



Expediente nº:	15323/2023
Registro de entrada nº:	2023/028883 -
Procedimiento:	Declaraciones en suelo no urbanizable
Asunto:	PROYECTO DE ACTUACIÓN para regularización y ampliación de Central Hortofrutícola.
Unidad Orgánica:	Urbanismo

Visto el Proyecto de Actuación presentado por FRUTOS LOS PISAOS, S.L para regularización y ampliación de la Central Hortofrutícola de "Frutos los Pisaos S.L." ubicada en pago de Puntalón, en suelo clasificado en el PGOU vigente como Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola Sobre Acuífero (SNU-PA.Ala), y sirviendo de base los siguientes **ANTECEDENTES**:

La Central Hortofrutícola que se pretende consolidar e implantar a través de este Proyecto de Actuación, parte de las instalaciones ya existentes y desarrolladas por Frutos Los Pisaos, S.L., y que se emplazan en la Parcela 99 del Polígono 31 de Rústica del término municipal de Motril en el pago conocido como de las Ventillas o Puntalón, teniendo el acceso por la carretera de la Rambla de Puntalón, que conecta con la carretera de Motril a Gualchos, carretera provincial GR-5209, titularidad en pleno dominio de Frutos Los Pisaos, S.L..

La superficie de parcela del inmueble asciende a 11.870,58 m2, siendo ligeramente superior a su cabida registral inscrita.

Con fecha 29 de Noviembre de 2013 le fue otorgada a Frutos Los Pisaos, S.L., Licencia Municipal de Obra Mayor (Expediente nº 062/13), para la construcción de la nave agrícola originaria, de 1000 m2, para Centro de Producción de Productos Ecológicos, en Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola Sobre Acuífero (SNU-PA.Ala).

Con fecha 08 de Julio de 2014, tras la ejecución de las obras de conformidad con la licencia municipal de obra mayor otorgada, se le otorgó a Frutos Los Pisaos, S.L., Licencia Municipal de Utilización de Nave para Centro de Producción de Productos Ecológicos (Expediente nº 017/14).

Con fecha 09 de Julio de 2014, una vez ejecutadas cuantas medidas correctoras venían previstas en su proyecto de actividad y de calificación ambiental, y una vez concluidas sus instalaciones, se otorgó a Frutos Los Pisaos, S.L., Licencia Municipal de Apertura como "Almacén de Frutas y Verduras" (Expediente nº CA 13/022).

Posteriormente, con fecha 20 de Junio de 2017 (Expediente nº 050/17) se otorgó a Frutos Los Pisaos, S.L., Licencia Municipal de Obra Mayor para construcción de invernadero en dicha Parcela



99 del Polígono 31; obteniendo éste y sus instalaciones complementarias Licencia Municipal de Utilización con fecha 29 de Enero de 2018 (Expediente nº 001/18).

A la vista de lo referido y **CONSIDERANDO** que:

- La principal actividad de la referida mercantil (Frutos los Pisaos, S.L), está directamente vinculada con la naturaleza del suelo no urbanizable, de acuerdo con los usos del PGOU vigente la actividad se encuadraría dentro del uso Agro-Industrial como Central Hortofrutícola, subsumible dentro de la previsión de la norma como actividad industrial emplazada con carácter extraordinario en suelo rústico.
- Se pretende **ampliar la actividad ya existente legalizando algunas de las actuaciones ejecutadas** y posibilitando la realización de nuevas actuaciones que permitan el funcionamiento como central hortofrutícola por medio de la figura del proyecto de actuación como actuación extraordinaria conforme a lo previsto en el artículo 22 y concordantes de la Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, Ley 7/2021 de 1 de diciembre de 2021 (LISTA), así como el Reglamento que desarrolla dicha Ley, 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 (RGLISTA).
- El proyecto de actuación propone:
 - 1- obras de adaptación o mejora sobre las instalaciones previamente ejecutadas con las correspondientes licencias (Nave1 e Invernadero).
 - 2- Regularización de actuaciones ya acometidas sobre las instalaciones existentes mediante su justificación en el proyecto de actuación.
 - 3- Ampliación y mejora de las instalaciones.
- La parcela cuenta con la infraestructura básica previéndose únicamente actuaciones que pudieran ejecutarse en el futuro, de conservación o mantenimiento de su pavimento de hormigón o de ornato y mejora de sus cerramientos exteriores de parcela.
- Los terrenos vinculados a la actuación se encuentran clasificados en el PGOU vigente como **Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola, Agricultura Intensiva sobre acuífero** (SNU-PA.Ala), siendo suelos en los que se permite la implantación de invernaderos y viveros.

La finca afectada por el presente Proyecto de Actuación es la Finca Registral nº 38.303 del Registro de la Propiedad nº 2 de Motril, inscrita al Tomo 2066, Libro 875, Folio 182, con C.R.U. nº 18025000584274

- El interés social queda justificado en la capacidad para la generación de empleo directo e indirecto, así como en la creación de sinergias positivas con el sector agrícola y su comercialización.

La implantación se justifica conforme a lo establecido en el punto 30.2.b)2ºy5º RGLISTA, ya que debe de considerarse la presente actuación tanto de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio, generando efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local, como contribuyente a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular o a evitar el despoblamiento de las zonas rurales.



- El proyecto presentado se ajusta a las previsiones contenidas en el artículo 22 y concordantes de LISTA, así como en los artículos 30 a 35 del Reglamento que desarrolla dicha Ley RGLISTA.
- De acuerdo con las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Tropical, aprobado definitivamente por Decreto 369/2011, de 20 de diciembre, la actuación es compatible con sus protecciones, al encontrarse fuera de los ámbitos de protección e incluida en zona consolidada de invernaderos y actividades complementarias a los mismos.
Y

Visto el expediente, vistos los informes técnico y jurídico emitidos al efecto, de conformidad con lo previsto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 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, la Alcaldía, RESUELVE:

PRIMERO. - Admitir a trámite el Proyecto de Actuación presentado por la mercantil FRUTOS LOS PISAOS, S.L, para la regularización y ampliación de CENTRAL HORTOFRUTICOLA en Pago de Puntalón, en suelo clasificado por el PGOU vigente como Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola. Agricultura Intensiva sobre Acuífero (SNU.PA.AI.a), como actuación extraordinaria en suelo rustico conforme a lo previsto en el artículo 22 y concordantes de la LISTA y el RGLISTA y teniendo en cuenta lo siguiente:

A) Previo a la aprobación del Proyecto de Actuación, se deberá:

- Acreditar la representación legal de la mercantil, FRUTOS LOS PISAOS.L.
- La ejecución de las instalaciones justificará concretamente las determinaciones que sean de aplicación en el proyecto que se tramite para la obtención de la correspondiente licencia de obras.
- Se deberá solicitar, antes de la aprobación definitiva, informe del organismo competente en el Dominio Público Hidráulico de la Rambla de Puntalón.
- Previo a la aprobación del proyecto de actuación, el promotor deberá aportar plano con georreferencias de la parcela vinculada a la actuación, así como de las instalaciones ya ejecutadas. Los proyectos que se desarrollen deberán completar las georreferencias de las instalaciones que definan.
- Asimismo, antes de la aprobación definitiva, el promotor de la actuación deberá abonar la prestación compensatoria correspondiente a las obras e instalaciones ya ejecutadas y que según se establece en el presente proyecto de actuación asciende a 25.810,6 €, sin perjuicio del pago de las tasas e impuestos que correspondan.

Por lo que se refiere a la prestación compensatoria correspondiente a las obras e instalaciones a ejecutar amparadas en el presente proyecto de actuación se abonará antes del otorgamiento de la correspondiente licencia, y ascenderá al 10% del presupuesto de ejecución material que se contemple en proyecto descontando la maquinaria y equipos conforme a lo establecido en la legalidad vigente.



B) De resultar aprobado el Proyecto de Actuación solicitado, quedaría sujeto al siguiente condicionado:

- a) La cualificación urbanística de los terrenos afectados por la actuación será de 35 años.
- b) Se deberá solicitar licencia municipal de obras en el plazo máximo de un año desde la aprobación del proyecto de actuación (art 33 RGLISTA.).
- c) Previo a la obtención de la preceptiva licencia municipal se deberá:
 - Efectuar anotación en el Registro de la Propiedad sobre la afección de la finca vinculada al proyecto de actuación.
 - Se ingresará el importe correspondiente a la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, correspondiente a las obras e instalaciones a ejecutar amparadas en el presente proyecto de actuación, y que ascenderá al 10% del presupuesto de ejecución material que se contemple en proyecto de obras descontando la maquinaria y equipos conforme a lo establecido en la legalidad vigente.
 - Se deberán haber obtenido las autorizaciones preceptivas derivadas de la legislación sectorial de aplicación y de los organismos concurrentes.
- d) Con independencia de la prestación compensatoria, con la tramitación del correspondiente proyecto de obras para la obtención de licencia, se podrán imponer obligaciones tendentes a evitar la degradación del medio ambiente y/o el de potenciar su mejora y regeneración. Entre dichas obligaciones podrán establecerse las siguientes: reforestación de la totalidad o parte de la finca vinculada al proyecto, recuperación de la vegetación de riberas, en su caso, actuaciones de mejora y restauración paisajística, etc. (Norma 199.5 PGOU).

SEGUNDO. - Someter a información pública el citado proyecto, junto con la documentación que lo acompañe, a información pública por un período no inferior a un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y página web municipal (www.motril.es), con llamamiento a los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados.

TERCERO. – Dar traslado del Proyecto y solicitar informe a la Delegación Territorial competente en materia de Dominio Público Hidráulico.

CUARTO. - Notificar el presente acuerdo a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto de referencia.

Así se acuerda, a fecha de firma electrónica; lo que certifico a los solos efectos de su incorporación al Libro de Resoluciones.