



D^a. ANA MIRANDA CASTAN, SECRETARIA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS DE LA MITACION (SEVILLA).

CERTIFICO: Que por la Junta de Gobierno Local en sesión ORDINARIA celebrada el día **14 de julio de 2017**, se adoptó por **unanimidad** de los concejales presentes, el acuerdo cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal:

Punto 3.- ADMISIÓN A TRÁMITE DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN DE IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDAD COMERCIAL EN PARCELAS 1, 2 Y 4 DEL POLÍGONO 5 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN A INSTANCIA DEL PROMOTOR INVERSIONES TORRUX, SL.

VISTO el expediente sobre el Proyecto de Actuación de Interés Público en Suelo No Urbanizable, instruido a instancia del promotor Inversiones Torrux, SL, para actividad comercial en Parcelas 1,2 y 4 del polígono 5; registrado de entrada en este Ayuntamiento con número 8194 de fecha 17 de noviembre de 2016.

VISTO el informe del Arquitecto Municipal de fecha 12 de julio de 2017, favorable a la tramitación del Proyecto de Actuación solicitado, el cual se transcribe a continuación:

"INFORME SOBRE PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDAD COMERCIAL EN PARCELAS 1, 2 Y 4 DEL POLÍGONO 5, T.M. DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN, SEVILLA

EMPLAZAMIENTO: PARCELAS 1, 2 y 4 del POLÍGONO 5
Fecha: 12 de julio de 2017

Tras recibir la documentación arriba reseñada presentada en este Ayuntamiento con fecha de registro de 17 de noviembre de 2016, se emite el siguiente

INFORME URBANÍSTICO

I. OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.

Según el proyecto, el objeto es la construcción de unas instalaciones para el desarrollo de actividad comercial, cumpliendo con lo establecido en el planeamiento local vigente, adaptado a la LOUA y POT AUS en lo correspondiente a actividades de interés general en suelo no urbanizable adscrito a la categoría de Especial Protección como Espacio Agrario de Interés.

El emplazamiento de esta actuación según reza en el proyecto corresponde a una única finca registral, que según el documento engloba a su vez las fincas catastrales siguientes:

PARCELAS	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL
PARCELA 1	41016A005000010000ZG	4.473,00	-	3.750,00
PARCELA 2	41016A005000020000ZQ	6.157,00	3.890	4.741,51
PARCELA 4	41016A005000040000ZL	5.429,00	-	7.140,00
TOTAL	16.059,00	15.631,51		

Plaza de Cuatrovititas, 1 Bollullos de la Mitación - 41110 (SEVILLA)
Tlf. 955765000 Fax: 955766256 Email: Secretaria@bollullosm.com

Secretaría General

www.bollullosdelamitacion.es

Código Seguro De Verificación:	10tL+H23Uj0S+ddoe1LwTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Soriano Gomez Ana Victoria Miranda Castan	Firmado	14/07/2017 09:43:31 14/07/2017 09:35:16
Observaciones		Página	1/36
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/10tL+H23Uj0S+ddoe1LwTw==		





La suma de las superficies catastrales de las tres parcelas reseñadas es similar a la suma de las tres fincas registrales de las que se aportan copias de las notas simples registrales, aunque existe una diferencia del 2,64%. No quedan identificadas la correspondencia entre las fincas registrales nº 2.727 y 5.983 con las fincas catastrales correspondientes.

II. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.

Según el art1 42.1 de la LOUA "son Actuaciones de Interés Público (en adelante AIPs) en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico".

En principio estas actuaciones pueden considerarse como de interés público por la justificación que aparece en el apartado C a) de este informe. Por otro lado en cuanto a la necesidad de implantación en el suelo no urbanizable queda justificado en el apartado C c) de este informe.

La clasificación y categoría del suelo es no urbanizable adscrito a la categoría de Especial Protección como Espacio Agrario de Interés. Tal y como recoge el apartado 3 del documento, el régimen general de usos de esta categoría de suelos está regulado en la Adaptación a la LOUA y al POTAU de las Normas Subsidiarias municipales en su artículo 0.2.50. En él se establece como usos autorizables los "equipamientos y servicios terciarios considerados actuaciones de interés público o social que deban emplazarse en el suelo no urbanizable. El uso comercial está considerado como un uso terciario por lo que sería compatible el destino de las instalaciones en atención al artículo 0.2.50 reseñado.

Por otro lado el apartado 2.3. del Proyecto de Actuación establece que se pretende construir la edificación y las instalaciones necesarias para un comercio con servicios destinados a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, contando éstos con una superficie menor de 2.500 metros cuadrados. Por consiguiente las instalaciones que se pretenden llevar a cabo no podrán tener la consideración de gran superficie minorista y consecuentemente deberá cumplir las condiciones establecidas por el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía.

Por último las actuaciones descritas no incurrir en ninguno de los cuatro supuestos que establece el art1 42.4 para que fuera necesaria la redacción de un Plan Especial, a saber:

1. Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
2. Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
3. Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.
4. En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

III. CONTENIDO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.

En atención al artículo 43 de la LOUA se procede a analizar el contenido del documento para verificar su cumplimiento; este análisis está basado en los contenidos del proyecto y la normativa

Plaza de Cuatrovititas, 1 Bollullos de la Mitación - 41110 (SEVILLA)
Tlf. 955765000 Fax: 955766256 Email: Secretaria@bollullosm.com

Código Seguro De Verificación:	10tL+H23Uj0S+ddoe1LwTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Soriano Gomez Ana Victoria Miranda Castan	Firmado	14/07/2017 09:43:31 14/07/2017 09:35:16
Observaciones		Página	2/36
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/10tL+H23Uj0S+ddoe1LwTw==		





territorial, urbanística y sectorial de aplicación:

A) Promotora de la actividad.

El Proyecto de Actuación está redactado a iniciativa de D. Francisco Palomo Leal, con DNI: 75.411.706 L, en representación de INVERSIONES TORRUX S.L., con CIF: B 91314419, y domicilio a efectos de notificaciones en Avda. de Sevilla 21-27, Salteras, Sevilla.

B) Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:

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

El emplazamiento de estas actuaciones queda señalado en el apartado 2.1 del documento y en el apartado I de este informe. El documento presenta la información gráfica planimétrica y copia de las notas simples registrales para la determinación de los inmuebles afectados. No obstante no quedan identificadas la correspondencia entre las fincas registrales nº 2.727 y 5.983 con las fincas catastrales correspondientes y ninguna de las tres fincas están coordinadas gráficamente con el Catastro.

b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.

Se aporta documentación gráfica de planimetría, literal en el apartado 2.2.1 del documento y copia de las notas simples registrales para la determinación de las propiedades de los inmuebles afectados.

c) Características socioeconómicas de la actividad.

Se pretende construir la edificación y las instalaciones necesarias para un comercio con servicios destinados a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, contando éstos con una superficie menor de 2.500 metros cuadrados.

El desglose de las socioeconómicas pormenorizado de la actividad queda reflejado en el apartado 2.4 del documento.

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.

Estas características quedan recogidas en el apartado 2.5 del documento, y su resumen es el siguiente:

Superficie de suelo susceptible de edificación (33,07%): 5.310,05 m².
Edificabilidad requerida (0,21 m²t/m²s): 3.293,25 m².
Número de Plantas: 1 planta.
Altura máxima de Edificación: 7,50 m.

Las obras a ejecutar se engloban en los siguientes apartados.

- Adcentamiento y pavimentación de espacios exteriores de acceso y circulación interior rodada, facilitando en todo momento la permeabilidad peatonal con el exterior.
- Alumbrado exterior de instalaciones y de accesos peatonales.

Plaza de Cuatrovititas, 1 Bollullos de la Mitación - 41110 (SEVILLA)
Tlf. 955765000 Fax: 955766256 Email: Secretaria@bollullosm.com

Secretaría General

www.bollullosdelamitacion.es

Código Seguro De Verificación:	10tL+H23Uj0S+ddoe1LwTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Soriano Gomez	Firmado	14/07/2017 09:43:31
	Ana Victoria Miranda Castan	Firmado	14/07/2017 09:35:16
Observaciones		Página	3/36
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/10tL+H23Uj0S+ddoe1LwTw==		





• *Ejecución de nave / edificio.*

• *Instalaciones del interior de la nave / edificio para su uso como supermercado, mediante la ejecución de tabiquerías divisorias, revestimientos, carpinterías, instalaciones de saneamiento, fontanería, baja tensión, frío industrial, ventilación, climatización, protección contra incendios, alarmas, señalización y pinturas interiores y exteriores.*

• *Instalación de equipos y mobiliario comercial.*

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

Aparece reflejado en el apartado 2.6 del documento. En concreto se establece que la solicitud de licencia municipal se presentará en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación y que el plazo de ejecución de las mismas se estima en torno a los doce meses contados desde la concesión de la licencia municipal de obras.

No se establecen fases en el desarrollo de las obras.

C) *Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:*

a) *Utilidad pública o interés social de su objeto.*

Queda recogida la justificación en el apartado 4.1. del documento en el que se esgrime su justificación en base a la creación de empleo con motivo de la implantación de la actividad, tanto en fase de ejecución de obras como fundamentalmente en la fase de funcionamiento, estimados en torno a unos 40 puestos de trabajo estables.

Por otra parte se incide en la ordenación y mejora de las condiciones de permeabilidad peatonal de la zona sobre empresas asentadas con anterioridad, así como las condiciones de señalización para tráfico rodado e iluminación nocturna.

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

La viabilidad económica y financiera queda recogida en el apartado 4.2 del documento. En el apartado 4.3 del documento se recoge que el el plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos es de 30 años mínimo.

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.*

Queda recogida la justificación en el apartado 4.2 del documento en el que se esgrime su justificación en base a la inexistencia de oferta de suelo comercial de tales dimensiones, en condiciones de superficie, accesibilidad a la red viaria, dotación de aparcamientos y compatibilidad usos. Efectivamente no existe superficie comercial en el término municipal de Bollullos con la superficie necesaria para la implantación de las edificaciones y aparcamientos necesarios para el desarrollo de estas instalaciones.

Plaza de Cuatrovititas, 1 Bollullos de la Mitación - 41110 (SEVILLA)
Tlf. 955765000 Fax: 955766256 Email: Secretaria@bollullosm.com

Código Seguro De Verificación:	10tL+H23Uj0S+ddoe1LwTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Soriano Gomez	Firmado	14/07/2017 09:43:31
	Ana Victoria Miranda Castan	Firmado	14/07/2017 09:35:16
Observaciones		Página	4/36
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/10tL+H23Uj0S+ddoe1LwTw==		





En cuanto a su posible incidencia urbanístico-territorial, queda recogido en el apartado 7 del documento que no se producen incidencias en la ordenación del territorio, ni en la red vial, ni en los sistemas generales ni en la clasificación del suelo vigente. No obstante se recoge en su apartado 5 que la parcela se encuentra al borde de la carretera A-8059, por lo que está afectada por lo establecido en la Ley de Carreteras de Andalucía, Ley 8/2001 de 12 de julio; en este sentido, la implantación de la edificación existente en la parcela cumple con lo regulado en la mencionada Ley, en cuanto a encontrarse fuera del dominio público y de la zona de no-edificación.

En cuanto a posibles impactos medioambientales, el documento recoge en su apartado 5 que la actuación se atenderá a todo lo establecido en la Ley 7/2007, ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de 20 de julio de 2007, y se desarrollará pormenorizadamente en los correspondientes proyectos de actividad a desarrollar.

Por último, el documento recoge también que existe una zona de posible inundación para un período de 500 años, en los cuáles se establece que no existirá edificación alguna, estando destinada a zona de aparcamiento y ajardinamiento. No obstante la edificación se encuentra en la zona de 100 m de policía del arroyo Majalberaque, por lo que se deberá solicitar la correspondiente autorización de las instalaciones a la confederación hidrográfica del Guadalquivir.

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

Tal y como se ha expuesto y desarrollado en el apartado II de este informe, la compatibilidad de estas actuaciones con la normativa urbanística municipal y territorial queda recogida la justificación en el apartado 3 del documento.

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

Queda recogida la justificación en el apartado 4.5 del documento.

D) *Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:*

a) *Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.*

Queda recogida la justificación en el apartado 6 del documento.

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 52.5 de esta Ley.*

Queda recogida la justificación en el apartado 6 del documento.

c) *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.*

Queda recogida la justificación en el apartado 6 del documento.

Plaza de Cuatrovititas, 1 Bollullos de la Mitación - 41110 (SEVILLA)
Tlf. 955765000 Fax: 955766256 Email: Secretaria@bollullosm.com

Código Seguro De Verificación:	10tL+H23Uj0S+ddoe1LwTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Soriano Gomez Ana Victoria Miranda Castan	Firmado	14/07/2017 09:43:31 14/07/2017 09:35:16
Observaciones		Página	5/36
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/10tL+H23Uj0S+ddoe1LwTw==		





E) Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

IV. CONCLUSIÓN

Tras analizar los contenidos anteriormente expuestos se han encontrado las siguientes incidencias:

1. No quedan identificadas la correspondencia entre las fincas registrales nº 2.727 y 5.983 con las fincas catastrales correspondientes y ninguna de las tres fincas están coordinadas gráficamente con el Catastro.

2. La edificación se encuentra en la zona de policía del arroyo Majalberraque, por lo que se deberá solicitar la correspondiente autorización de las instalaciones a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

3. La parcela se encuentra al borde de la carretera A-8059, por lo al estar afectada por lo establecido en la Ley de Carreteras de Andalucía, Ley 8/2001 de 12 de julio, se deberá solicitar la correspondiente autorización de las instalaciones a la Demarcación de Carreteras.

Este técnico entiende que, tanto la identificación de las parcelas catastrales como registrales pueden llevarse a cabo en el proceso de tramitación del documento, así como la consecución de los informes sectoriales reseñados.

Es por ello que se informa favorablemente sobre la admisión a trámite del documento. No obstante antes de su aprobación deberá obtenerse las autorizaciones reseñadas y depurados los bienes en cuanto a su identificación catastral y registral.

Es todo cuanto debe de informar este técnico, y lo firmo en Bollullos de la Mitación, a 12 de julio de 2017.

Fdo: Sergio Sánchez Trigo. ARQUITECTO MUNICIPAL"

VISTO el Informe Jurídico de la Secretaria General de fecha 12 de julio de 2017, que se transcribe a continuación:

ANA MIRANDA CASTÁN, SECRETARIA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN.

A requerimiento del Sr. Alcalde y de conformidad con lo dispuesto artículo 3.1.a) del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, por el que se regula el Régimen Jurídico de los Funcionarios de Administración Local con Habilitación de Carácter Nacional, en el en el artículo 173.1 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen jurídico de las Entidades Locales, se emite el siguiente

INFORME

LEGISLACIÓN APLICABLE:

- Ley Reguladora de Bases de Régimen Local, Ley 7/1.985, de 2 de abril.

Plaza de Cuatrovititas, 1 Bollullos de la Mitación - 41110 (SEVILLA)
Tlf. 955765000 Fax: 955766256 Email: Secretaria@bollullosm.com

Secretaría General

www.bollullosdelamitacion.es

Código Seguro De Verificación:	10tL+H23Uj0S+ddoe1LwTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Soriano Gomez Ana Victoria Miranda Castan	Firmado	14/07/2017 09:43:31 14/07/2017 09:35:16
Observaciones		Página	6/36
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/10tL+H23Uj0S+ddoe1LwTw==		





- Ley de Autonomía Local de Andalucía, Ley 5/2.010 de 11 de junio.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- 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.
- Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía.
- Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental,

FUNDAMENTACIÓN JURIDICA:

PRIMERO.- 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 de Interés Público los artículos 42, 43 y 53.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como el artículo 17 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo.

SEGUNDO.- Según informe del Arquitecto municipal la clasificación y categoría del suelo es no urbanizable de especial protección como Espacio Agrario y el régimen general de usos de esta categoría previsto en la Adaptación a la LOUA y al POTAU de las NNSS en su artículo 0.2.50 serían "equipamientos y servicios terciarios considerados actuaciones de interés público o social que deban emplazarse en el suelo no urbanizable".

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía LOUA, regula en el artículo 52. El régimen del suelo no urbanizable: "1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

A) Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 50.B a), que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística y por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo.

Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos."

De acuerdo con el informe del arquitecto municipal se considera que en principio podría considerarse como actuación de interés público por la creación de empleo y considera que queda justificado la necesidad de implantación en el suelo no urbanizable.

El Artículo 42 de la LOUA regula las Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable : "1. Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del

Plaza de Cuatrovititas, 1 Bollullos de la Mitación - 41110 (SEVILLA)
Tlf. 955765000 Fax: 955766256 Email: Secretaria@bollullosm.com

Secretaría General

www.bollullosdelamitacion.es

Código Seguro De Verificación:	10tL+H23Uj0S+ddoe1LwTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Soriano Gomez Ana Victoria Miranda Castan	Firmado	14/07/2017 09:43:31 14/07/2017 09:35:16
Observaciones		Página	7/36
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/10tL+H23Uj0S+ddoe1LwTw==		





suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.”

Según el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía, se prohíbe expresamente en el art. 25. 3 que en ningún caso podrá planificarse o autorizarse la implantación de grandes superficies minoristas en suelo clasificado como no urbanizable. De acuerdo con el art 22 del TRLCIA tendrá la consideración de gran superficie minorista, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados.

En el Proyecto en el apartado 2.3 se indica en las características de la actividad que cuentan con una superficie menor a 2.500 m2. En este sentido, en la edificación necesaria para el desarrollo de la actividad, se parte de una ocupación de 3293,25 m2 en superficie sobre los 16.059,00 m2 totales y su distribución, que según queda definida mediante representación gráfica adjunta.

En el apartado 2.5 de las características de las edificaciones, construcciones e instalaciones se parte de la superficie total del ámbito objeto de interés general de 16.059,00 m2 y una superficie de susceptible de edificación de 5.310,05 m2.

En ninguno de estos dos apartados se analiza la determinación la superficie útil de exposición y venta al público aludiendo que se efectuará en un momento posterior y de manera pormenorizada en el proyecto de obras con la solicitud de licencia.

El cálculo de la superficie útil para la exposición y venta al público según el art. 23 del TRLCIA se efectuará esté cubierta o no, de los espacios destinados a exponer las mercancías con carácter habitual o permanente, o con carácter eventual o periódico, a la que puedan acceder las personas consumidoras para realizar las compras, así como la superficie de los espacios internos destinados al tránsito de personas. El cómputo se realizará desde la puerta o acceso al establecimiento. En ningún caso tendrán la consideración de superficie útil para la exposición y venta al público, los espacios destinados exclusivamente a almacén, aparcamiento, o a prestación de servicios, ya sean estos últimos inherentes o no a la actividad comercial.

A juicio de quien suscribe el presente informe, debería de concretarse y detallarse que se trata de establecimiento comercial minorista inferior a 2.500 m2 para comprobar su adecuación a la legislación sectorial referida.

TERCERO.- A pesar de las consideraciones recogidas en el anterior apartado, existen pronunciamientos judiciales a favor y en contra de la incardinación de uso comercial en suelo no urbanizable de especial protección agrícola, basada como ejemplo en la Sentencia de 4 diciembre 1991 del Tribunal Supremo (RJ 1991\9395)(...)aunque los hipermercados puedan considerarse edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social a los efectos de ubicarse en el medio rural confirme a lo establecido en el art. 85.1.2.ª de la Ley del Suelo, en relación con el art. 86 de la misma Ley, y así lo tiene declarado la antigua Sala Cuarta de este Tribunal Supremo en sus SS 13-7-1984 (RJ 1984\4675) y 25-2-1985 (RJ 1985\2642), lo mismo únicamente puede predicarse con referencia al suelo no urbanizable común mas no, cual ocurre en el caso que nos ocupa, al suelo no urbanizable de especial protección, en el que su régimen está constituido por el que le hubiere dispensado el Plan al dotarle de tal singularidad, no cabiendo, en general, su utilización o dedicación a usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se haya querido proteger, ni en particular,

Plaza de Cuatrovititas, 1 Bollullos de la Mitación - 41110 (SEVILLA)
Tlf. 955765000 Fax: 955766256 Email: Secretaria@bollullosm.com

Código Seguro De Verificación:	10tL+H23Uj0S+ddoe1LwTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Soriano Gomez Ana Victoria Miranda Castan	Firmado	14/07/2017 09:43:31
Observaciones		Firmado	14/07/2017 09:35:16
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/10tL+H23Uj0S+ddoe1LwTw==	Página	8/36





levantar en él construcciones que no sean las que exija su natural conformación agrícola, forestal o ganadera tal como el Plan lo haya previsto (...).

(...)Pero aquí hay que distinguir, porque la Ley precisamente lo admite, y así lo ha recogido expresamente la jurisprudencia [SS 24-4 y 18-6-1985 (RJ 1985\2227 y RJ 1985\3226)], dos clases de suelo no urbanizables, el no urbanizable simple, sujeto a las limitaciones de uso y disposición que en el art. 85 de la Ley se establecen, al regular su régimen jurídico, y para el que están previstas las excepciones del referido artículo, y el no urbanizable de protección especial, que «únicamente puede convertirse en urbanizable por modificación del Plan, por ello en tanto no se aprueben, los terrenos de tal clase están sujetos a las limitaciones del art. 85, pues únicamente se admiten las construcciones cuya teleología tienda a explotaciones que guarden relación con su naturaleza o destino», esto es, como dice el propio art. 86.2, no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se quiera proteger. Y esto es lo que ocurre en el presente caso; se trata de suelo no urbanizable especialmente protegido y, por eso precisamente en él no es de aplicación la doctrina jurisprudencial que cita el recurrente en orden a la instalación de Hipermercados, dictados en supuestos de suelo no urbanizable común y en todo caso, lo que no cabe incluir en el concepto de instalaciones al servicio de la carretera, es la instalación de un hipermercado, instalación estrictamente comercial y cuya autorización implicaría la transformación de la naturaleza de suelo de especial protección agrícola .

CUARTO.- Con arreglo al artículo 43 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía LOUA el procedimiento para la aprobación por el municipio de los Proyectos de Actuación se ajustará a los siguientes trámites:

- a) Solicitud del interesado acompañada del Proyecto de Actuación y demás documentación exigida en el artículo 42 de esta Ley.
- b) Resolución sobre su admisión o inadmisión a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de los requisitos establecidos en el artículo 42 de esta Ley.
- c) Admitido a trámite, información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto.
- d) Informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, que deberá ser emitido en plazo no superior a treinta días.
- e) Resolución motivada del Ayuntamiento Pleno, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación.
- f) Publicación de la resolución en el Boletín Oficial de la Provincia.

El plazo para la resolución del procedimiento de aprobación es de 6 meses a contar desde la formulación de la solicitud en debida forma, transcurridos los cuales se entenderá denegada la autorización solicitada.

No obstante, transcurridos dos meses desde la entrada de la solicitud y del correspondiente Proyecto de Actuación en el Registro de este Ayuntamiento sin que sea notificada la resolución de la admisión o inadmisión a trámite, el interesado puede instar la información pública de la forma que se establece en el artículo 32.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de

Plaza de Cuatrovititas, 1 Bollullos de la Mitación - 41110 (SEVILLA)
Tlf. 955765000 Fax: 955766256 Email: Secretaria@bollullosm.com

Código Seguro De Verificación:	10tL+H23Uj0S+ddoe1LwTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Soriano Gomez Ana Victoria Miranda Castan	Firmado	14/07/2017 09:43:31 14/07/2017 09:35:16
Observaciones		Página	9/36
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/10tL+H23Uj0S+ddoe1LwTw==		





Andalucía. Practicada la información pública por iniciativa del interesado, éste podrá remitir la documentación acreditativa del cumplimiento de este trámite y el Proyecto de Actuación al municipio para su aprobación. Transcurrido dos meses sin que haya sido notificada la resolución aprobatoria, ésta podrá entenderse desestimada.

QUINTO.- Las obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, estarán al menos constituidas por lo previsto en el art. 42.5 D) de la LOUA:

a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

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 esta Ley. El art. 52.4 y 5 estipulan: "Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

La prestación compensatoria en suelo no urbanizable tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.

Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. Los municipios podrán establecer mediante la correspondiente ordenanza cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación."

c) 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.

Respecto a la solicitud de licencia, el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el art. 13 e) exige para actuaciones en suelo no urbanizable, la solicitud debe identificar suficientemente el inmueble objeto de los actos sujetos a licencia, mediante su referencia catastral y número de finca registral. Ello sin perjuicio de la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, debiendo solicitarse la licencia en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación. El informe del Arquitecto señala que no quedan identificadas las fincas registrales nº 2727 y 5.983 con las fincas catastrales correspondientes y ninguna de las tres fincas están coordinadas gráficamente con el Catastro.

Plaza de Cuatrovititas, 1 Bollullos de la Mitación - 41110 (SEVILLA)
Tlf. 955765000 Fax: 955766256 Email: Secretaria@bollullosm.com

Código Seguro De Verificación:	10tL+H23Uj0S+ddoeLwTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Soriano Gomez Ana Victoria Miranda Castan	Firmado	14/07/2017 09:43:31 14/07/2017 09:35:16
Observaciones		Página	10/36
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/10tL+H23Uj0S+ddoeLwTw==		





En este aspecto sería recomendable que el promotor regularice esta incorrección acudiendo a la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo o cualquier otro procedimiento legalmente establecido, ya que será imprescindible para la tramitación del expediente.

Quizás uno de los aspectos que podrían reforzarse sería la incidencia que refleja el informe del Arquitecto municipal sobre que el documento recoge una zona de posible inundación para el periodo de 500 años, en los cuales se establece que no existirá edificación alguna estando destinada a zona de aparcamiento y ajardinamiento.

Traer a colación el apartado E) del art 42.5 en el que se determina que el Proyecto de Actuación deberá contener además cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigido, a los efectos de motivar y fundamentar las exigencias, determinaciones y concreciones que se estén exigiendo en el expediente.

SSEXTO.- Según Anexo I epígrafe 13.21 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la construcción de establecimientos comerciales así definidos de acuerdo con la normativa vigente en materia de comercio interior no incluidos en la categoría 13.19, así como los comercios al por menor de cualquier clase de productos alimenticios y bebidas en régimen de autoservicio o mixto en supermercados y cuando la superficie construida total de su sala de ventas sea mayor o igual a 750 m² estará sujeta al trámite de calificación ambiental cuyo procedimiento debe integrarse en el procedimiento de otorgamiento de licencia urbanística de obra.

SEPTIMO.- Respecto a la exigencia de la regularización de las fincas registrales y catastrales según el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas regulado en el art. 13 e) Para actuaciones en suelo no urbanizable, la solicitud debe identificar suficientemente el inmueble objeto de los actos sujetos a licencia, mediante su referencia catastral y número de finca registral. Ello sin perjuicio de la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda, cuando las actuaciones tengan por objeto las viviendas unifamiliares aisladas a que se refiere el artículo 52.1.B.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o las Actuaciones de Interés Público previstas en el artículo 52.1.C) de la misma Ley, debiendo solicitarse la licencia en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación.

CONCLUSIÓN: Por todo lo expuesto por esta Secretaría se recomienda la regularización de las fincas, que se detalle de manera más pormenorizada la premisa de que la superficie será inferior a 2.500 m² y advertir que la implantación de uso comercial en suelo no urbanizable de especial protección ha originado algún pronunciamiento judicial en contra.

En el informe favorable del Sr. Arquitecto municipal de fecha de 17 de julio de 2017, que analiza entre otros aspectos la documentación, la compatibilidad con el suelo no urbanizable de especial protección, tener en cuenta los requerimientos exigidos por la legislación sectorial.

Por todo lo expuesto si se procediese a su admisión a trámite se aprobaría por Junta de Gobierno Local, que actúa por delegación del Sr. Alcalde, 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 nº 890/2015 de 26/06/2015.

Este es mi parecer que someto a cualquier otro criterio mejor fundado en derecho.

Plaza de Cuatrovititas, 1 Bollullos de la Mitación - 41110 (SEVILLA)
Tlf. 955765000 Fax: 955766256 Email: Secretaria@bollullosm.com

Código Seguro De Verificación:	10tL+H23Uj0S+ddoe1LwTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Soriano Gomez Ana Victoria Miranda Castan	Firmado	14/07/2017 09:43:31
Observaciones		Firmado	14/07/2017 09:35:16
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/10tL+H23Uj0S+ddoe1LwTw==		Página 11/36





En Bollullos de la Mitación a 12 de julio de 2017. La Secretaria General: Fdo.: Ana Miranda Castán.

Por todo lo expuesto y en virtud del artículo 43 de la LOUA, se propone a la Junta de Gobierno Local, que actúa por delegación del Sr. Alcalde en virtud del Resolución nº 890/2015, la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO:

PRIMERO: Admitir a trámite la solicitud de Proyecto de Actuación instruido a instancia del promotor Inversiones Torruix, SL, para actividad comercial venta al por menor con una superficie inferior a 2.500 m², en Parcelas 1, 2 y 4 del polígono 5; registrado de entrada en este Ayuntamiento con número 8194 de fecha 17 de noviembre de 2016.

SEGUNDO: Solicitar al interesado, de acuerdo con el informe del Arquitecto Municipal:

1. Regularización e identificación de la correspondencia entre las fincas registrales nº 2.727 y 5.983 con las fincas catastrales de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos.
2. Instar la autorización de las instalaciones a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir ya que la edificación se encuentra en la zona de 100 m de policía del arroyo Majalberaque.
3. Solicitar la correspondiente autorización de las instalaciones a la Demarcación de Carreteras ya que la parcela se encuentra al borde de la carretera A-8059, por lo que se encuentra afectada por lo establecido en la Ley de Carreteras de Andalucía, Ley 8/2001 de 12 de julio.

A los efectos de cumplimentar la presente tramitación y su vinculación con el posterior trámite de licencia de obra si procediera, se informa que no se procederá a la Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación

TERCERO: Someter el expediente a información pública por 20 días mediante anuncio en el BOP de Sevilla, con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto.

CUARTO: Cumplidos dichos trámites, remitir el expediente con el resultado de la información pública a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para la emisión del preceptivo informe en un plazo no superior a treinta días.

QUINTO: Establecer las siguientes condiciones:

- a) 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 esta Ley.
- b) 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.

SEXTO: Notificar al interesado y comunicar al departamento de urbanismo.

Plaza de Cuatrovititas, 1 Bollullos de la Mitación - 41110 (SEVILLA)
Tlf. 955765000 Fax: 955766256 Email: Secretaria@bollullosm.com

Secretaría General

www.bollullosdelamitacion.es

Código Seguro De Verificación:	10tL+H23Uj0S+ddoe1LwTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Soriano Gomez Ana Victoria Miranda Castan	Firmado	14/07/2017 09:43:31
Observaciones		Firmado	14/07/2017 09:35:16
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/10tL+H23Uj0S+ddoe1LwTw==		Página 12/36





En Bollullos de la Mitación a 12 de julio de 2017. EL ALCALDE. Fdo.: Fernando Soriano Gómez

*La Junta de Gobierno Local, de conformidad con las atribuciones delegadas en virtud de lo dispuesto en el art. 21.3 de la LRRL, por Resolución de Alcaldía nº 890/2015 de fecha 26 de junio de 2015, **acuerda por unanimidad aprobar la propuesta al principio transcrita, en la forma en que aparece redactada, quedando en consecuencia, adoptados los acuerdos en ella propuestos.***

Y para que así conste y surta efecto donde proceda, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, con la salvedad de lo previsto en el art. 206 el R.O.F.R.J.E.L., en Bollullos de la Mitación a catorce de julio de dos mil diecisiete.

VºBº
EL ALCALDE

Secretaría General

www.bollullosdelamitacion.es



Plaza de Cuatrovititas, 1 Bollullos de la Mitación - 41110 (SEVILLA)
Tlf. 955765000 Fax: 955766256 Email: Secretaria@bollullosm.com

Código Seguro De Verificación:	10tL+H23Uj0S+ddoe1LwTw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Soriano Gomez	Firmado	14/07/2017 09:43:31
	Ana Victoria Miranda Castan	Firmado	14/07/2017 09:35:16
Observaciones		Página	13/36
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/10tL+H23Uj0S+ddoe1LwTw==		

