

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Montoro

Núm. 116/2022

Por Acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Montoro, con fecha veintisiete de diciembre de dos mil veintiuno, se aprobó definitivamente el Proyecto de Actuación para la implantación de un Centro Ecuestre en las parcelas 80 y 206 del Polígono 16 de este Municipio, lo que se publica a los efectos del artículo 43.1.f) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

"6 BIS 1. PROYECTO DE ACTUACIÓN PROMOVIDO POR DON ANTONIO JESÚS NOGUERO FIMIA, PARA IMPLANTACIÓN DE CENTRO ECUESTRE EN PARAJE "LA PALMILLA" POLÍGONO 16, PARCELAS 80 y 206 DE ESTE MUNICIPIO (GEX 5813/2019). En votación nominal, por unanimidad de los doce Sres asistentes, del total de trece que suma el número legal de miembros de este órgano, lo que representa un número superior al de su mayoría absoluta, se decidió la inclusión en el Orden del Día este asunto, según establece el artículo 83 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales

De acuerdo a los siguientes antecedentes:

Primero:

Que por Resolución municipal nº 184/2021, de fecha 9 de febrero de 2021, se admitió a trámite PROYECTO DE ACTUACIÓN en suelo no urbanizable presentado por don Antonio Jesús Noguero Fimia, para la instalación de CENTRO ECUESTRE en Polígono 16, Parcelas 80 y 206, con R. CATASTRAL: 14043A01600080000UO y 14043A0160002060000UR y números de FINCAS REGISTRAL: 16.994 y 3.320 de acuerdo a documento técnico redactado por don José Martín González Hernández, I.T. Industrial y consistente en:

-Implantar un Centro ecuestre, con una capacidad máxima de 10 caballos, en las dos parcelas, las cuales en la actualidad no contienen edificación alguna. Y en las que se prevé según proyecto:

A) en la parcela 206:

-Edificación principal: De dimensiones 8,80 x 33,50 m. y una superficie de 294,80 m². Construida a base de muros de termoarquilla y cubierta de teja cerámica a dos aguas sobre tableros machihembrados con altura de 5,35 m. Consta de varios departamentos: Cuadra (98,48 m²), Pasillo (51,24 m²), Boxes (74,72 m²), Granero (13,68 m²), Almacén Monturas (10,24 m²) y Aseos personal (17,76 m²).

-Zona de picadero y aparcamiento: El picadero contará con una superficie de 855,00 m² de terreno, donde se realizarán las operaciones de monta o doma con los distintos animales, y el aparcamiento con unos 144,00 m² para 8 vehículos al aire libre. Se realizará una limpieza de arboleda de la zona, seguida de un relleno de zahorra compactada y completada con una capa de albero, finalmente se vallará la zona mediante pilares y travesaños de madera.

En la documentación aportada, en relación a las dotaciones de esta parcela, el abastecimiento de agua para consumo no humano será a través de un depósito de 5 m³, el consumo humano se hará mediante agua embotellada debidamente tratada, el suministro eléctrico se realizará a través de un centro de transformación existente propiedad de la empresa distribuidora, las aguas

residuales generadas en los aseos y en los procesos de limpieza serán acumuladas en un depósito estanco de 30.000 litros.

La superficie total construida y transformada de la parcela 206 es de 1.293,80 m², lo que supone una ocupación del 14,58 % de la superficie total de la parcela (8.876 m²).

B) en la parcela 80 se proyecta una Edificación Secundaria: de dimensiones 7,45 x 9,00m. y una superficie de 67,05 m². Construida como el edificio principal y con altura de 5,35 m. Consta de varios departamentos: Cuadra (37,23 m²) y Boxes (19,48 m²).

En lo referido a las dotaciones de esta parcela, según proyecto, se instalará un depósito de agua con aporte por medios externos para el consumo de los animales, para el suministro eléctrico contará con placa solares y no dispone de instalación de saneamiento.

La superficie total construida de la parcela 80 es de 67,05 m², lo que supone una ocupación del 0,21% de la superficie total de la parcela (32.708 m²).

Segundo: Que con fecha 21/01/2021 se remitió a los colindantes notificación admisión a trámite proyecto actuación, remitiéndose a los siguiente Sr@s:

- Ana M^a García Delgado.
- Ana Nieves Vacas Peña.
- Antonio Fimia González.
- Ayuntamiento de Montoro.
- Concepción Camino Yeste.
- Isabel Cruz Madueño.
- Juan Manuel Mesa Serrano.
- María Pérez Prieto.
- María Reposo Criado Alba.

Y fue sometido este expediente a información pública por plazo de 20 días anunciado en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba Nº 41, de fecha 03/03/2021, en la Sede Electrónica de este Ayuntamiento desde el día 18 de febrero al 20 de marzo del 2021.

Se presentaron alegaciones y fueron informadas desfavorablemente por la Arquitectas municipales el 10 de junio de 2021 en el siguiente sentido:

1- Doña Concepción Camino Yeste:

1 La normativa establece que la distancia mínima a otra edificación será 100m, (130>100m) y establece como distancia a linde 20 m (30>20m), por lo que se cumplen los parámetros establecidos por la normativa urbanística.

2 En cuanto a los posibles efectos producidos por los residuos generados a partir de los subproductos de origen animal, se realizará la valoración ambiental de la actuación a través del instrumento de prevención ambiental que corresponda de acuerdo a la Ley 7/07, de 9 de julio de la Calidad Ambiental, tomando así mismo las medidas correctoras que establezca la normativa, en el momento del trámite de la actividad ganadera

2- Doña Francisca Peña Madueño:

Se alega que:

1 Respecto a la distancia mínima de 100 m entre edificaciones establecida en la normativa, cabe aclarar que los 80 m a los que se refiere la alegación están medidos respecto al espacio destinado a picadero. Las obras necesarias para habilitar el espacio de picadero consisten en colocación de una capa de zahorra y albero y un vallado de madera, por lo que no tienen consideración de edificación de acuerdo con la definición de edificación realizada en el artículo 2 de la ley 38/1999 de Ordenación de la edificación. Por lo que se cumple la distancia establecida en la normativa.

2 En cuanto al abastecimiento del agua: Tal y como se indica en informe técnico a la Admisión a Trámite del Proyecto de actua-

ción "...se ha optado por la opción de almacenar el agua para consumo general (no humano) en un depósito de 5 m² (5.000 litros)... El agua para su uso como agua potable se aportará mediante agua embotellada debidamente tratada y etiquetada apta para el consumo humano".

3 En cuanto a las aguas residuales: Se indica que el pozo existente se sitúa a distancia <150m, del punto donde se pretende realizar la evacuación de aguas residuales. Respecto a esta cuestión cabe decir que las NNSS en su artículo 43 establecen la prohibición de verter aguas no depuradas a cauces públicos para lo cual establece la obligación de implantar algún sistema de depuración (fosas sépticas o plantas depuradoras) de cualquier pozo, salvo justificación expresa.

En caso que nos ocupa la instalación propuesta no consiste en un sistema de depuración in situ previo al vertido de aguas al terreno, sino un depósito estanco donde se acumula para su posterior traslado y tratamiento de las aguas en la red de saneamiento pública, previsiblemente en la EDAR de Montoro. Estas instalaciones están expresamente contempladas y reguladas en el artículo 9 del D. 109/2015 de Vertidos al dominio público hidráulico de Andalucía, por lo que se entiende justificado el cumplimiento de las condiciones higiénicas establecidas en el artículo 43 de las NNSS, y la no afección a las captaciones de agua existentes al no producirse vertidos en la parcela objeto del proyecto de actuación.

4 En cuanto a la consideración del uso propuesto como un uso ganadero en lugar de como equipamiento comunitario y servicios terciarios, hay que considerar varias circunstancias:

-En la definición del concepto y categorías de las actividades agropecuarias (artículo 50 de las NNSS, se define como actividades "Ganaderas, agropecuarias y cinegéticas: todas aquellas actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado, así como otros animales de granja o corral, aves, conejos etc.:(...)".

-En la definición del concepto y categoría de los equipamientos comunitarios y servicios terciarios del artículo 73 de las NNSS, se define la categoría Parque Rural como "Conjunto de obras e instalaciones en el medio rural, destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. (...)".

-La propuesta formulada es para un centro ecuestre que puede ser definido como "(...) un lugar donde se enseña y se practica la equitación, orientado tanto al público en general como a aficionados con conocimientos más avanzados (...)".1 esta definición concuerda con la actividad descrita en el proyecto de actuación, no contemplándose dentro de la actividad descrita en el proyecto de actuación la cría de animales.

-La equitación es una práctica deportiva.

La actividad propuesta en los términos descritos en el proyecto de actuación no comprende la cría de animales, en cambio sí tiene por objeto la práctica de la equitación, que siendo una actividad deportiva al aire libre debe ser encuadrada en la categoría de parque rural dentro del uso de Equipamientos comunitarios y servicios terciarios. En caso de que el promotor desee desempeñar o ampliar el objeto de la actividad a la cría de animales, ésta debería ser objeto de autorización específica la cual no está comprendida en el presente expediente.

Lo anterior se informa sin perjuicio de las medidas correctoras que proceda establecer para la obtención del resto de autorizaciones necesarias para la puesta en funcionamiento del centro ecuestre, dentro de las que se encuentra el instrumento de prevención ambiental que corresponda, el de autorización de la actividad o de inscripción en el REGA, por la tenencia de los anima-

les necesarios para el desempeño de la misma.

5 En cuanto a la vinculación de dos fincas registrales independientes cabe decir que el proyecto de actuación de acuerdo con la LOUA, tiene por objeto la implantación de una determinada actividad sobre determinados terrenos que pueden estar constituidos por una o más fincas, por lo que no es obstáculo para la admisión a trámite del proyecto de actuación el hecho de que los terrenos afectados se encuentren separados en dos fincas. No obstante los parámetros a cumplir por las edificaciones de acuerdo a las NNSS si están referidos en todo momento a la parcela de la que se trate, así en el artículo 40 se habla de "separación de la edificación a los lindes de la finca", de hecho la justificación de separaciones a linderos realizada en el proyecto de actuación se realiza de forma independiente en la finca correspondiente.

6 En cuanto al Cordel de las Vacas Bravas, será la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, la competente para informar lo que corresponda en la materia.

3- Doña Ana María Peña Madueño.

Idéntico al de la alegación segunda de doña Francisca Peña Madueño.

4- Doña Ana Nieves Vacas Peña.

VI Se contesta en el mismo sentido que el punto 1 de la alegación primera.

La normativa establece que la distancia mínima a otra edificación será 100m, (130>100m) y establece como distancia a linde 20 m (30>20m), por lo que se cumplen los parámetros establecidos por la normativa urbanística.

VII Se contesta en el mismo sentido que el punto 2 de la alegación primera.

En cuanto a los posibles efectos producidos por los residuos generados a partir de los subproductos de origen animal, se realizará la valoración ambiental de la actuación a través del instrumento de prevención ambiental que corresponda de acuerdo a la Ley 7/07, de 9 de julio de la Calidad Ambiental, tomando así mismo las medidas correctoras que establezca la normativa, en el momento del trámite de la actividad ganadera.

IX Desde el presente informe no se valora la ubicación más adecuada siempre que la propuesta por el promotor cumpla con las condiciones que la legislación urbanística establece.

X En materia paisajístico-medioambiental, será la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, la competente para informar lo que corresponda.

Tercero: Este expediente se remitió a la Delegación Territorial Córdoba de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, para la emisión del preceptivo informe, de carácter no vinculante, previsto en el artículo 43.1 d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía que trata del procedimiento para la aprobación por el municipio de los Proyectos de Actuación.

Quinto: Que con fecha registro de entrada veintitrés de agosto de dos mil veintiuno, ha tenido entrada en este Excmo. Ayuntamiento informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en el procedimiento de aprobación de Proyecto de Actuación de Interés Público en Suelo No Urbanizable, que concluye:

"Conforme a lo previsto en el artículo 42.1 a 3 de la LOUA, la actuación contenida en el presente expediente cabría caracterizarla como Actuación de Interés Público, previa declaración expresa por parte del órgano municipal de la condición de utilidad pública o interés social, puesto que cabe verificar en ella el resto de requisitos: procedencia y necesidad de emplazarse en el suelo no urbanizable, compatibilidad de los usos previstos con el pla-

neamiento general vigente en el municipio, concurriendo, no obstante, que la actuación pretendida en la parcela 206 no cumple con la ocupación máxima del 10% (14,58 %). Dicho incumplimiento podrá eximirse el cumplimiento de las condiciones particulares de edificación (ocupación), y, conforme a ello, las instalaciones no inducen a la formación de nuevos asentamientos, al tratarse de una actividad recreativa con ganadería caballar de implantación necesaria en el SNU que se dota de servicios y suministros de forma autónoma, y por todo ello, se proceda a la emisión de la resolución del Proyecto de Actuación, a cuyos efectos se informa FAVORABLE CONDICIONADO, con las siguientes valoraciones y consideraciones:

1. En el trámite de concesión de licencia municipal, en su caso, deberá constar aportado:

a) Asegurar la vinculación de la superficie total de las parcelas 80 y 206 a la actividad prevista, conforme al artículo 67.d) de la LOUA, sin perjuicio de los aprovechamientos agrarios de olivar de regadío compatibilizables en la superficie de cada una de ellas con las edificaciones e instalaciones con destino lúdico-recreativo.

b) Se deberán obtener cuantas autorizaciones o informes sean exigibles a tenor de la legislación sectorial aplicable, en especial las reguladas en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Así como la puesta en conocimiento del órgano competente de la Administración autonómica en materia de carreteras del contenido del Proyecto de Actuación a los efectos de su valoración sobre posibles afecciones a la carretera autonómica A-3102.

c) La actuación pretendida en la parcela 206 no cumple con la ocupación máxima del 10% (14,58 %).

Vista la distribución edificatoria en dos parcelas, por lo que habrán de someterse a reordenación de los contenidos de las superficies construidas y transformadas para dar cumplimiento a dicha condición del 10% de ocupación de la superficie de la parcela 206, ya que la parcela 80, de mayor superficie recoge de forma residual un segundo almacén complementario, por lo que habría que ajustarse esa naturaleza para una mayor superficie que ajuste porcentualmente la ocupación máxima de la parcela 206. Aún concurriendo que, conforme al art. 43 de las las NNSS de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la provincia de Córdoba, de aplicación con carácter complementario, se establece que, dependiendo del tipo de edificación o instalación y de las condiciones de la parcela, podrá eximirse el cumplimiento de las condiciones particulares de edificación (ocupación), siempre que quede justificado y asegurado, en todo caso, el carácter aislado de la instalación o edificación y que no exista posibilidad de formación de núcleo de población en el lugar

d) En particular, en relación a las posibles afecciones al dominio público de la vía pecuaria "Cordel de las Vacas Bravas", de la que no consta aprobado ni practicado el deslinde, existiendo divergencia en el trayecto descrito en el planeamiento municipal, adaptación parcial LOUA, y catálogo de vías pecuarias de la Junta de Andalucía, deberá constar expresamente dicha valoración positiva o negativa en el informe que se emita por el órgano territorial competente de la Administración autonómica.

e) Ejecutar el enganche del suministro de electricidad a CT de la empresa distribuidora, no podrá optarse por una derivación de instalaciones eléctricas de titularidad privada, individual o colectiva, a los efectos de tener el carácter de instalaciones aisladas.

f) La parcelas deberá cumplimentar las prescripciones técnicas sectoriales para el ejercicio de la actividad lúdico-recreativo con ganado equino. El proyecto carece de medidas contra los impac-

tos ambientales derivados de la actividad con una especie animal desarrollada de forma continuada en las dos parcelas, ya que no se detalla su capacidad máxima y, consiguientemente, el volumen de generación de residuos de distinta naturaleza y sus necesidades de tratamiento (particularmente la parcela 80 que debe prever y ejecutar los sistemas de gestión de residuos de distinta naturaleza, y particularizadamente los generados por las actividades de sanidad animal que se prevén en la nave a edificar).

g) El promotor de la actuación deberá solicitar la oportuna licencia urbanística municipal de obras en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del presente Proyecto de Actuación, de acuerdo con lo regulado en el artículo 42.5.D.c de la citada LOUA".

En votación nominal, por unanimidad de los doce Sres asistentes, del total de trece que suma el número legal de miembros de este órgano, lo que representa un número superior al de su mayoría absoluta, se adoptó el siguiente

ACUERDO:

PRIMERO: Desestimar las alegaciones formuladas de conformidad a lo informado por las arquitectas municipales y según se recoge en la parte expositiva de este acuerdo.

SEGUNDO: Declarar la utilidad pública e interés social de esta actuación y en consecuencia aprobar el PROYECTO DE ACTUACIÓN en suelo no urbanizable promovido por don Antonio Jesús Noguero Fimia, para la instalación de CENTRO ECUESTRE en Polígono 16, Parcelas 80 y 206 con R. CATASTRAL: 14043A0160008000UO y 14043A016000206000UR y números de FINCAS REGISTRALES.:16.994 y 3.320, que quedan vinculadas a la actividad prevista, conforme al artículo 67.d) de la LOUA, y de acuerdo a documento técnico redactado por don José Martín González Hernández, I.T. Industrial.

TERCERO: La declaración de interés público o social se entenderá a los únicos efectos de conllevar la aptitud de los terrenos para la implantación de la actuación, sin perjuicio de que la materialización del uso y actividad requerirá la obtención del otorgamiento de la licencia urbanística y demás autorizaciones administrativas que fuera legalmente procedentes, así como en este caso al cumplimiento de los condicionantes impuestos en el informe preceptivo de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, cuya conclusión se ha transcrito en la parte expositiva de este acuerdo. También en este punto procedimental de otorgamiento de licencia se efectuará la determinación concreta de la correspondiente la garantía, así como de la prestación compensatoria previstas en los artículos 52.4 y 5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, amparándose el porcentaje de la cuantía de la Prestación Compensatoria en la Ordenanza Municipal Reguladora de la misma (BOP Nº 167, de 10/11/2004).

La actuación sólo podrá hacerse efectiva mediante la obtención de todas las demás autorizaciones pertinentes y mientras subsista la situación territorial, urbanística, ambiental o de cualquier otra índole en la que se otorga.

La duración de la actividad es la prevista en el Proyecto de Actuación, (15 años) sin perjuicio de su renovación.

CUARTO: La autorización de la actividad, quedará condicionada:

1. Al mantenimiento o implantación efectiva de la explotación.

2. A solicitar licencia urbanística en el plazo de un año de acuerdo a lo regulado en el artículo 42.5. e la citada LOUA previo cumplimiento temporal y material de los condicionantes impuestos en el informe preceptivo de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

3. A la indivisibilidad de las fincas registrales.

QUINTO: Remitir el presente acuerdo para su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba, a tenor del artículo 43.1.f) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

SEXTO: Notificar al promotor de la actuación, dar cuenta a la Delegación Territorial de Fomento, infraestructuras y Ordenación del Territorio y remitir certificación del acuerdo al Registro de la Propiedad de Montoro, al objeto de que practiquen la correspondiente anotación en las fincas registrales”.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante el Pleno de este Ayuntamiento, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrati-

vo Común de las Administraciones Públicas; o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Córdoba, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio.

Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Montoro, 17 de enero de 2022. La Alcaldesa, Ana María Romero Obrero.