de la categoría del suelo no urbanizable.

Antes del otorgamiento de la licencia de obra que materialice el Proyecto de Actuación, se deberá presentar por el promotor de la actuación bien en depósito en metálico o bien mediante prestación de garantía por importe del 10% del total de la inversión que materialice el Proyecto de Actuación, devengándose en su caso prestación compensatoria (en el momento de otorgar la Licencia) de acuerdo al art. 22.5 de la Ley, la prestación compensatoria, no existiendo hasta el momento ordenanza al respecto, ascendería al 10% del PEM 154.919,43 €, es decir 15.491,94 euros.

El plazo estimado de realización de las obras: 4 meses desde el inicio, por lo que requiere de 5 meses desde la concesión de las mismas.”

Resultando, asimismo, que, con fecha 9 de marzo de 2026, se ha emitido informe jurídico en los siguientes términos:

#### “ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La mercantil Dominio de las Ánimas, S.L. solicitó, mediante escrito de fecha 29 de enero de 2024, Proyecto de actuación para implantación de actividad enoturística, en Pago Balbaína, Polígono 4, parcela 4, Viña Las Ánimas.

SEGUNDO.- La propuesta fue admitida a trámite, mediante Decreto 2025/2641, de 30 de abril.

TERCERO.- Mediante anuncio publicado en el Portal de Transparencia, y en el Boletín de la Provincia de Cádiz nº 244, de 23 de diciembre de 2025, se abrió trámite de información pública por plazo de un mes, sin que se haya presentado ninguna alegación.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO:

PRIMERO.- Dispone el artículo 33 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 lo que sigue:

##### *Artículo 33 Proyecto de Actuación*

*El Proyecto de Actuación para la implantación de una actuación extraordinaria contendrá las siguientes determinaciones:*

- 1. Identificación de la Administración Pública, entidad o persona promotora de la actuación.*
- 2. Descripción detallada de la actuación, que incluirá:*
  - a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos que son objeto de la cualificación.*



*b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.*

*c) Características socioeconómicas de la actuación.*

*d) Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo, 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) Justificación, en su caso, de las condiciones de implantación de una edificación residencial, conforme al artículo 30.4.*

*f) Plazo de inicio y terminación de las obras con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.*

*3. Justificación, fundamentación y definición, según las características de la actuación, de los siguientes extremos:*

*a) Interés público o social o incompatibilidad para localizar la actuación en suelo urbano, según proceda, conforme al artículo 30.*

*b) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo rústico y justificación de la ubicación concreta propuesta.*

*c) Compatibilidad de la actuación con el régimen del suelo rústico y con la ordenación territorial y urbanística de aplicación.*

*d) Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial afectada, acompañada de la documentación que resulte exigible por la misma.*

*e) Cumplimiento de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.*

*f) Análisis de la incidencia territorial, paisajística y ambiental y definición de las medidas correctoras de los impactos que pudiera generar.*

*g) Viabilidad económico-financiera de la actuación.*

*h) En su caso, plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.*

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

*a) Las correspondientes a los deberes legales 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 Reglamento.*

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



*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. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, que será declarada previa audiencia al interesado.*

SEGUNDO.- El procedimiento de tramitación de los Proyectos de Actuación se regula en el artículo 32 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, en los siguientes términos:

*Artículo 32 Procedimiento de autorización de las actuaciones extraordinarias*

*1. Conforme al artículo 22.3 de la Ley, las actuaciones extraordinarias requieren, para ser legitimadas, de una autorización del Ayuntamiento previa a la licencia que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse y que alternativamente:*

*a) Declare la actuación de interés público o social, en los supuestos del artículo 30.2.b).*

*b) Reconozca su incompatibilidad con el medio urbano, en los supuestos del artículo 30.3.*

*c) Autorice la implantación de una vivienda no vinculada, conforme al artículo 31.*

*2. El procedimiento de autorización se ajustará a los siguientes trámites:*

*a) Solicitud de la persona o entidad promotora acompañada del Proyecto de Actuación, conforme al artículo 33. Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en el plazo de diez días, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare.*

*b) Admitida a trámite la solicitud, previo informe técnico y jurídico, se someterá el Proyecto de Actuación a información pública por plazo no inferior a un mes, conforme a lo previsto en el artículo 8.*

*Simultáneamente, y por el mismo plazo, se practicará trámite de audiencia a las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados y a los titulares de derecho de propiedad de los terrenos colindantes que pudieran verse afectados por la actuación, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto.*

*c) Cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 71, se solicitará durante el trámite de información pública informe vinculante sobre el Proyecto de Actuación a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, que habrá de emitirse en el plazo de dos meses, según lo previsto en el artículo 72.*



*d) La resolución del procedimiento, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación, corresponde al órgano municipal competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a lo previsto en la legislación sobre régimen local.*

*e) El acuerdo correspondiente se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento, donde se publicará igualmente el Proyecto de Actuación aprobado.*

*3. Transcurrido el plazo de seis meses desde la entrada de la solicitud en el Registro electrónico del órgano competente para su tramitación sin que se produzca la notificación al interesado de la resolución del procedimiento, se entenderá denegada la autorización.*

TERCERO- Visto el Informe técnico favorable a la solicitud, y en atención a lo señalado en la letra d) del apartado 2 del artículo 32 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, antes transcrito, procede elevar propuesta de declaración del interés público de la actuación solicitada, y aprobación del proyecto de actuación.

CUARTO.- En función de lo indicado en la letra d) del apartado 2 del artículo 32 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, tiene atribuida la competencia *el órgano municipal competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística*, es decir, el Pleno, en virtud de la competencia atribuida en el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Vista la propuesta de resolución PR/2026/4074 de 26 de mayo de 2026.

## RESOLUCIÓN

Habiéndose tramitado el expediente conforme al 32 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, cumpliéndose el trámite de Información Pública, durante el cual no se han formulado alegaciones, considerando que la documentación presentada reúne los requisitos establecidos en el art. 33 del Reglamento General de la Ley 7/2021 y vistos los informes técnico y jurídico favorables emitidos al respecto, **procede elevar al Pleno de la Corporación Municipal el siguiente ACUERDO:**

1º. Declarar la actuación solicitada de INTERÉS PÚBLICO, por concurrencia de las circunstancias 2ª y 5ª recogidas en la letra b del apartado 2 del artículo 30 del Reglamento General de la Ley 7/2021.

2º. Aprobar el PROYECTO DE ACTUACIÓN, presentado por DOMINIO DE LAS ÁNIMAS, S.L., PARA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES ENOTURÍSTICAS Y BODEGA FINCA LAS ÁNIMAS, DS BALBAINA, POLIGONO 4, PARCELA 4, VIÑA EL POLLERO. LAS ÁNIMAS, y otorgar la correspondiente AUTORIZACIÓN PREVIA.

3º. Establecer un plazo ilimitado para la cualificación de los terrenos, advirtiendo 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, según establece el artículo 34 del Reglamento General de la Ley 7/2021.

4º. Establecer la prestación compensatoria en Suelo Rústico conforme establece el art. 22.5 de la Ley 7/2021, en 15.491,94 €, correspondiente al 10% del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos, que se devengará con carácter previo al otorgamiento de la licencia.

5º. Proceder a la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento, donde se publicará igualmente el Proyecto de Actuación, conforme establece el artículo 32 del Reglamento General de la Ley 7/2021.

6º. Dar cuenta de la adopción del presente acuerdo al Área Económica de este Ayuntamiento””.

Vistos los antecedentes y el dictamen emitido por la Comisión Informativa de Desarrollo Urbano Sostenible, celebrada el ppdo. 3 de junio, se anuncia por el Sr. Presidente la votación y el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, por la unanimidad de los veinticuatro miembros asistentes de los veinticinco que, tanto de hecho como de derecho componen la Excma. Corporación Municipal, haciendo suyo el citado Dictamen ACUERDA prestarle aprobación en todos sus términos””.

## DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

