



ANUNCIO EN EL BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA

Por Acuerdo del Pleno de fecha 8 de febrero de 2024 en sesión extraordinaria, se aprobó definitivamente el Proyecto de Actuación previo a la licencia de obras, para la adecuación de edificaciones preexistentes vinculadas a explotación ganadera, en Finca "Dehesa Quintas" Polígono7 parcela 31, El Castillo de las Guardas (Sevilla) y con referencias catastrales 41031A007000310001ST y 41031A007000310000AR, solicitado MARIA ISABEL DOMEQ MORENES, del siguiente tenor literal:

Considerando que con fecha 30 de julio de 2019 se presentó por MARIA ISABEL DOMEQ MORENES solicitud de aprobación de Proyecto de Actuación, previo a la licencia de obras, para la adecuación de edificios preexistentes vinculadas a explotación ganadera, en un terreno de su propiedad situado en Finca "Dehesa Quintas", Polígono 7 parcela 31, El Castillo de las Guardas (Sevilla) y con referencias catastrales 41031A007000310001ST y 41031A007000310000AR.

Considerando que con fecha 11 de octubre de 2019, por los Servicios Técnicos Municipales se emite INFORME FAVORABLE que la actividad solicitada concurre cumple los requisitos del artículo 42 de la Ley 7/2022, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Considerando que con fecha 17 de octubre de 2019 por Resolución de Alcaldía n.º 2019-0699 se admitió a trámite el Proyecto de Actuación, necesario y previo a la licencia de obras, para la adecuación de edificaciones preexistentes vinculadas a explotación ganadera, en un terreno propiedad del mismo situado en Finca "Dehesa Quintas" Polígono7 parcela 31, El Castillo de las Guardas (Sevilla) y con referencias catastrales 41031A007000310001ST y 41031A007000310000AR presentado por M^a Isabel Domecq Morenes.

Considerando que con fecha 29 de octubre de 2019 y n.º de registro 2019-E-RC-4863 tiene entrada en este Ayuntamiento desde el Área de Cohesión Territorial de la Diputación de Sevilla, en contestación a la comunicación enviada y recibida con fecha 23 de octubre, que teniendo en cuenta que en relación dicha actuación pudiese verse afectada una carretera provincial, solicita que se le haga llegar copia del expediente de referencia en orden de emitir el correspondiente informe de conformidad con los artículos 79 y 80 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común.

Considerando que con fecha 30 de octubre de 2019 y n.º registro 2019-S-RC-1313 se remite desde este Ayuntamiento al Área de Cohesión Territorial de la Diputación de Sevilla, copia del expediente solicitado.

Considerando que con fecha 8 de noviembre de 2019 y n.º de registro 2019-E-RC-5031 tiene entrada en este Ayuntamiento desde la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Comisaria de Aguas, en contestación a la comunicación enviada y recibida con fecha 28 de octubre de 2019, en el que hace saber: *la emisión del informe sectorial en materia de aguas viene contemplado en el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, que establece que los Organismos de Cuenca emitirán informe previo a los actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales en el ámbito de sus competencias, siempre que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas colinentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico o en sus zonas de servidumbre o policía. Se le recuerda que una vez que el Proyecto de Actuación se ha admitido a trámite o aprobado por la Corporación Municipal, el Ayuntamiento solicitará expresamente informe sectorial en materia de agua a esta Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, para lo cual deberá aportar toda la documentación técnica necesaria, que estará compuesta de: Proyecto técnico, título de concesional o reserva demanial por el cual se va a abastecer el proyecto de actuación, Autorización de vertido de las aguas residuales al Dominio Público Hidráulico (directo) al subsuelo (indirecto), si esta en zona de policía, estudio de inundabilidad o documento que justifique que el Proyecto de Actuación no es inundable, firmado por técnico competente, la documentación se remitirá en formato digital.*

Gonzalo Domínguez Delgado (1 de 1)
Alcalde
Fecha Firma: 12/02/2024
HASH: 2607cc0910deb916569ac7a0411539e



Cód. Validación: LLDHCLXW7RF323EEDNEECY5
Verificación: <https://elcastillodelasguardas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 6





Considerando que con fecha 18 de noviembre de 2019 y n.º de registro 2019-S-RC-1413 se remite a María Isabel Domecq Morenes el requerimiento de documentación técnica necesaria para informe sectorial en materia de agua solicitado a este Ayuntamiento por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Considerando que con fecha 20 de noviembre de 2019, BOP n.º 269 se sometió a información pública por plazo de veinte días para que se presente en las dependencias de este Ayuntamiento y examine el expediente a los efectos de que puedan alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

Considerando que con fecha 12 de diciembre de 2019 y n.º de registro 2019-E-RC-5682 tiene entrada en este Ayuntamiento contestación de María Isabel Domecq Morenes al requerimiento de documentación solicitada por Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Comisaria de Aguas.

Considerando que con fecha 8 de enero de 2020 se emitió por Secretaria-Intervención Certificado resultado de exposición pública.

Considerando que con fecha 14 de enero de 2020 y n.º de registro de salida 2020-S-RC-31 se solicitó a la Consejería de Fomento y Infraestructura y Ordenación del Territorio informe sectorial al Proyecto de Actuación para la adecuación de edificaciones preexistentes vinculadas a explotación ganadera, en Finca Dehesa Quintas Polígono 7 parcela 31.

Considerando que con fecha 14 de enero de 2020 y n.º de registro de salida 2020-SR-C-32 se solicitó a Confederación Hidrográfica del Guadalquivir informe sectorial al Proyecto de Actuación para la adecuación de edificaciones preexistentes vinculadas a explotación ganadera, en Finca Dehesa Quintas Polígono 7 parcela 31.

Considerando que con fecha 22 de enero de 2020 y n.º de registro E-RC-355 tiene entrada en este Ayuntamiento desde Área de Cohesión Territorial de la Diputación de Sevilla informe sobre notificación de audiencia como interesado por colindancia a carretera provincial, emitido al respecto por el Servicio de Carreteras y Movilidad de la Diputación en el que dice: *En relación al oficio referenciado, se informa que le Proyecto de Actuación previsto, sito en Finca Dehesa Quintas, Polígono 7 parcela 31, en el T.M. de El Castillo de las Guardas, afecta a la vía provincial SE-316, de la A-476 a la N-433, aunque las obras de adecuación se realizarán fuera de la zona de no edificación establecida por la Ley 8/2011, de 12 de julio, de Carretera de Andalucía. Se le recuerda que no podrán realizarse obras de construcción, es decir, dentro de los 25 metros medidos en horizontal y perpendicularmente desde las aristas exteriores de la calzada de la carretera, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, conforme el Art. 56 y art. 64 de la LCA.*

Considerando que con fecha 28 de enero de 2020 y n.º de registro 2020-S-RC-440 tiene entrada en este Ayuntamiento desde Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que en relación con la documentación recibida en esa Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el que solicita Informe Sectorial relativo al Proyecto de Actuación para la adecuación de edificaciones preexistentes vinculadas a explotación ganadera, en Finca Dehesa Quintas Polígono 7 parcela 31, nos comunica que toda la documentación recibida ha sido trasladada a la Delegación Territorial de esta Consejería en Sevilla (Servicio Urbanismo) por ser un asunto de su competencia.

Considerando que con fecha 25 de febrero de 2020 y n.º de registro 2020-E-RC-1020 tiene entrada en este Ayuntamiento desde la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio,





Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico, Delegación Territorial, informe emitido relativo al Proyecto de Actuación de adecuación de edificaciones preexistentes vinculadas a explotación ganadera, en Finca Dehesa Quintas Polígono 7 parcela 31, en virtud de lo establecido por el artículo 43.1.d) de la Ley 7/2002, de Ordenación de Urbanística de Andalucía y por el artículo 13.3 g) del Decreto 36/2014 de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación de Territorio y Urbanismos, en el que dice:

[...]

6.- ANALISIS DEL EXPEDIENTE

Tras el estudio de la documentación presentada, y de acuerdo con lo establecido en la legislación y normativa urbanista vigente, se informa lo siguiente:

- *En relación a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:*

El artículo 52.1. establece en los suelos clasificados como no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección pueden realizarse:

- a) *Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de la actividad ganadera que no estén prohibidas expresamente por la legislación específica, por planes territoriales o planeamiento urbanístico y que No supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.*
- b) *Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que estando expresamente permitidos por el Plan General de Ordenación Urbanística sean consecuencia de:*
 - *La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.*
 - *La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.*

- *En relación al Planeamiento municipal. En el Apartado 4. Parámetros Urbanísticos de este informe, se ha analizado las determinaciones urbanísticas de planeamiento que son de aplicación.*

Las edificaciones destinadas a explotaciones agropecuarias y edificios destinados a vivienda unifamiliar si no existe posibilidad de formación de núcleo de población, son usos y edificaciones autorizables conforme lo establece el artículo 5.2 de las Normas Urbanísticas. La edificación presenta características tipológicas adecuadas y proporcionadas a la explotación a la que se vincula y se cumplen los parámetros de ubicación de parcela.

No obstante, lo anterior, se hacen las siguientes observaciones que deberán valorarse por esa Corporación previo a la aprobación definitiva de la actuación:

- *No se valora en este informe la legalidad urbanística de la edificación existente en la que se implanta la actividad*
- *Aunque la vivienda a la explotación ganadera está permitida por las Normas Subsidiarias municipales, el número de estancias, baños y superficie útil de la mismas, es desproporcionado el uso al que se vincula sobrepasando con creces las tipologías lógicas de estas viviendas y dado el carácter de esta edificación, no puede ser considerada nunca como obra precisa para la utilización normal del suelo no urbanizable debiendo demostrarse su condición de imprescindible para el funcionamiento de la explotación.*

Es por todo ello y en base a las diversas jurisprudencias, que se recomienda la necesidad de vivienda unifamiliar y vinculada a la explotación, quede acreditada mediante certificado de empadronamiento del guarda usuario de la vivienda, no disponer de otra vivienda que haga innecesaria su permanencia en la explotación, dedicación profesional del promotor a la actividad ganadera en este caso, así como entre otros aspectos la rentabilidad económica de la explotación.

- *En relación a la documentación aportada, el contenido del Proyecto de Actuación, se ajusta a las determinaciones establecidas en el artículo 42.5 y 43 de la LOUA*





7.- CONCLUSIONES:

Tras todo lo anteriormente expuesto, a los efectos urbanísticos, el presente Proyecto de Actuación de unas edificaciones existentes en la parcela 31 del polígono 7, Finca Dehesa de Quintas en el término municipal de El Castillo de las Guardas, para su vinculación a la explotación ganadera porcina extensiva, proponiendo una vivienda para guarda de la explotación y otras dependencias necesarias para el funcionamiento de la instalación, es un uso autorizable por el planeamiento vigente. No obstante, debe considerarse las observaciones en el apartado 6 de este informe. Este informe se emite solo a efectos urbanísticos, en virtud de lo establecido en el artículo 43 de la LOUA, con independencia y sin perjuicio de los restantes pronunciamientos o autorizaciones que procedan por parte de esta Delegación Territorial en virtud de las competencias atribuidas a la misma por la legislación vigente, así como de las distintas Administraciones u Organismos, en base a sus competencias sustantivas o sectoriales.

Considerando que con fecha 30 de julio de 2020 y n.º de registro 2020-E-RC-2920 tiene entrada en este Ayuntamiento desde la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Comisaria de Aguas requerimiento de documentación, en el que dice: *Para poder realizar informe sectorial desde este Organismo de cuenca, se solicita la siguiente documentación que no viene adjunta los archivos que se han entregado con la solicitud: Deberá solicitar una concesión que ampare el consumo total de la explotación ganadera (abastecimiento de la vivienda, riego de hortalizas, abrevadero de 1560 cerdos, 680 vacunos de entre 6 meses y dos años, 680 vacunos de más de dos años y para el número de caballos existentes). Aportará una copia, con registro de entrada de la solicitud, que demuestre que el trámite se está realizando. Y si las aguas residuales se tratan en una depuradora como la descrita en la memoria técnica, el titular deberá presentar la solicitud de autorización y declaración de vertido en el modelo oficial por Orden AAA/2016/2014, de 27 de octubre. Los modelos de declaración están disponibles en las oficinas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, así como en su página WEB www.chguadalquivir.es-Servicios-Procedimientos Administrativos. A la documentación anterior deberá adjuntar proyecto técnico de las instalaciones de depuración de aguas residuales, preferentemente en formato digital. Se dirigirá al Área de Calidad de Aguas. Si se opta por una fosa séptica, aportará certificado de estanqueidad y copia de un contrato o carta de compromiso común gestor autorizado para retirar las aguas residuales allí contenidas.*

Considerando que con fecha 30 de julio de 2020 y n.º registro 2020-S-RC-291 se le remite a María Isabel Domecq Morenes requerimiento de documentación solicitada por Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Considerando que con fecha 10 de septiembre de 2020 y n.º de registro 2020-E-RC-3536 tiene entrada en este Ayuntamiento escrito remitido por María Isabel Domecq Morenes en el que dice: que con fecha 6 de agosto de 2020 había recibido, correo certificado remitido por este Ayuntamiento, el traslado del escrito de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, y que habiendo recibido dicho requerimiento directamente del citado Órgano, se procedió a contestar directamente a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Comisaria de Aguas, a través de la Red SARA y también por correo certificado.

Considerando que con fecha 2 de octubre de 2020 y n.º de registro 2020-E-RC-3897 se presentó por María Isabel Domecq Morenes, escrito en el que expone: 1) Que con fecha 30/07/2020 ha recibido del Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas el requerimiento de documentación URB001/20/SE de la Comisaria de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. 2) Que con fecha 04/08/2019 se ha presentado ante la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Comisaría de Aguas la documentación requerida por la misma consistente en: a) Solicitud para la tramitación del pozo en el registro de agua con entrada. b) Copia del proyecto técnico para la concesión del pozo que ampare el consumo total de la explotación ganadera. c) Certificado de estanqueidad de depósito. 3) Que en vistas a aclarar las posibles dudas surgidas con la presentación previa de documentación respecto al abastecimiento de agua y a la disposición de las aguas residuales se precede a explicar: a) El abastecimiento de agua se realizará a través de un pozo, para lo cual se realizó con fecha 11/12/2019 una solicitud de autorización para obras de captación de aguas subterráneas, se aporta i) Registro de entrada de la solicitud. ii) Copia del proyecto técnico para la concesión del pozo. b) La





disposición de las aguas residuales realizará a través de fosa séptica. Se aporta: i) El certificado de estanqueidad de dicha fosa. ii) Compromiso por el promotor del proyecto de actuación a retirar las aguas residuales contratando los servicios de dicho gestor autorizado. 4) Que la citada documentación y para su debida constancia se va a presentar en formato papel a través de correo certificado administrativo y en formato electrónico por sede electrónica. Lo que se pone en conocimiento del Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas.

Considerando que con fecha 8 de octubre de 2020 y n.º de registro 2020-S-RC-940 se remito a Confederación Hidrográfica del Guadalquivir el escrito presentado por María Isabel Domecq Morenes.

Considerando que con fecha 5 de mayo de 2021 y n.º de registro 2021-E-RC-1578 tiene entrada en este Ayuntamiento desde la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Comisaria de Aguas requerimiento de documentación en el que dice: Para poder realizar informe sectorial desde este Organismo de cuenca, se solicita la siguiente documentación: *1. Abastecimiento de agua de la parcela. Dado que la solicitud para la tramitación del pozo en el Registro de Aguas presentada no recoge todos los usos previstos en la finca, deberá presentarse una resolución de concesión que ampare el consumo total de la explotación ganadera (abastecimiento de la vivienda, riego de hortalizas y abrevadero de 1.560 cerdos, 1.360 vacas y para el número de caballos existentes). Inicialmente se aportará una copia, con registro de entrada de la solicitud. Deberá calcularse y justificarse la dotación de agua necesaria para cada uso, según las dotaciones anuales especificadas en la Orden ARM/2656/2008, de 10 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción de Planificación Hidrológica. 2. Depuración de aguas residuales del proyecto. Dado que se dispondrá de una fosa séptica decantador-digestor con filtro biológico, se deberá justificar si, tras la depuración de las aguas, se producirá el vertido de las mismas a algún cauce o sobre el terreno o, si bien, estas serán almacenadas en una fosa séptica hasta la retirada por gestor autorizado. En caso de producirse el vertido, deberá presentar la solicitud de autorización y declaración de vertido en el modelo oficial aprobado por Orden AAA/2016/2014, de 27 de octubre. Por otro lado, en el caso de disponerse de una fosa séptica, aportará certificado de estanqueidad y copia de un contrato o carta de compromiso con un gestor autorizado para retirar las aguas residuales allí contenidas. Así mismo, deberá indicarse con claridad la solución por la que se opta, entre los dos tipos para los que se ha presentado certificado.*

Considerando que con fecha 6 de mayo de 2021 y n.º de registro 2021-S-RE-269 se remite a María Isabel Domecq Morenes el requerimiento de documentación recibo en este Ayuntamiento y emitido por Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Considerando que con fecha 12 de mayo de 2021 y n.º de registro 2021-E-RC-1715 se presentó por María Isabel Domecq Morenes escrito en contestación al requerimiento de documentación enviada por este Ayuntamiento y solicitada por Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, que atendiendo al requerimiento se aporta: 1) Abastecimiento de agua, 2) depuración de aguas residuales.

Considerando que con fecha 12 de mayo de 2021 y n.º de registro 2021-S-RC-536 se remite a Confederación Hidrográfica del Guadalquivir la documentación presentada en este Ayuntamiento y requerida a María Isabel Domecq Morenes.

Considerando que con fecha 29 de mayo de 2023 y n.º de registro 2023-E-RC-2077 tiene entrada en este Ayuntamiento desde la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Comisaria de Aguas informe en el que en apartado 5 CONCLUSIONES dice: *Por lo anteriormente expuesto este Servicio Técnico emite para su consideración por la superioridad informe sectorial FAVORABLE, al PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA ADECUACIÓN DE EDIFICACIONES PREEXISTENTES VINCULADAS A EXPLOTACIÓN GANADERA, EN FINCA "DEHESA QUINTAS", POLÍGONO 7 PARCELA 31 DEL T.M. EL CASTILLO DE LAS GUARDAS, a la vista de la legislación estatal de aplicación.*

Considerando que con fecha 14 de noviembre de 2023 por los Servicios Técnicos municipales se emitió informe en el que en su apartado CONCLUSIONES dice: *A lo expuesto, se informa FAVORABLEMENTE respecto a la propuesta de APROBACIÓN de PROYECTO DE ACTUACIÓN,*





previo a la licencia de obras, para la adecuación de edificaciones preexistentes vinculadas a explotación ganadera, en Finca "Dehesa Quintas" Polígono7 parcela 31, El Castillo de las Guardas (Sevilla) y con referencias catastrales 41031A007000310001ST y 41031A007000310000AR, solicitado MARIA ISABEL DOMECC MORENES

Realizada la tramitación legalmente establecida y visto el informe de Secretaria se propone al Pleno la adopción del siguiente ACUERDO

ACUERDO

PRIMERO. Aprobar el PROYECTO DE ACTUACIÓN, previo a la licencia de obras, para la adecuación de edificaciones preexistentes vinculadas a explotación ganadera, en Finca "Dehesa Quintas" Polígono7 parcela 31, El Castillo de las Guardas (Sevilla) y con referencias catastrales 41031A007000310001ST y 41031A007000310000AR, solicitado MARIA ISABEL DOMECC MORENES

SEGUNDO. La autorización tendrá una duración CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA de los terrenos de 35 años según queda reflejado en el Proyecto de Actuación.

TERCERO. La promotora deberá asegurar la prestación de la garantía por importe de 17.800,00 € (178.000,00 X 10% = 17.800,00 €) para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de terrenos, previo a la concesión de la licencia de obras

CUARTO. La promotora deberá abonar la prestación compensatoria en el suelo calificado como no urbanizable, por importe de 178 € (0,1% de importe total de la inversión a realizar la implantación efectiva de la edificación, construcción, obra o instalación, excluida la correspondiente maquinaria y equipos)

QUINTO. La licencia correspondiente para realizar la actuación de interés público deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del proyecto de actuación.

SEXTO. Publicar esta Resolución en el Boletín Oficial de la Provincia a efecto de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía en concordancia con lo dispuesto en el artículo 32.2.e) del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

SÉPTIMO. Notificar el Acuerdo al interesado a los efectos oportunos

El Castillo de las Guardas a 9 de febrero de 2024.

El Alcalde

Fdo. Gonzalo Domínguez Delgado

