ayuntamiento de la rinconada | ordenación del territorio y nuevos desarrollos

EXPTE. GD. 10.987/2023.

DECRETO.- En relación al expediente de PROYECTO DE ACTUACIÓN DE ACTIVIDAD EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO DE ALOJAMIENTO RURAL E INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN Y EVENTOS EN HACIENDA MATA DEL HERRADOR DE LA RINCONADA, redactado por el Arquitecto, D. Alberto Ballesteros Rodríguez, colegiado núm. 3.190 del COAS, promovido por la sociedad GANANCIAS SUR, S.L., con CIF n.º B-90227885, en su nombre la administradora única D.ª MARIA DEL CARMEN CÓRDOBA OSUNA, cuya solicitud de admisión a trámite tuvo entrada en el Registro General de este Ayuntamiento con el número 16.557/2023, el día 19 de junio de 2023.

RESULTANDO que, el proyecto describe los edificios existentes y de ellos los que se legalizarán mediante la obtención de licencia de obras y de actividad y de la piscina que se pretender construir demuelen y los que se amplían, con las características necesarias

RESULTANDO que, el proyecto incluye el desglose de las edificaciones existentes unas incluidas entre los usos admitidos y otras para los que se pretende la regularización mediante la obtención de la Autorización previa a las licencias, estás actividades son las de alojamiento rural, instalaciones de restauración y eventos y viviendas vinculadas a estas actividades.

La delimitación de los terrenos que dispone la sociedad GANANCIAS SUR, S.L. para el desarrollo de dichas actividades se encuentra en la finca rústica denominada “Mata del Herrador”, ubicado, según el plano OM-2 del PGOU de La Rinconada de 2007 en “suelo no urbanizable de especial protección, ámbito rural”, al sureste del término municipal de La Rinconada y al noreste del Parque Tecnológico Aerópolis (plano 01 del Proyecto).

<u>Descripción de las parcelas catastrales y fincas registrales de la hacienda</u>

La finca donde se ubica la Hacienda Mata del Herrador tiene una superficie total de 1.399.915 m² (140 hectáreas) según catastro y 1.356.681,39 m² (135,67 hectáreas) según el Registro de la Propiedad, y consta de varias parcelas catastrales y fincas registrales cuyo emplazamiento se puede ver en el plano 01 y que se describen a continuación:

NOMBRE: Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres
Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada
Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/11/2023
09/11/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC
A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2390A14AD25115B649B3

PARCELAS CATASTRALES VINCULADAS A LA HACIENDA					
Nº	**Referencia catastral**	**Término municipal**	**Régimen de uso**	**Superficie de parcela (m²)**	**Superficie Total (m²)**
1	494900300TG45C0001OW	La Rinconada	En propiedad	3.515	1.359.915
2	41081A006000350000DW			65.029	
3	41081A006000320000DZ			485.526	
4	41081A006000270000DE			439.393	
5	41081A006000160000DM			405.035	
6	41081A006000170000DO			4073442	
7	41081A006000290000DZ			14.907	
8	41081A006000190000DR			139.068	
9	41081A006000180000DK		En alquiler	40.000 (*)	40.000 (*)
Total superficie catastral					1.399.915

(*) Superficie alquilada de la parcela que tiene una superficie total de 78.883 m²

La referencia catastral de la parcela donde se encuentra la hacienda es la 494900300TG45C0001OW, finca número 1 de la tabla (esta referencia catastral fue objeto de alteración mediante procedimiento: Subsanación de discrepancias, Expediente: 00333060.41/23 Documento: 06163662 de la Gerencia Regional del Catastro, correspondiéndole actualmente las referencias 41081A00600032 y 41081A00600035, conforme consta en los datos aportados por la oficina municipal de gestión catastral), y el número de finca registral el 18.863.

FINCAS REGISTRALES VINCULADAS A LA HACIENDA									
Nº	**Término municipal**	**Número de Finca Registral**	**Inscrip-ción**	**Tomo**	**Libro**	**Folio**	**Régimen de uso**	**Superficie parcela (m²)**	**Superficie Total (m²)**
1	La Rinconada	18.863	8ª	1554	601	111	En propiedad	60.558,39	1.306.681,39
2		4.504	15ª	1.613	660	141		435.888,00	
3		4.506						344.625,00	
4		27.264	2ª	1.638	685	160		94.769,00	
5		14.165	11ª	1.534	581	10		208.405,00	
6		967	11ª	1.627	674	138		33.366,00	
7		18.089	2ª	961	391	139		71.070,00	
8		18.149	3ª	970	394	122		68.000,00	
9		---	---	---	---	---	En alquiler	40.000,00 (*)	40.000,00 (*)
Total superficie en Registro de la Propiedad									1.356.681,39

(*) Superficie alquilada de la parcela que tiene una superficie total de 78.883 m²

RESULTANDO que, el Proyecto de Actuación describe todas las actividades tanto extraordinarias propuestas a emplazar en una parte de la Hacienda, y para las que se propone la obtención de la autorización previa, como las restantes superficies de todas las estancias en global. Recoge en los planos 02 a 05 el emplazamiento y distribución de las construcciones existentes, así como la ubicación de los usos ordinarios existentes en la actualidad, los usos extraordinarios que se pretender implar y los elementos anejos.

NOMBRE: Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres Moisés Roncero Vilarrubí
FECHA DE FIRMA: 09/11/2023 09/11/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
PUESTO DE TRABAJO: Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada Secretario
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2390A14AD2515B649B3

Entre las zonas y/o construcciones destinadas a uso ordinarios existentes, se encuentran las zonas destinadas a la actividad agrícola (con báscula, tolvas, cintas transportadoras, caseta de control, nave agrícola, vivienda del encargado de la explotación agrícola, estancias para los trabajadores temporeros y un torreón sin uso), las zonas destinadas a la actividad de ganadería de caballos (con cancha de polo, recinto acotado con vallas para estancia, ejercicio y descanso de los caballos, caballerizas con 12 boxes, vivienda del encargado de los caballos, zona de pago y aparcamiento, guadarnés y almacén).

En cuanto a las construcciones destinadas a usos extraordinarios a implantar son las siguientes:

- Zonas destinadas a alojamiento rural:

- En el cuerpo norte del patio principal existen actualmente las siguientes distribuciones (plano 03):

- En su parte izquierda: 8 habitaciones con sus respectivos baños interiores más un cuarto de limpieza y un almacén.

- En su parte derecha: Una suite con salón, dormitorio y baño.

El acceso a las habitaciones y a la suite se realiza desde el patio principal y todas las estancias se encuentran terminadas y amuebladas (fotografías 21 a 24).

En el cuerpo sur del patio principal, a la derecha del portón de entrada al recinto, existe un apartamento terminado con acceso desde el mismo patio principal (fotografías 31 a 36 del anejo 3.7).

Hasta ahora todas estas estancias se han utilizado para reuniones familiares y de amigos.

Se pretende regularizar urbanísticamente toda la hacienda y poner en valor todas sus instalaciones, sobre todo las estancias entorno al patio principal que hasta ahora se utilizaban exclusivamente para uso particular.

Dado que se quiere potenciar el uso de la cancha de polo con eventos deportivos regulares, atraer público interesado en la cría de caballos de calidad y de turistas interesados en el medio rural, se propone la implantación del uso de alojamiento rural que pueda alojar a estos clientes potenciales.

Como será necesaria una persona que de forma continua se encargue de la gestión de los alojamientos rurales, el apartamento situado a la derecha del portón de entrada se dedicará a recepción de clientes y a la residencia de esta persona encargada (planos 03 a 04 y fotografías 31 a 36 del anejo 3.7.).

- Zonas destinadas a restauración y eventos:

En los cuerpos oeste y noroeste del patio principal existen actualmente las siguientes distribuciones (plano 03):

NOMBRE: Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/11/2023 09/11/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2390A14AD2515B649B3

- En el cuerpo constructivo al oeste del patio hay 2 salas, una de ellas de amplias dimensiones y con decoración de tinajas antiguas enterradas y un porche con vistas al prado situado al oeste que tiene de fondo la balsa de agua.

- En el exterior, al sur del porche de la sala 1 existe un cenador cubierto con brezo, que servirá como zona de veladores y mesas de apoyo a la restauración y eventos.

- En el extremo izquierdo del cuerpo constructivo al norte del patio hay un pasillo para conectar la sala 2 con la cocina y los aseos ubicados en el exterior, en la parte norte.

El acceso a la sala 1 y a la cocina se realiza desde el patio principal y todas las estancias se encuentran terminadas y amuebladas (fotografías 25 a 30).

En el cuerpo sur del patio principal, a la izquierda del portón de entrada al recinto, existe actualmente un apartamento terminado y amueblado con su acceso desde el mismo patio principal.

Hasta ahora estas estancias se utilizaban exclusivamente para uso particular.

Se propone la implantación en estas estancias del uso de restauración y eventos, que sirva tanto como apoyo al alojamiento rural como para la celebración de bodas o cualquier tipo de eventos que puedan tener lugar relacionado con el mundo ecuestre, partidos de polo, etc.

Como igualmente será necesaria una persona que de forma continua se encargue de la gestión de esta actividad, contactando con posibles clientes y recibiéndolos en el lugar, el apartamento situado a la izquierda del portón de entrada se dedicará a recepción de clientes y a la residencia de esta persona encargada (planos 03 a 04 y fotografías 25 a 30 del anejo 3.7).

- <u>Piscina</u>

Se propone la ejecución de una piscina como apoyo al alojamiento turístico, ya que en los meses estivales de Sevilla se convierte en un apoyo indispensable para que los clientes puedan refrescarse.

En el plano 10 se recoge la ubicación elegida, en el prado existente frente al porche de restauración y entre los árboles existentes.

La superficie de la lámina de agua será de unos 60 m² aproximadamente.

RESULTANDO que, en el Proyecto de actuación consta manifiesta que, tras la presentación a trámite del presente documento, se presentará un Expediente de Legalización de las construcciones destinadas a actuaciones extraordinarias y proyecto de obra de piscina para su tramitación paralela a la Autorización Previa.

RESULTANDO que, el Arquitecto Municipal, D. Pedro Redondo Cáceres, emite informe con fecha 8 de noviembre de 2023, en el que concluye favorablemente la admisión a trámite del Proyecto de Actuación descrito.

NOMBRE: Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/11/2023 09/11/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2390A14AD2515B649B3

RESULTANDO que, por el Secretario General de la Corporación, D. Moisés Roncero Vilarrubí, se ha emitido igualmente su informe jurídico con fecha 8 de noviembre de 2023, cuyas consideraciones jurídicas se reproducen a continuación.

Vistos los preceptos legales aplicables.

CONSIDERANDO que, la legislación aplicable viene determinada por:

- Ley Reguladora de Bases de Régimen Local, Ley 7/1.985, de 2 de abril.
- Ley de Autonomía Local de Andalucía, Ley 5/2010, de 11 de junio.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Con fecha 2 de diciembre de 2022, en el BOJA núm. 232, fue publicado el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.
- Normativa del PGOU. Regulación de usos autorizables en SNU Especialmente Protegido por planeamiento urbanístico, ÁMBITO RURAL.

CONSIDERANDO que, en el suelo en situación rural para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, según el artículo 13.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y por remisión a lo dispuesto en el apartado 1º de este precepto para el suelo en situación rural a que se refiere el artículo 21.2.a) de esta Ley, se admite que con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, puedan legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, "siempre que el ejercicio de estas facultades sea compatible con la previsión ya contenida en el instrumento de ordenación territorial y urbanística en relación con su paso a la situación de suelo urbanizado".

Al respecto, constituye legislación aplicable, en la Comunidad Autónoma de Andalucía, sobre el régimen, tramitación y aprobación de los Proyectos de Actuación para la implantación de una actuación extraordinaria el artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, así como los artículos 30, 32, 33, 34 y 35 del Reglamento General de esta Ley, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (BOJA 232, de 2 de diciembre de 2022).

CONSIDERANDO que, según el informe mencionado del Arquitecto municipal la clasificación del suelo en que se ubican es la de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, Por Planeamiento Urbanístico, ÁMBITO RURAL, del PGOU de La Rinconada, vigente

NOMBRE: Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/11/2023 09/11/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2390A14AD2515B649B3

desde 2007, donde la regulación de usos contempla la normativa de aplicación que establece en el artículo 5.54 “Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Ámbito Rural”, en su apartado 2, se consideran como usos susceptibles de autorización las actividades relacionadas con el ocio, como alojamientos rurales e instalaciones de restauración y espectáculos y salas de reunión, entre otros.

Estas actividades están contempladas en el PGOU como autorizables, en este tipo de suelo si bien al tratarse de construcciones vinculadas a una explotación agropecuaria existente, es de aplicación el artículo 14.7.9 del PGOU y, como consecuencia de ello, entre las condiciones particulares de la edificación vinculadas al ocio, la separación a linderos será de 15 metros, la ocupación máxima será de 15 %, la altura máxima será de 5 metros y los espacios no edificados deben ajardinarse.

CONSIDERANDO que, el artículo 19 de la LISTA define el régimen de derechos y deberes de los propietarios de suelo rústico, tal como se denomina a partir de esta ley al suelo no urbanizable. En él se reconoce el derecho de disposición, uso disfrute y explotación de los terrenos, lo que incluye los actos precisos para el desarrollo de los usos extraordinarios que, de conformidad con lo dispuesto en la ley, pudieran autorizarse en esta clase de suelo.

En su artículo 22.2 la LISTA recoge que en suelo rústico pueden implantarse usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y desarrollo del medio rural o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar inconveniente su localización en suelo urbano. Estas actuaciones pueden tener como objeto la implantación, entre otras, de instalaciones de terciario o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo, como es el caso. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizar-se la proporcionalidad y vinculación entre ambas, como también es el caso. Extremos que vienen desarrollados en los artículos 30 y siguientes del Reglamento General de la LISTA, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Conforme manifiesta el informe del Arquitecto Municipal, de fecha 8 de noviembre de 2023, todo lo anterior se recoge en el presente proyecto para autorización previa de cualificación de los terrenos, dándose por válida la justificación con las siguientes apreciaciones:

No se considera que se trate de una instalación o actividad de carácter molesto por lo que se entiende innecesaria la separación de 500 m a núcleo de población recogida en el 14.7.5.3.C. La separación actual del edificio sobre el que se practica la ampliación es superior a 350 m respecto a la finca más cercana.

CONSIDERANDO que, el artículo 5.54 del texto de la Revisión del PGOU establece lo siguiente:

“1. Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria, con los siguientes usos pormenorizados:
a. Agrícola en secano o regadío siempre que ésta no destruya la vegetación natural existente.

NOMBRE: Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/11/2023 09/11/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2390A14AD2515B649B3

b. Agrícola intensiva, como huertas, plantaciones de frutales en regadío y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.
c. Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento o mejora de la vegetación natural existente.
d. Ganadería en régimen libre.
e. Cinegética.
f. Apicultura.
g. Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
h. Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica, estaciones climatológicas, de aforos y de control de la erosión.

2. Se consideran usos susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

AGROPECUARIOS:

a. Agricultura intensiva que conlleve explanaciones y nivelaciones, explotaciones bajo plástico y viveros incluyendo sus instalaciones anexas.
b. Invernaderos.
c. Repoblaciones forestales.
d. Ganadería en régimen estabulado.
d'. Picaderos, tentaderos, instalaciones para la doma de animales y similares.
e. Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria.
f. Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.
g. Casetas de aperos.
h. Viviendas vinculadas a la explotación agraria.

ACTIVIDAD INDUSTRIAL:

a. Industrias vinculadas al medio rural.
b. Plantas de tratamiento de residuos agrícolas.
b'. Plantas de tratamiento, transformación y/o reciclaje de materiales procedentes de actividades extractivas y otros residuos inertes, para la obtención de nuevos productos o producción de energía.

ACTIVIDADES REALIZADAS EN EL MEDIO NATURAL:

a. Parque Rural

INFRAESTRUCTURAS:

a. Usos de infraestructuras y servicios públicos vinculados a los recursos hídricos.
b. Usos de infraestructuras y servicios públicos de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.
c. Instalaciones de servicio de las carreteras.
d. Instalaciones de estacionamiento de vehículos pesados.

NOMBRE: Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/11/2023 09/11/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2390A14AD2515B649B3

e. Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.
f. Instalaciones de líneas eléctricas.
g. Instalaciones relacionadas con el suministro de energía y carburantes.
h. Instalaciones de conducciones de transporte para agua de riego

ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL OCIO:

a. Alojamientos rurales.
b. Instalaciones de restauración. Ventas y merenderos.
c. Espectáculos y salas de reunión.
d. Campamentos de turismo.

ACTIVIDADES DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL.

3. Se consideran usos prohibidos todos los demás."

CONSIDERANDO que, con arreglo al artículo 32 del Reglamento General de la LISTA, el procedimiento para la aprobación por el municipio de los Proyectos de Actuación se ajustará a los siguientes trámites:

"*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 del 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.

NOMBRE: Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/11/2023 09/11/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2390A14AD2515B649B3

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.

4. Cuando la actuación afecte a terrenos pertenecientes a más de un término municipal, la autorización habrá de otorgarse por los Ayuntamientos afectados que podrán colaborar mediante la celebración de convenios, en los términos previstos en el artículo 8 de la Ley, o a través de las técnicas legalmente establecidas, como la encomienda de gestión, para la ordenación de los respectivos procedimientos y la concentración de trámites que, por su naturaleza, admitan un impulso simultáneo y no sea obligado su cumplimiento sucesivo.

En defecto de lo anterior, la solicitud se tramitará simultáneamente en los Ayuntamientos afectados. Una vez autorizada la actuación por todos los municipios, las resoluciones de aprobación y el Proyecto de Actuación se publicarán conforme a lo previsto en el apartado 2.

5. La persona o entidad promotora de la actuación podrá solicitar la tramitación conjunta de la autorización previa y de la licencia de obras, debiendo aportar junto a la solicitud el Proyecto de Actuación y el proyecto de edificación correspondiente. En la instrucción del procedimiento se practicarán los trámites de ambos procedimientos y en la resolución se hará constar la autorización para la implantación de la actuación y para la ejecución de las obras previstas.

6. Las actuaciones extraordinarias del artículo 30.2.a) y aquellas para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística no requerirán de autorización previa. En este supuesto será preceptivo un informe de compatibilidad urbanística en el procedimiento de autorización sectorial de la actuación. El informe será solicitado por el órgano administrativo al que corresponda autorizar la actuación y será emitido en el plazo máximo de un mes por los Ayuntamientos afectados.

Cuando estas actuaciones tengan incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley, en el procedimiento sectorial se solicitará informe vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio."

NOMBRE: Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/11/2023 09/11/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2390A14AD2515B649B3

CONSIDERANDO que, las obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, estarán al menos constituidas por lo previsto en el art. 33.4 del Reglamento General de la LISTA:

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.*

CONSIDERANDO que, con respecto a la prestación compensatoria, establece el art. 35 del Reglamento General de la LISTA:

"1. 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 de naturaleza no tributaria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo. La prestación compensatoria correspondiente a las actuaciones extraordinarias tramitadas en desarrollo de una declaración de interés autonómico de carácter privado se integrará, igualmente, en el Patrimonio Municipal de Suelo.

2. En las actuaciones extraordinarias, la cuantía de la prestación será del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos, sin perjuicio de las reducciones que puedan practicarse sobre la misma conforme a lo dispuesto en las ordenanzas municipales. La cuantía en el caso de viviendas unifamiliares será, en todo caso, del quince por ciento.

3. La cuantía de la prestación compensatoria de las actuaciones extraordinarias podrá minorarse en las ordenanzas municipales conforme a los siguientes criterios, que podrán ser acumulativos:

a) Volumen de las inversiones para la implantación de usos productivos.
b) Impacto de la actuación en la economía y el empleo local.
c) Contribución a la protección del patrimonio histórico y el medio ambiente.
d) Incorporación de instalaciones de energía a partir de fuentes renovables.
e) Medidas adicionales a las estrictamente necesarias para la integración ambiental y paisajística de la actuación.
f) Otros criterios de oportunidad de similar naturaleza.

NOMBRE: Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/11/2023 09/11/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2390A14AD2515B649B3

4. Las actuaciones en edificaciones existentes que no impliquen un cambio de uso no estarán sometidas a prestación compensatoria.

5. La cuantía de la prestación compensatoria en las actuaciones edificatorias, consistentes en la ampliación de una edificación legal, se calculará teniendo en cuenta exclusivamente el presupuesto de ejecución material de las obras de ampliación y se devengará sin perjuicio de la necesidad de tramitar una nueva autorización previa de conformidad con el artículo 25.3."

CONSIDERANDO que, en cuanto a la duración de la cualificación de los terrenos, establece el artículo 34 del Reglamento General de la LISTA, que:

"1. 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.

2. 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."

CONSIDERANDO que, el informe del Arquitecto señala que una vez examinado el proyecto presentado se entiende que se cumplen los requisitos de contenido legal establecidos en la LISTA y en su Reglamento, así como el presupuesto de uso autorizable del texto del PGOU.

Igualmente, en el informe del Arquitecto Municipal, se indica que en relación con 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

NOMBRE: Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/11/2023 09/11/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2390A14AD25115B649B3

de Andalucía, en el proyecto se incluye la siguiente información con justificación de los siguientes extremos:

"MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. Antecedentes
1.2. Objeto y necesidad del presente Documento
1.3. Normativa de aplicación
1.4. Emplazamiento de la Hacienda
1.5. Propietaria del Documento
1.6. Redactor del Documento
1.7. Descripción de las parcelas catastrales y fincas registrales de la hacienda
1.8. Descripción de las edificaciones, construcciones y usos
- *1.8.1 Construcciones destinadas a usos ordinarios existentes*
  - *1.8.1.1 Zonas destinadas a la actividad agrícola*
  - *1.8.1.2 Zonas destinadas a la actividad de ganadería de caballos*
  - *1.8.1.3 Zona común de paso y aparcamientos*
  - *1.8.1.4 Vivienda del propietario*
- *1.8.2 Construcciones destinadas a usos extraordinarios a implantar*
  - *1.8.2.1 Zonas destinadas a alojamiento rural*
  - *1.8.2.2 Zonas destinadas a restauración y eventos*
  - *1.8.2.3 Piscina*

1.9. Descripción de las instalaciones de suministros existentes
- *1.9.1 Abastecimiento de agua*
- *1.9.2 Saneamiento de aguas residuales*
- *1.9.3. Electricidad*

1.10. Obras e instalaciones exteriores necesarias
1.11. Valoración de las edificaciones
1.12. Plazo de inicio y terminación para la ejecución de las obras o instalaciones necesarias
1.13. Infraestructuras y servicios públicos existentes en el ámbito de la Hacienda
1.14. Documentación a presentar con el presente Documento.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. Justificación del cumplimiento de la Ley urbanística autonómica
2.2. Justificación del cumplimiento de la Ley urbanística municipal
2.3. Estudio de viabilidad económico-financiera de la actuación
2.4. Obligaciones asumidas por el promotor

ANEJOS

3.1. Notas Simples Registrales de las fincas de la explotación
3.2. Fichas catastrales de las parcelas de la explotación
3.3. Ortofotografía del PNOA de los años 1973 y 2008
3.4. Datos de inscripción del pozo en la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir
3.5. Sistema de depuración de aguas residuales propuesto
3.6. Recibo de electricidad del suministro vigente
3.7. Fotografías de las edificaciones existentes
3.8. Estudio de viabilidad económico-financiera de la actuación

NOMBRE: Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/11/2023 09/11/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2390A14AD2515B649B3

PLANOS

01 Situación y emplazamiento de las parcelas catastrales y fincas registrales
02 Hacienda y elementos anejos
03 Distribución en planta baja de la Hacienda y distribución de usos ordinarios y extraordinarios
04 Distribución en planta primera de la Hacienda
05 Distribución en planta segunda y cubiertas de la Hacienda
06 Alzados exteriores
07 Alzados interiores y secciones
08 Acotado en planta baja de la Hacienda
09 Acotado en planta primera y segunda de la Hacienda
10 Propuesta de piscina vinculada al alojamiento rural y superficie de terreno vinculada a las actividades de alojamiento rural, restauración y eventos
11 Esquemas de instalaciones de suministros."

OCTAVO. Señala el Arquitecto Municipal en su informe los siguientes puntos:

"*ENCUADRE URBANÍSTICO DEL PROYECTO*

La ordenación urbanística general vigente en este municipio viene definida por el PGOU de 2007, justificando el Proyecto de Actuación que ahora se analiza en el mismo, el cual cumple la ley urbanística municipal.

El 23 de diciembre de 2021 entró en vigor la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía (en adelante LISTA).

El artículo 19 define el régimen de derechos y deberes de los propietarios de suelo rústico, tal como se denomina a partir de esta ley al suelo no urbanizable. En él se reconoce el derecho de disposición, uso disfrute y explotación de los terrenos, lo que incluye los actos precisos para el desarrollo de los usos extraordinarios que, de conformidad con lo dispuesto en la ley, pudieran autorizarse en esta clase de suelo.

En su artículo 22 la ley recoge que en suelo rústico pueden implantarse usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y desarrollo del medio rural o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar inconveniente su localización en suelo urbano. Estas actuaciones pueden tener como objeto la implantación, entre otras, de instalaciones de terciario o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo, como es el caso. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas, como también es el caso. Extremos que vienen desarrollados en los artículos 30 y siguientes del Reglamento General de la LISTA, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

La Hacienda Mata del Herrador se encuentra ubicada, según el plano OM-2 "Ordenación del suelo no urbanizable" del PGOU de La Rinconada de 2007 en "suelo no urbanizable de especial protección, ámbito rural".

En el título V "Condiciones estructurales de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo", en su capítulo VI "La Regulación estructural del suelo no urbanizable" en el art. 5.54 "Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Ámbito Rural", en su apartado 2, se consideran como usos susceptibles de autorización las

NOMBRE: Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/11/2023 09/11/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2390A14AD2515B649B3

actividades relacionadas con el ocio como alojamientos rurales e instalaciones de restauración y espectáculos y salas de reunión.

Con este Proyecto de Actuación se solicita Autorización Previa para los usos de alojamiento rural e instalación de restauración y eventos que se encuadran perfectamente en lo anterior.

En el título XIV "Condiciones de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo", en su capítulo VII "La Ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable" en el art. 14.7.9 "Actividades de Ocio de la Población" establece:

- En su apartado 2 "usos pormenorizados" los siguientes usos:
a. Alojamientos rurales (rehabilitación o nueva planta)
b. Instalaciones de restauración
c. Espectáculos y salas de reunión: discotecas, terrazas al aire libre, piscinas, etc.

Este Proyecto de Actuación propone los usos de alojamiento rural, instalación de restauración y eventos y piscina que se encuadran perfectamente en lo anterior

- En su apartado 3 "Condiciones de implantación" las siguientes condiciones:
a. La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los 100 m
b. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.
c. Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.
d. Deberán prever la superficie de aparcamiento suficiente, en función de la capacidad del local, para no obstaculizar la circulación sobre la vía en la que se apoyen

El Proyecto de Actuación analizado, recoge que:

- No existen cursos de agua, pozos naturales o manantiales en las proximidades.
- Se cumplen las normativas de aplicación en relación a la seguridad, salubridad y explotación para los dos usos propuestos.
- Los espacios no ocupados vinculados a los usos propuestos están ajardinados y con árboles como puede verse en las fotografías.
- Se prevé una superficie de aparcamiento de 4.000 m² según se recoge en el plano 10, suficiente para las plazas de alojamiento rural disponibles y la superficie de las salas para restauración y eventos.

- En su apartado 4 "Condiciones particulares de edificación vinculadas al ocio" las siguientes condiciones:

a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de 15 metros
b. La altura no podrá superar los 5 metros
c. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el 15%
d. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas Urbanísticas.
e. Cierres de fincas: Los cerramientos deberán realizarse por medio de vayas agrícolas tradicionales (muros de piedra), alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados
f. Abastecimiento de agua: Deberán contar con agua sanitariamente potable y por lo tanto, apta para el consumo humano. En todo momento a lo largo de la red, ésta deberá reunir las condiciones mínimas o contar con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.

NOMBRE: Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/11/2023 09/11/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2390A14AD2515B649B3

g. Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.
h. Pozos: Su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia y con los permisos oportunos del organismo de cuenca. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a 100 metros de cualquier pozo drenante de aguas residuales
i. Condiciones estéticas: Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas; no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser los normalmente utilizados en la zona.

En este caso, el Proyecto de actuación refleja que:

a. Las construcciones se encuentran a una distancia mínima del lindero de 41 m y la piscina propuesta a 16,55 m, ambas superiores a 15 m.
b. La altura de las construcciones no superan los 5 m salvo el cuerpo sur del patio principal que tiene una altura de 5,63 m pero como se puede ver en la ortofoto de 1973 adjunta en anejo 3.3, las construcciones en torno al patio principal ya existían en 1973, es decir antes de que se aprobara la Ley 19/1975 de "Reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana".
c. La superficie ocupada por la edificación es de 2.064 m² que se encuentra sobre la parcela registral nº 18.863 que cuenta con una superficie de suelo de 60.558,39 m² (ver plano 01) lo que supone una ocupación de parcela del 3,41 %, inferior al 15% máximo establecido.
d. La Hacienda se encuentra aislada y muy lejos de cualquier otra edificación.
e. Las fincas se encuentran cerradas en su perímetro mediante alambradas.
f. El abastecimiento de agua cuenta con agua sanitariamente potable, como se recoge en el apartado 1.9.1.
g. Las aguas residuales se depuran con el sistema expuesto en el apartado 1.9.2 no habiendo vertido al terreno.
h. El pozo situado al sureste de la hacienda cuenta con los permisos de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (ver anejo 3.4) y está situado a 115 m (superior a 100 m) del sistema de depuración de aguas, aunque como se ha dicho, éste no tiene vertido al terreno.
i. Las construcciones y edificaciones se adaptan al ambiente y paisaje circundante, no presentan características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados son los típicos de las haciendas rurales.

AFECCIONES SECTORIALES

No se aprecia ninguna afección que pueda requerir informe sectorial."

CONSIDERANDO que, será puesto de manifiesto el expediente a la Oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial de la Consejería Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a fin de que se pronuncie, en su caso, sobre la posible incidencia en el territorio, de la actividad propuesta.

El trámite de audiencia tendrá el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al del registro telemático de entrada en el órgano correspondiente.

NOMBRE: Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/11/2023 09/11/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2390A14AD2515B649B3

CONSIDERANDO que, respecto a la exigencia de la regularización de las fincas registrales y catastrales según el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General, en el procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas regulado en el art. 299.1.e) Para actuaciones en suelo rústico, la solicitud debe identificar suficientemente el inmueble objeto de los actos sujetos a licencia, mediante su referencia catastral y, en su caso, número de finca registral. Ello sin perjuicio de la previa autorización prevista en la Ley para las actuaciones extraordinarias en suelo rústico que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, debiendo solicitarse la licencia en el plazo máximo de un año a partir de dicha autorización.

Consta identificación catastral y registral en el proyecto de actuación presentado, que han sido debidamente reflejadas en el epígrafe “Descripción de las parcelas catastrales y fincas registrales de la hacienda”, en segundo RESULTANDO de esta Resolución.

CONSIDERANDO que, la competencia para aprobar la admisión a trámite corresponde a la Junta de Gobierno Local, que actúa por delegación de esta Alcaldía, en virtud de lo establecido en el Decreto núm. 2.383/2023, de 22 de junio de 2023, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21.1.s) y 3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, si bien, por motivos y en aras a la celeridad administrativa y económica procedimental, la Alcaldía puede abocar dicha competencia, por lo que

VENGO EN RESOLVER:

PRIMERO: Avocar la competencia delegada por esta Alcaldía en la Junta de Gobierno Local, mediante Decreto núm. 2.383/2023, de 22 de junio de 2023, para la resolución de esta admisión a trámite, por motivos de celeridad administrativa y economía procedimental.

SEGUNDO: Admitir a trámite la solicitud PROYECTO DE ACTUACIÓN DE ACTIVIDAD EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO DE ALOJAMIENTO RURAL E INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN Y EVENTOS EN HACIENDA MATA DEL HERRADOR DE LA RINCONADA, redactado por el Arquitecto, D. Alberto Ballesteros Rodríguez, colegiado núm. 3.190 del COAS, promovido por la sociedad GANANCIAS SUR, S.L., con CIF n.º B-90227885, en su nombre la administradora única D.ª MARIA DEL CARMEN CÓRDOBA OSUNA, cuya solicitud de admisión a trámite tuvo entrada en el Registro General de este Ayuntamiento con el número 16.557/2023, el día 19 de junio de 2023.

Las actividades se desarrollan en la parcela con referencia catastral 494900300TG45C0001OW, finca número 1 de la tabla (esta referencia catastral fue objeto de alteración mediante procedimiento: Subsanación de discrepancias, Expediente: 00333060.41/23 Documento: 06163662 de la Gerencia Regional del Catastro, correspondiéndole actualmente las referencias 41081A00600032 y 41081A00600035,

NOMBRE: Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/11/2023 09/11/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2390A14AD2515B649B3

conforme consta en los datos aportados por la oficina municipal de gestión catastral), y el número de finca registral el 18.863.

Así mismo se incorporarán cuantos informes sean necesarios para completar el expediente administrativo y una vez aprobado el Proyecto de Actuación, y con ello regularizado el uso excepcional del suelo, el titular de la actividad deberá igualmente tramitar la legalización de las edificaciones, así como de la actividad correspondiente.

TERCERO: Someter el Proyecto de Actuación a información pública por un mes, mediante anuncio en el BOP de Sevilla y en el Portal de Transparencia, Tablón de Edictos y página web de este Ayuntamiento.

CUARTO: Practicar trámite de audiencia a las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados y a los titulares del 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.

QUINTO: Establecer las siguientes condiciones:

a) Deberá la promotora proceder al pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, la cual se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el (10%) diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos (Según lo expresado en el artículo 22.5 de la LISTA). Dado que éste último asciende a la cantidad de 553.197,52 euros, la prestación queda fijada en **CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (55.319,75 €),** que se destinarán al Patrimonio Municipal de Suelo.

b) Igualmente, deberá presentar solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de este Proyecto de Actuación.

SEXTO: Dar cuenta de este acuerdo a la entidad interesada, al Sr. Tesorero y al Sr. Interventor para su debido conocimiento y efectos oportunos.

En La Rinconada, en la fecha consignada junto a las firmas digitales al margen, lo ordena y manda el Sr. Alcalde-Presidente, D. Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres, ante mí, el Secretario General, Moisés Roncero Vilarrubí, que tomo razón para su transcripción en el libro Electrónico de Decretos a los solos efectos de garantizar su autenticidad e integridad, conforme a lo dispuesto en el art. 3.2 e) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo. (Código Seguro de Verificación de su autenticidad al margen).

NOMBRE: Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres Moisés Roncero Vilarrubí
PUESTO DE TRABAJO: Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada Secretario
FECHA DE FIRMA: 09/11/2023 09/11/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 1A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC A99DB01D1B980D2469B285F91D0B6BE5457CFAD1
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC2390A14AD25115B649B3