

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Montoro

Núm. 2.019/2018

Por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de mayo de dos mil dieciocho, se adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

“7. DENEGAR PROYECTO DE ACTUACIÓN PROMOVIDO POR VEGA DE ARMIJO SL PARA LA LEGALIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES E IMPLANTACIÓN DE EXPLOTACIÓN GANADERA MULTIESPECIE.

Por unanimidad de los trece Sres. asistentes, que representan la totalidad del número legal de miembros de esta Corporación, se decidió la inclusión en el Orden del Día este asunto, según establece el artículo 82.3 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Cedida la palabra por la Presidencia a la Sra Secretaria resumió los aspectos esenciales que motivan el informe técnico (según a continuación se indicará) y justifica la no declaración de utilidad pública o interés social de esta actuación y en consecuencia su denegación.

Vista solicitud de declaración como actuación de interés público y consiguiente Proyecto de Actuación que se tramita bajo el expediente administrativo n.º 3.608/2017 Gex, en el que consta los siguientes actos:

Primero. Por Vega de Armijo SL con NIF B-14.466.668 se presenta Proyecto de Actuación para la Legalización de construcciones existentes en implantación de explotación ganadera multiespecie de acuerdo a documento técnico redactado por Don Isaac A. del Rey Tirado, Ingeniero Agrónomo y visado por su Colegio Profesional con número de expediente: 201700514.

Segundo. Por parte del Arquitecto de la Oficina Técnica Municipal con fecha 13/03/2018, se emite informe en el que se reseña que:

“...el Proyecto de Actuación de referencia aportado sobre el Polígono 9 Parcelas 15, 18, 163, 164, 168 y 184 (Paraje La Vega) del T.M. de Montoro, por sus dimensiones, pluralidad de usos, actividades, construcciones e instalaciones emplazadas en el Suelo No Urbanizable, cabría encuadrarlo con las industrias vinculadas al medio rural y agropecuarias establecidas en el artículo 68 y anteriores de la Modificación de las NN. SS. del SNU de Montoro.

En la actualidad no se vienen cumpliendo los requisitos establecidos en el artículo 42.5 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre LOUA, en terrenos con el régimen del Suelo No Urbanizable, dándose condiciones objetivas que están dando lugar a la formación de un núcleo de población o formación de un asentamiento por lo que desde el punto de vista técnico no procede su admisión a trámite, conforme a lo estipulado en el artículo 43.1 b) de la LOUA.

Asimismo se reseña los siguientes antecedentes y hechos contenidos recogidos en el informe técnico:

“.....En fecha 04/07/2017 tiene entrada en el Registro General de este Ayuntamiento solicitud de Proyecto de Actuación Legalización de construcciones existentes e implantación de explotación ganadera multiespecie por Vega de Armijo, S.L.

Consultados los Archivos municipales se tiene:

En fecha 21/06/2004 se solicita licencia municipal para 450 metros de alambrada en el polígono 9 parcela 18 del T.M. de Montoro.

En fecha 12/07/1997 se envía al Servicio de Arquitectura y Ur-

banismo de Diputación el proyecto de construcción de Nave Agrícola en la parcela 168 del polígono 9, en la “Finca La Serrana”, promovido por Vega de Armijo, S.L., concediéndose licencia urbanística en fecha 29/01/1998 (Expte. 116/1997), con referencia catastral 382,56/4208,44; asimilable a las coordenadas UTM 30 ED50 X:2560 Y:4208440, coordenadas cercanas a la denominada Vivienda de Guardería situada en la parte más septentrional de la explotación.

En fecha 20/05/2003 tiene entrada en el Registro General solicitud de Proyecto de Nave para Almacenamiento de aperos agrícolas en Vega de Armijo, polígono 9 parcela 15, contando con informe técnico-jurídico favorable con observaciones, aunque no cuenta en el expediente el otorgamiento de la correspondiente licencia municipal. (Expedientes 86/2003 URB y 119/2004 L.U.). Se tiene oficio de salida nº 3835, de fecha 26/10/2004 sobre suspensión de procedimiento de solicitud de nave de almacén Vega de Armijo.

ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN APORTADA. Las actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen del Suelo No Urbanizable, vienen establecidas en el artículo 42 de la LOUA, requiriendo la aprobación previa de un Proyecto de Actuación.

El objeto del Proyecto de Actuación es exponer las construcciones existentes, así como la construcción de un depósito de almacenamiento de subproductos ganaderos, vinculadas a la actividad que se pretende desarrollar en la actualidad en las parcelas de referencia.

La documentación aportada contiene entre otras, Memoria con los siguientes Planos:

Nº 1. Situación. Escala 1/12.500.

Nº 2. General (Parámetros urbanísticos). Escala 1/2.000.

Nº 3. General sobre campo (ortofoto). E = 1/2.860.

Nº 4. Parcela. E = 1/1.200.

Nº 5. Esquema de montaje. E = 1/300.

Como documentación complementaria se aportan referencias catastrales y notas simples del Registro de la Propiedad.

5.1. Determinaciones del artículo 42 de la LOUA.- Promotor de la actividad:

Entidad Vega de Armijo SL, representante legal Don Luis Asenjo de la Torre.

5.2. Descripción de la actividad.

El Objeto del Proyecto de Actuación es la definición de usos y ordenación de las instalaciones existentes en la finca situada en el paraje “Las Vegas”, así como la construcción de un depósito de almacenamiento de subproductos ganaderos, en el T.M. de Montoro (Córdoba).

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

La construcción y actividad ganadera que se pretende implantar se localizan en la finca formada por las parcelas catastrales nº 15, 18, 163, 164, 168 y 184, situada en el Paraje “Las Vegas”.

El emplazamiento es cercano al río Guadalquivir. Los linderos del conjunto de instalaciones y construcciones destinadas a la producción son:

-Norte: Parcela Nº 20 del mismo polígono nº 9.

-Sur: Vía de Comunicación, Pol. 9, Parc. 9.001. Parcela nº 181 del mismo polígono nº 9.

-Este: Parcelas nº 21, 162 y 164 del mismo polígono nº 9.

-Oeste: Canal, Pol. 9, Parc. 9.011. Parcelas nº 16 y 176 del mismo polígono nº 9.

Las parcelas que conforman la finca coinciden con las siguientes fincas registrales del T.M. de Montoro: 20.940, 23.795, 20.939, 21.424 y 22.203.

b. Caracterización física y jurídica de los terrenos: Dentro de las parcelas de referencia existen varias edificaciones de actividad ganadera. Las parcelas sobre las que se pretende realizar la actividad cuentan con una superficie total de 678.997 m² (68 Ha). Cada una de las parcelas cuenta con las siguientes superficies:

Polígono 9 nº de parcela	Superficie gráfica (m ²)
15	252.727
18	16.682
163	8.688
164	1.687
168	395.303
184	910

c. Características socioeconómicas de la actividad: La explotación ganadera multiespecie que se pretende implantar en las instalaciones existentes en la finca contará con la siguiente capacidad máxima:

- 500 cabezas de ganado ovino 100 cabezas de ganado caprino.
- 50 cerdas de cría y 50 lechones de cebo.
- 100 cabezas de ganado bovino de carne con un recrió de 40 cabezas.

Dicha capacidad viene limitada por las condiciones de bienestar animal y sus condiciones sanitarias, dimensionando un depósito de almacenamiento de subproductos ganaderos suficiente para poder almacenar el estiércol durante un periodo mínimo de 3 meses. La capacidad es inferior a 300 UGM. De la actividad ganadera se obtiene suficientes beneficios para los titulares de la sociedad.

La explotación generaría una serie de servicios directos e indirectos como son el consumo de materias primas y piensos, venta de animales de ganado, adquisición de productos zoonos, etc. lo que permitiría mantener una parte de la economía social del municipio de Montoro y de la comarca del Alto Guadalquivir.

d. Características de las edificaciones, construcciones e instalaciones, así como obras exteriores:

Según el redactor, las características de las edificaciones, construcciones e instalaciones son las siguientes:

1. Nave Cebadero:

-Año de construcción: (Antigua edificación antes del año 1956). Nueva edificación sobre el mismo emplazamiento que la anterior, construida en el año 2006.

-Superficie construida: 1.056 m².

-Plantas: 2. Altura en cumbre 8 m.

-Cubierta: A dos Aguas. Chapa ondulada minionda Galvanizada.

-Estructura: Metálica.

-Cerramientos: Paneles de hormigón prefabricado.

-Solera: Hormigonada.

-Instalaciones: Electricidad en BT y Fontanería Básica.

2. Nave Estabulación Vacuno:

-Año de construcción: 2006 y ampliada en el año 2012. Construidas sobre una antigua alberca.

-Superficie construida: 462 m².

-Plantas: 1. Altura en cumbre 6 m.

-Cubierta: A dos Aguas. Chapa ondulada minionda Galvanizada.

-Estructura: Metálica.

-Cerramientos: Parte cerrado con Paneles de hormigón prefabricado.

-Solera: Hormigonada

-Instalaciones: Electricidad en BT y Fontanería Básica.

3. Nave Almacén de Maquinaria:

-Año de construcción: 2002.

-Superficie construida: 750 m².

-Plantas: 1. Altura en cumbre 7 m.

-Cubierta: A dos Aguas. Chapa ondulada minionda Galvanizada.

-Estructura: Metálica.

-Cerramientos: Sin cerramientos.

-Solera: Terriza.

-Instalaciones: Electricidad en BT y Fontanería Básica.

4. Antigua Nave Estabulación:

-Año de construcción: 1975.

-Superficie construida: 100 m².

-Plantas: 1. Altura en cumbre 4 m.

-Cubierta: A dos Aguas. Fibrocemento.

-Estructura: Metálica.

-Cerramientos: Mampostería.

-Solera: Hormigonada

-Instalaciones: Sin Instalaciones.

5. Vivienda de Guardería:

-Año de construcción: Anterior a 1998.

-Superficie construida: 240 m².

-Plantas: 2. Altura en cumbre 7 m.

-Cubierta: A Cuatro Aguas. Teja Cerámica.

-Estructura: Metálica.

-Cerramientos: Fábrica de Ladrillo.

-Solera: Gres cerámico.

-Instalaciones: Electricidad en BT y Fontanería.

6. Depósito de almacenamiento de subproductos ganaderos:

Es la única instalación que se propone nueva. Se proyecta un depósito de almacenamiento de subproductos ganaderos (almacenamiento estiércol), soterrado, realizado con estructura de hormigón armado.

Sus dimensiones se definirán en el correspondiente proyecto de obra.

.....Conforme a lo establecido en el artículo 68 de la Mod. NN.SS. en SNU de Montoro, las actividades que se pretenden y se están llevando a cabo en la finca de referencia, se corresponden con una Industria vinculada al medio rural y agropecuaria. Su tramitación es por el denominado régimen excepcional, que en la actualidad viene contemplando en los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, sobre actuaciones de interés público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable.

El promotor tan sólo justifica la utilidad pública o el interés social en base a que ya posee las instalaciones y a que va a crear empleo en la comarca.....

- Condiciones de implantación. Industrias vinculadas al medio rural (Artículo 66):

El redactor aporta el siguiente cuadro resumen:

Construida	Superficie Construida	Plantas (Altura)	Distancia a linderos	Distancia Núcleo Urbano
Nave Cebadero	1.056 m ²	2 planta (8,0 m)	7,6 m	1190 m
Nave de Estabulación Vacuno	462 m ²	1 planta (6,0 m)	70 m	1180 m
Nave Almacén de Maquinaria	750 m ²	1 planta (7,0 m)	21 m	1080 m
Antigua Nave Estabulación	100 m ²	1 planta (4,0 m)	2,8 m	1100 m
Vivienda de Guardería	240 m ²	2 planta (7,0 m)	268 m	700 m
Estercolero (a construir)	Según necesidades	0 planta (soterrado)	>20 m	>20 m
<i>Superficie construida</i>				2.608 m ²
<i>Superficie total de la finca</i>				678.997 m ²
<i>% ocupación</i>				0,38 %

Análisis de las condiciones particulares de implantación:

Condiciones particulares de implantación	Proyecto Actuación	Art. 66 Mod. NN.SS. SNU.
Distancia mínima a núcleo urbano	> 1.000 m	1.086 metros Cumple
Distancia mínima a otra edificación	> 200 m	15 metros NO CUMPLE
Distancia mínima a eje de carretera	> 100 m	1.613 metros >>100 m Cumple
Distancia mínima a linderos	> 25 m	8 metros NO CUMPLE
Ocupación máxima	50% sup. parcelas	0,38% << 50% sup. Parcelas cumple
Parcela mínima	5.000 m ²	>> 5.000 m ² Cumple

-Condiciones particulares de edificación. Industrias vinculadas al medio rural y agropecuarias (Artículo 68 Modificación de las NN.SS. en S.N.U):

El porcentaje de ocupación de las edificaciones es del 0,38%, lo cual es muy inferior a lo establecido del 50% de la superficie de las parcelas. Además éstas superan ampliamente los 5.000 m² mínimos exigidos. Por ello se cumplen las condiciones exigidas en dicho artículo de la Modificación de las NN.SS. en el SNU de Montoro.

-Condiciones Generales de Edificación. (Artículo 40 Modificación de las NN.SS. en SNU):

El redactor solicita la exención del cumplimiento de las condiciones de distancia a otras edificaciones y a linderos, justificando que todas las edificaciones existentes tienen carácter agropecuario por lo que no contribuirán a la formación de núcleos formación.

Sin embargo, la explotación ganadera multiespecie que se pretende en las instalaciones existentes poseerá una capacidad máxima de 500 cabezas de ganado ovino, 100 cabezas de ganado caprino, 50 cerdas de cría y 50 lechones de cebo, así como 100 cabezas de ganado bovino de carne con un recrió de 40 cabezas. Además se está dando aprovechamiento a subproductos ganaderos, como es el estiércol. Estos usos, actividades, construcciones e instalaciones vienen encuadrados como Industrias vinculadas al medio rural y agropecuarias (establos, vaquerizas, cebaderos y criaderos, entre otros), conforme al artículo 68 de la Modificación de las NN.SS. en el SNU de Montoro.

Desde estos Servicios Técnicos municipales cabe indicar que varias de las edificaciones, incumplen la distancia mínima a linderos establecidas en el artículo 40 de la Modificación de las NN.SS. en el SNU de Montoro, y la distancia mínima de 100 metros a edificaciones, ubicadas en propiedades diferentes, establecida en el 38 de la Mod. NN.SS. en SNU. Al ser construida de

nuevo en el año 2006, esta es su fecha de terminación conforme a lo establecido en el artículo 40.2 del RDU. Sin perjuicio de incumplir las condiciones de implantación de las Industrias vinculadas al medio rural.

Por otro lado, la Nave Estabulación Vacuno también viene incumpliendo la distancia mínima de 100 metros a otra edificación, ubicadas en una propiedad diferente, conforme a lo establecido en el artículo 38 de la Mod. NN.SS. en SNU y las de 200 metros a otras edificaciones, conforme a Industria vinculada al medio rural y agropecuaria.

A continuación se realiza un breve análisis del posible régimen jurídico de las edificaciones existentes con los datos aportados y los obtenidos del Catastro y del Archivo municipal:

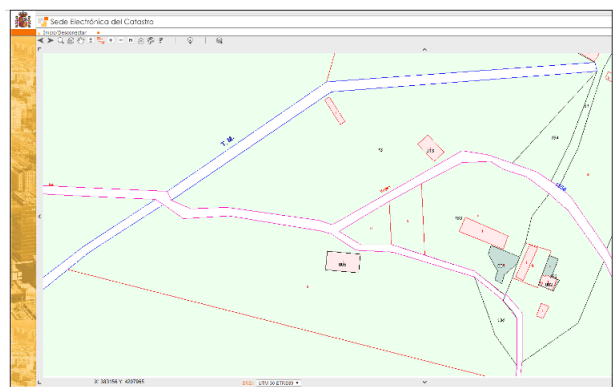
1. Nave Cebadero (En la actualidad se englobaría en dos referencias catastrales: DS Diseminados 223, ref. catastral 001900100UH80G0001ZO, siendo su propietaria D.ª María Cristina Fernández Powell Amelia; como la (Polígono 9 Parcela 163 ref. catastral 14043A009001630000UG).

-Año de construcción: (Antigua edificación antes del año 1956. Según Catastro de 1963 con uso residencial). Nueva edificación sin licencia sobre el mismo emplazamiento que la anterior, construida en el año 2006.

-Superficie construida: 1.056 m².

Conforme al artículo 3.2.c) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, la edificación de Nave Cebadero, incumpliría tanto la distancia a linderos como la distancia a otras edificaciones de distinta propiedad, por lo que en la actualidad no es conforme con la ordenación territorial y urbanística vigente, y se encuentra ubicada en un Suelo No Urbanizable de Especial Protección por normativa urbanística (Categoría de Especial Protección por Planificación Urbanística: SNUEP de Vega), siendo construida con posterioridad al establecimiento del régimen de protección especial, tan sólo cabría adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y del orden jurídico infringido.

Además, conforme a la información de Catastro, al ser parte titularidad de otro persona, según la información más actualizada se estarían dando condiciones objetivas que dan lugar a la formación de núcleo de población.



2. Nave Estabulación Vacuno (ED PAGO CAMPIÑA BI:01 PG9 PC18 VEGA ARMIJO ref. catastral 001801300UH80G0001TO)

-Año de construcción: 2006 y ampliada en el año 2012.

-Superficie construida: 462 m².

Conforme a la información de Catastro incumpliría la distancia mínima a los linderos de la finca. Del mismo modo incumple la distancia a otras edificaciones ubicadas en propiedades diferentes, a una distancia menor a los 100 m [Artículos 40.1 y 38.b) de

la Mod. NN.SS. en SNU de Montoro].

3. Nave Almacén de Maquinaria (DS DISEMINADOS 1812 POL 9 PAR 15, ref. catastral 001900500UH80G0001AO)

-Año de construcción: 2002.

-Superficie construida: 750 m².

Según el informe del SAU de Diputación:

Uso de la edificación: Agrícola en planta baja; sin determinar en planta 1ª.

Altura y nº de plantas: 6,4 mts. DOS (plantas).

Separación a linderos: 100 mts., más desfavorable).

Superficie construida: 319,68 m².

Edificabilidad: 0,0081 m²/m².

Ocupación: 0,51%.

Paramentos: Enfoscado y pintados.

Cubierta: Teja cerámica curva.

Estuvo a punto de obtener licencia municipal, pendiente de aportar la correspondiente autorización del organismo o titular del Camino de las Vegas, para la ejecución del cerramiento perimetral de la nave.

Al analizar las condiciones de implantación y conforme a lo establecido en el artículo 3.2.c) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, la Nave Almacén de Maquinaria viene incumpliendo la distancia a linderos, por lo que no es conforme con la ordenación territorial y urbanística vigente, y al estar ubicada en un Suelo No Urbanizable de Especial Protección por normativa urbanística (SNUEP de Vega) y construida sin licencia con posterioridad al establecimiento del régimen de protección especial, tan sólo cabría adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y del orden jurídico infringido.

Además, conforme a lo establecido en el artículo 68 de la Modificación de las NN.SS. en el SNU de Montoro, se consideran Industrias vinculadas al medio rural y agropecuarias los almacenes o industrias de transformación de productos agrarios (o agropecuarios) vinculadas a explotación familiar agraria con carácter netamente industrial. La Nave Almacén de Maquinaria viene incumpliendo los condiciones particulares de implantación para dichas industrias (distancia a otras edificaciones, ejes de carreteras e incluso al asentamiento urbanístico de los Huertos Familiares de San Fernando).

4. Antigua Nave Estabulación (Polígono 9 Parcela 18 ref. catastral 14043A009000180000UJ)

-Año de construcción: 1975.

-Superficie construida: 100 m².

Conforme al artículo 3.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, la edificación de la antigua nave de estabulación, al estar terminada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y no poseer licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, se asimilará en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística. Corresponde al propietario indicar la situación en la que se encuentra esta edificación. A estos efectos, si la edificación se ajustase a la ordenación territorial y urbanística le sería de aplicación el régimen urbanístico establecido en el artículo 6 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, debiendo legalizarse y solicitar licencia.

5. Vivienda de Guardería (DS diseminados 1549 ref. catastral 001800800UH80G0001PO).

-Concesión de licencia municipal de Nave Agrícola en fecha 29/01/1998.

-Año de construcción: Según redactor anterior a 1998.

-Superficie construida: 240 m².

Conforme al artículo 3.1.A.b) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, se trataría de una edificación con situación jurídica ajustada a la ordenación territorial y urbanística, aunque construida contraviniendo las condiciones de la licencia urbanística municipal concedida en su día, al cambiar el uso de Nave Agrícola a Residencial Vivienda de Guardería. Por ello conforme a lo establecido en el artículo 9.4 del mencionado Decreto 2/2012, este Ayuntamiento deberá comunicar a la persona interesada la posibilidad de legalización de la edificación de referencia, Vivienda de Guardería.

5. P.Ma. Además al consultar las ortofotos dentro del polígono 9 parcela 168 también puede detectarse una construcción agraria de 30 m² de superficie, situada en el Polígono 9 Parcela 168 (incluida en la ref. catastral 14043A009001680000UF).

Tercero. Con fecha 02/05/2018 se presenta en el Registro de entrada de este Ayuntamiento Instancia firmada por Don Isaac A. del Rey Tirado, Técnico redactor del Proyecto en la que concluye diciendo: "....Que el Excmo. Ayuntamiento de Montoro les exima del cumplimiento de las condiciones de implantación, así como continúe con la tramitación del proyecto de Actuación para poder continuar con el procedimiento administrativo para su aprobación.-"

Cuarto. Con fecha 29 de mayo de 2018 se ha emitido informe jurídico desfavorable respecto al Proyecto de Actuación presentado por Vega de Armijo S.L. y en base al informe emitido por el Arquitecto de la Oficina Técnica Municipal.

Quinto. De conformidad con la exposición fáctica y jurídica que precede, y vista la atribución del Pleno de la Corporación para la aprobación de los Proyectos de Actuación, en virtud del artículo 43.1.e) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En votación ordinaria, 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. Denegar la declaración de utilidad pública o interés social de la Actuación de Interés Público, según ha quedado justificada en la parte expositiva que antecede, promovida por Vega de Armijo SL con NIF B-14.466.668 para la Legalización de construcciones existentes en Polígono 9 Parcelas 15-18-163-164-168 y 184 del Catastro de Rústica de esta Localidad para implantación en suelo no urbanizable de explotación ganadera multiespecie de acuerdo a documento técnico redactado por Don Isaac A. del Rey Tirado, Ingeniero Agrónomo y visado por su Colegio Profesional con número de expediente: 201700514.

Segundo. En coherencia con lo anterior, denegar el Proyecto de Actuación redactado por Don Isaac Alejandro del Rey Tirado, Ingeniero Agrónomo de Andalucía, denegándose igual forma la legalización de la actuación.

Tercero. Iniciar los procedimientos correspondientes para la protección de la legalidad urbanística y sancionador urbanístico.

Cuarto. Remitir el presente acuerdo para su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, a tenor del artículo 43.1.f) de la Ley 7/2007, de 17 de diciembre.

Quinto. Notifíquese al promotor de la actuación, con indicación de que el presente acto finaliza la vía administrativa, sí como del régimen de recursos que con arreglo a derecho procedan."

Lo que se publica para general conocimiento.

Montoro, a 11 de junio de 2018. Firmado electrónicamente por la Alcaldesa, Ana María Romero Obrero.