

EXPTE. GD. 12.565 / 2022.

DECRETO. -En relación con el expediente de aprobación de PROYECTO PARA AUTORIZACION PREVIA DE CUALIFICACIÓN DE TERRENOS RÚSTICOS PARA REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE CENTRAL HORTOFRUTÍCOLA MEDIANTE UNA ACTUACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO, situada en carretera de Sevilla a Brenes, actualmente Ctra. A-8004, p.k. 5,000 del término municipal de La Rinconada (Sevilla), redactado por el Ingeniero Agrónomo, D. Rafael Jiménez Cantero, Colegiado n.º 1.018 y promovido por "PRODUCTORES UNIDOS SEVILLANOS S.A. (PRODUCE S.A.)", con C.I.F. A-41.558.537, cuya solicitud de admisión a trámite tuvo entrada en el Registro General de este Ayuntamiento con el número 2.527/2021, el día 10 de febrero de 2021, habiendo completado la solicitud y su documentación el día 22 de junio de 2022, teniendo entrada en el Registro General con el número 14.033/2022.

RESULTANDO que, el proyecto describe la los edificios existentes y de ellos los que se demuelen y los que se amplían, con las características necesarias para una Ampliación de Central Hortofrutícola en terreno antiguamente no urbanizable mediante una actuación de Interés Público y los distintos equipos instalados para su legalización como centro de manipulación, transformación, envasado y comercialización de cítricos y frutas de hueso procedentes de las producciones propias de los socios de Produce S.A. y de agricultores de la comarca, situada en carretera de Sevilla a Brenes p.k. 5,00 del municipio de La Rinconada (Sevilla).

RESULTANDO que, el proyecto incluye el desglose de las actuaciones a realizar:

- 1.- Demolición de 1.360 m² de edificios existente, como son un almacén de envases, oficinas, tienda, porche y vestuarios. (antiguos edificios sobre la actual N3)
- 2.- Ejecución de un nuevo edificio de oficinas de dos plantas con una superficie construida de 370, 31 m². (Dentro del recinto N2)
- 3.- Ejecución de un nuevo edificio para almacén de envases y frigorífico con una superficie construida de 477,84 m². (Dentro del recinto N2)
- 4.- Ampliación de la Central Hortofrutícola existente con un nuevo edificio con una superficie construida de 1.437,26 m². (Dentro del recinto N2)
- 5.- Unos nuevos servicios y vestuarios repartidos en dos plantas con una superficie construida de 115, 30 m². (Dentro del recinto N2)

Total 2+3+4+5= 2.400 m² construidos

La delimitación de los terrenos que dispone la sociedad PRODUCE S.A. para el desarrollo de la actividad agroindustrial son las parcelas 20 y 26 del polígono 1 de la Rinconada, con una superficie total de 69.392 m², que respectivamente se corresponden con las Fincas Registrales núm. 14.997 y 27.958 del Registro de la Propiedad de La Rinconada.



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.
- Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental,
- 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 Otros Espacios Agrarios de Interés, Vega del Guadalquivir. Artículo 5.54.

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 informe del Arquitecto municipal la clasificación del suelo en que se ubican es como No Urbanizable Especialmente Protegido, Espacios Agrarios de Interés, Vega del Guadalquivir del PGOU de La Rinconada, vigente desde 2007, donde la regulación de usos contempla la normativa de aplicación que establece en el artículo 5.54 del mismo, como uso susceptible de autorización para esta clase de suelo. La actividad agropecuaria CENTRAL HORTOFRUTICOLA está contemplado en el PGOU

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
05/01/2023 7A8A195B2FFD571C85DA2921429DD0101A3F45FCC
A99DB01D1B980D24696268F91D0B6BE5457CFAD1

PUESTO DE TRABAJO:
Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada
Secretario

NOMBRE:
Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres
Moisés Roncero Vilarubi

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <https://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano> - Código Seguro de Verificación:
41309IDOC27CF0D61120D4E94ABF



como autorizable en este tipo de suelo si bien al tratarse de construcciones vinculadas a una explotación agropecuaria existente y declarada de Utilidad Pública e Interés General, es de aplicación el artículo 14.7.10 del PGOU y, como consecuencia de ello, la separación a linderos será de 10 metros, la ocupación máxima será de 30 %, la altura máxima será de 10 metros y los espacios no edificados deben ajardinarse.

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 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 de, entre otras, instalaciones de uso industrial como es el caso.

Conforme manifiesta el informe del Arquitecto Municipal, de fecha 15 de diciembre de 2022, todo lo anterior se recoge en el punto 3.5 del presente proyecto para autorización previa de cualificación de los terrenos, dándose por válida la justificación con las siguientes apreciaciones:

1/ 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 al edificio plurifamiliar más cercano.

2/ La separación a linderos de los edificios identificados como N1, E3 y E4 en el gráfico del proyecto y del informe técnico, no se cumple. Se considera, no obstante, que por su antigüedad el régimen aplicable sería el de asimilado a legal en el caso de E3 y E4. En el caso de la N1 la licencia aportada por la propiedad data de 1989 no encontrándose amparada por la misma la pequeña ampliación de edificación exterior cuyo cerramiento dista 11,5 m del límite de la calzada de la A-8004. Se deberá justificar este dato y obtener el informe favorable de carreteras de la Junta de Andalucía al respecto.

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.*
- 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.

(...)"

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.

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.”

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.*

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 42 de la anterior Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que resulta concordante con lo recogido en 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, en el proyecto se incluye la siguiente información con justificación de los siguientes extremos:

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

1. De los datos necesarios para su plena identificación.

Se recoge en el punto 1 del documento aportando CIF domicilio social y nombre del promotor. PRODUCTORES UNIDOS SEVILLANOS S.A. con domicilio en el Carretera Sevilla Brenes Km 5,00 de San José de la Rinconada y CIF A-41558537.

2. Descripción detallada de la actuación, que incluirá:

a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

El apartado 2.1 y los planos adjuntos define la situación y emplazamiento.

b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.

El apartado 2.2 hace la descripción registral de la finca y en el anexo se adjunta detalle registral de la adquisición por parte de PRODUCTORES UNIDOS SEVILLANOS S.A.



c) Características socio económicas de la actividad.

En el apartado 2.3 se detalla el perfil de la actividad y su implantación.

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.

En el apartado 2.4 se desarrollan las características de las edificaciones. De carácter arquitectónico, accesos, servicios higiénicos, iluminación, así como red agua potable y red de evacuación de aguas residuales.

(...)

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

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

a) Utilidad pública o interés social de su objeto.

Se recoge en el Apartado 1, pero igualmente ha quedado ya descrito anteriormente en este informe.

b) Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

En el punto 3.2 se describen los hitos económicos del proyecto, y se consideran: pagos de inversión de proyecto, pagos de explotación, cobros de explotación, vida útil del proyecto, abandono y flujo ordinario de caja. Se usa un método integral para la evaluación del proyecto y también se estudia la Amortización.

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.

En el apartado 3.3 se describe la necesidad de la implantación en suelo no urbanizable además se destaca que el proyecto es una ampliación de una central de manipulación existente.

d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.

En el apartado 3.5 se justifica la adecuación del proyecto al vigente PGOU de la Rinconada, que clasifica estos terrenos como Suelo no Urbanizable Especialmente Protegido Espacios Agrarios de Interés Vega del Guadalquivir y que permite las implantaciones de uso agrícola por interés Público y Social. Si bien se han de cumplir una serie de condiciones particulares para edificaciones no vinculadas al uso industrial.



e) *No inducción de la formación de nuevos asentamientos.*

En el punto 3.6 se justifica la no inducción a formación de núcleo de población.

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*

Recogida en el Apartado 2.5.

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 la antigua LOUA y en el artículo 35 del Reglamento General de la LISTA, en relación con el artículo 22.5 de esta última norma:*

En el Apartado 2.5. - Abonar la prestación compensatoria que fije el Ayuntamiento de La Rinconada y la restitución de terrenos, de acuerdo con que fijaba el artículo 52.4 y 52.5 de la antigua L.O.U.A., y en concordancia con el art. 35 del Reglamento General de la LISTA.

“... se deberá abonar en tesorería municipal la prestación compensatoria de 114.237,70 €, equivalente al 10 % del Presupuesto Ejecución Material como se calcula en el ANEXO a este Informe.”

c) *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 la antigua LOUA y en el artículo 35 del Reglamento General 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.*

Recogida en el Apartado 2.5.”

CONSIDERANDO que, lo señalado por el Arquitecto Municipal en su informe que a continuación se detalla:

“ENCUADRE URBANÍSTICO DEL PROYECTO.

El proyecto se ubica en Suelo Clasificados por el PGOU 2007 (incluido en el TR2019) como No Urbanizables Especialmente Protegidos por Planeamiento Urbanístico Vega del Guadalquivir.

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 de, entre otras, instalaciones de uso industrial como es el caso.

El uso de Actividad Industrial vinculada al medio Rural queda recogido en el artículo 5.52 del PGOU, y se considera susceptible de autorización, esto es, no está expresamente prohibido. Deben cumplirse, eso sí, el artículo 14.7.5 del PGOU para el desarrollo de dicha Actividad Industrial, y en concreto debemos tener presente el apartado 4 de dicho artículo “condiciones particulares de edificación vinculadas al uso industrial”.

Todo ello se recoge en el punto 3.5 del presente proyecto para autorización previa de cualificación de los terrenos, dándose por válida la justificación con las siguientes apreciaciones:

1/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 al edificio plurifamiliar más cercano.

2/La separación a linderos de los edificios identificados como N1, E3 y E4 no se cumple. Se considera, no obstante que por su antigüedad el régimen aplicable sería el de asimilado a legal en el caso de E3 y E4. En el caso de la N1 la licencia aportada por la propiedad data de 1989 no encontrándose amparada por la misma la pequeña ampliación de edificación exterior cuyo cerramiento dista 11,5 m del límite de la calzada de la A-8004. Se deberá justificar este dato y obtener el informe favorable de carreteras de la Junta de Andalucía al respecto.

AFECCIONES SECTORIALES (CHG/CARRETERAS/CULTURA)

En función de las distintas afecciones se solicitarán los pertinentes informes sectoriales:

- Servicio de Carreteras de la Junta de Andalucía:
Teniendo en cuenta la cercanía a la carretera A-8004 y puesto que la previsión de crecimiento indicada en los planos es suficientemente grande como para suponer que habrá un incremento del tráfico rodado **se considera pertinente la solicitud del informe sectorial**.
- Vías Pecuaria.
Siguiendo la traza de la carretera Sevilla-Brenes (Actual A-8004) próxima a la parcela de la actuación, existe una vía pecuaria, categorizada en PGOU como “Vía pecuaria a modificar”. **Es pertinente por tanto solicitar el informe sectorial**.
- Servicio de Bienes Culturales:
Puesto que la Hacienda perteneciente en el Polígono 1, Parcela 20 se encuentra en la zona de reserva arqueológica definida en el PGOU y existen edificios de interés territorial recogidos en el Catálogo de Elementos Protegidos del PGOU. **Se debe solicitar el informe sectorial a la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía.**



- Confederación Hidrográfica del Guadalquivir:

Al tratarse de una actuación que se ubica fuera de la zona de flujo preferente de la avenida de período T500 del río Guadalquivir, **No procede realizar la demanda de este informe.**”

CONSIDERANDO que, por todo ello, se pondrá de manifiesto el expediente y su P.A. a las Delegaciones Territoriales de las Consejerías de **Cultura** (Servicio de Bienes Culturales), de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda (Servicio de **Carreteras**) y de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul (Departamento de **Vías Pecuarias**), todas ellas de la Junta de Andalucía.

Igualmente, se dará traslado para su puesta de manifiesta 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 pronuncia, 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.

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, concretamente, la actividad se desarrolla en las parcelas con referencias catastrales Polígono 1 parcelas 20 y 26 de La Rinconada, que respectivamente se corresponden con las Fincas Registrales núm. 14.997 y 27.958 del Registro de la Propiedad de La Rinconada.

CONSIDERANDO que, la competencia para aprobar la admisión a trámite corresponde a la Junta de Gobierno Local, que actúa por delegación de esta Alcaldía, 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, y por decreto de 15 de junio de 2015, si bien, por celeridad administrativa y económica procedimental, esta Alcaldía avoca la competencia, por lo que

HASH DEL CERTIFICADO:
7A8A195B2F7FD571C85DA2921429D0101A3F45FCC
A99DB01D1B990D24696285F91D0B6BE5457CFAD1

FECHA DE FIRMA:
05/01/2023
05/01/2023

PUESTO DE TRABAJO:
Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada
Secretario

NOMBRE:
Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres
Moisés Roncero Villarrubi

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <https://carpeta.larinconada.es>/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación:
41309IDOC27CF0D61120D4E94ABF



VENGO EN RESOLVER:

PRIMERO: Admitir a trámite la solicitud presentada junto con el Proyecto de Actuación denominado “PROYECTO PARA AUTORIZACION PREVIA DE CUALIFICACIÓN DE TERRENOS RÚSTICOS PARA REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE CENTRAL HORTOFRUTÍCOLA MEDIANTE UNA ACTUACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO”, situado en la antigua Carretera Sevilla-Brenes, actualmente Ctra. A-8004, Km. 5,00, de este término municipal, promovido por “PRODUCTORES UNIDOS SEVILLANOS, S.A.” (PRODUCE, S.A.), con CIF A-41.558.537, cuya solicitud de admisión a trámite tuvo entrada en el Registro General de este Ayuntamiento con el número 2.527/2021, el día 10 de febrero de 2021 y habiendo completado la solicitud y la documentación presentada el día 22 de junio de 2022, teniendo entrada en el Registro General con el número 14.033/2022.

La actividad se desarrolla en las parcelas con referencias catastrales Polígono 1 parcela 20 y 26 de La Rinconada, que respectivamente se corresponden con las Fincas Registrales núm. 14.997 y 27.958 del Registro de la Propiedad de La Rinconada.

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.

SEGUNDO: Someter el Proyecto de Actuación a información pública por un mes, mediante anuncio en el BOP de Sevilla y en portal de Transparencia y página web de este Ayuntamiento, con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto.

TERCERO: 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.

A tal fin, se pondrá de manifiesto el expediente y su P.A. a las Delegaciones Territoriales de las Consejerías de Cultura (Servicio de Bienes Culturales), de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda (tanto del Servicio de Carreteras, como de la Oficina de Ordenación del Territorio), y de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul (Departamento de Vías Pecuarias), todas ellas de la Junta de Andalucía, por el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al del registro telemático de entrada en el órgano correspondiente.

HASH DEL CERTIFICADO:
7A8A195B2F7FD571C85DA2921429D0101A3F45FCF
A99DB01D1B990D24696268F91D0B6BE547CFAD1

FECHA DE FIRMA:
05/01/2023
05/01/2023

PUESTO DE TRABAJO:
Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada
Secretario

NOMBRE:
Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres
Moisés Roncero Vilarubi

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <https://carpeta.larinconada.es>/GDCarpetaciudadano - Código Seguro de Verificación:
41309IDOC27CF0D61120D4E94ABF



CUARTO: 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 1.142.377,05 euros, la prestación queda fijada en CIENTO CATORCE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS (**114.237,70 €**), 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.

QUINTO: Dar cuenta de este acuerdo 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).

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
05/01/2023 7A8A195B2FFD571C85DA2921429D0101A3F45FCC
A99DB01D1B990D24696268F91D0B6BE547CFAD1

PUESTO DE TRABAJO:
Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada
Secretario

NOMBRE:
Francisco Javier Fernández de los Ríos Torres
Moisés Roncero Vilarrubí

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - <https://carpeta.larinconada.es/> - Código Seguro de Verificación:
41309IDOC27CF0D61120D4E94ABF