

**PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE para viabilizar la Edificación de 24 ALOJAMIENTOS para Temporeros.**  
En Finca “La Juncosilla”, Parcela nº 16 del Polígono 12 de Villamanrique de la Condesa (Sevilla).  
Promotor: **AGROBIONEST S.L.**

## INDICE DE LA MEMORIA:

<b>1.- ANTECEDENTES</b> .....	<b>2</b>
1.1.- Exposición de la solicitud .....	2
1.1.1.- Identificación del Promotor .....	3
1.1.2.- Descripción de la actividad .....	3
1.1.3.- Equipo redactor .....	3
<b>2.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS Y DE LA PROPUESTA</b> .....	<b>4</b>
2.1.- Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.....	4
2.1.1.- Caracterización físico - jurídicas de los terrenos.....	4
2.1.2.- Características socioeconómicas de la actividad.....	4
2.1.3.- Estructura de pagos .....	5
2.1.4.- Estructura de cobros.....	5
2.1.5.- Flujo anual .....	5
<b>3.- CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES QUE INTEGRAN</b> .....	<b>6</b>
3.1.- Módulos ALOJAMIENTOS.....	6
3.1.1.- Obras de urbanización .....	6
3.1.2.- Plazos de inicio y terminación de las obras .....	8
<b>4.- JUSTIFICACIÓN DE LA UTILIDAD PÚBLICA Y OTRAS CONSIDERACIONES</b> .....	<b>9</b>
4.1.- Normativa urbanística de aplicación .....	9
4.1.1.- Según P.G.O.U. en adaptación parcial de las NN. SS. ....	9
4.1.2.- Medidas para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos.....	9
<b>5.- JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN</b> .....	<b>9</b>
5.1.- Justificación de la declaración de Interés Público y Social.....	9
5.2.- Viabilidad económica - financiera y periodo de la cualificación de los terrenos legitimadora de la Actividad....	10
5.3.- Procedencia o necesidad de la implantación en SNU y justificación de ubicación concreta de la propuesta....	11
5.4.- Compatibilidad con las determinaciones sectoriales.....	11
5.4.1.- Referencia al Planeamiento Vigente PGOU de Villamanrique de la Condesa.....	11
5.4.2.- Referencia a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) Ley 7/2.002 de 7 de diciembre....	11
5.5.- Justificación de no inducción a la formación de nuevos asentamientos.....	12
5.6.- Obligaciones a asumir por el promotor de la actividad.....	13
<b>6.- DOCUMENTACIÓN ANEXA (COPIA)</b> .....	<b>13</b>

**PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE para viabilizar la Edificación de 24 ALOJAMIENTOS para Temporeros.**  
En Finca "La Juncosilla", Parcela nº 16 del Polígono 12 de Villamanrique de la Condesa (Sevilla).  
Promotor: **AGROBIONEST S.L.**

## 1.- ANTECEDENTES.

### 1.1.- Exposición de la solicitud.

El presente **PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA** en suelo no urbanizable se desarrolla al amparo de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (Boja nº 154 de 31 de diciembre de 2.002), que en el Capítulo V regula las actuaciones de interés público en terrenos con régimen de suelo no urbanizable y del artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, que solicita la declaración de Utilidad Pública de la actividad que a continuación se describe en este documento.

Nos encontramos ante los supuestos de los **Artículos 42 y 43**, *Actuaciones de Interés Público y Social en terrenos con régimen de suelo no urbanizable* puesto que se trata de una actividad singular de promoción privada vinculada a la actividad agrícola que se desarrolla en la finca, con incidencia en la ordenación urbanística, en la que, tal y como se detallará más adelante, concurren, a nuestro entender requisitos justificados de utilidad pública e interés social, así como la procedencia de la implantación en este tipo de suelo.

La actuación que se propone mediante el presente documento, es compatible con el régimen de suelo no urbanizable y además no induce a la formación de nuevos núcleos de asentamientos.

Este será el documento a través del cual se solicita el Interés Público y Social de la actividad que posteriormente se describe en el Proyecto de Actuación, puesto que no concurren en ella ninguna circunstancia que la LOUA establece en el punto 4 del Artículo 42 y que obligan al desarrollo de un Plan Especial, es decir:

- No comprende terrenos pertenecientes a más de un término municipal (la finca se encuentra ubicada en el término municipal de Villamanrique de la Condesa, provincia de Sevilla).
- No tiene, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territorial supramunicipal.
- No afecta a la ordenación estructural establecido en el planeamiento urbanístico vigente en el Municipio.
- No comprende una superficie mayor de 50 hectáreas puesto que la finca que nos ocupa cuenta con una superficie total de 11,750 Ha.

La actividad que se propone introducir tiene por objeto resolver el problema de los ALOJAMIENTOS para los trabajadores temporeros requeridos en época de recolección en la citada explotación.

**PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE para viabilizar la Edificación de 24 ALOJAMIENTOS para Temporeros.**

En Finca "La Juncosilla", Parcela nº 16 del Polígono 12 de Villamanrique de la Condesa (Sevilla).  
Promotor: **AGROBIONEST S.L.**

### 1.1.1.- Identificación del Promotor.

La empresa, que lleva a cabo la explotación de la finca, y en donde se pretende realizar las edificaciones que aquí se exponen, se llama "**AGROBIONEST SL**" con C.I.F. **B-21324439** y razón social en el Polígono Industrial Ctra. El Rocio, km. 9,5 de Almonte (Huelva), y su representante legal es **D. Juan Soltero Pardo**, con domicilio en c/ Vicente Aleixandre nº10 de Almonte y D.N.I. **75.544.801-J**.

### 1.1.2.- Descripción de la actividad.

La actividad que desarrolla esta empresa en la finca en cuestión es la de cultivo, recolección y manipulación de frutos rojos, manufacturados todos ellos para su consumo en fresco.

Teniendo en cuenta que las necesidades de la empresa AGROBIONEST SL referente a la mano de obra, para esta finca, en campaña supera los 80 puestos de trabajo para las 240 t/año que se espera cosechar, y existiendo en el Municipio de Villamanrique de la Condesa y otros colindantes otras empresas con demanda similar, resulta que la oferta de mano de obra local sería insuficiente para las empresas del sector que operan en el ámbito Municipal independientemente de otros factores como productividad, transportes etc., es por ello la necesidad de contratar mano de obra exterior obligándose a proporcionar al trabajador el alojamiento que merecen en las fincas de nuestra explotación por un lado, y por otro, teniendo en cuenta también que esta empresa, en su afán de superación y mejora constante, no puede permitirse las fluctuaciones que el sector agrícola en general viene padeciendo.

"**AGROBIONEST S.L.**", en su intento de reducir los gastos que esta actuación representa, teniendo también en cuenta que el resultado obtenido con este tipo de actuaciones de contratación ha sido muy positivo, ha optado por seguir en la misma línea, pero acometiendo la construcción de las edificaciones e infraestructuras para **24 ALOJAMIENTOS**, al amparo del **REAL DECRETO 2066/2008** de 12 de diciembre BOJA nº 30 de 24 de diciembre de 2008 donde se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación del MINISTERIO DE LA VIVIENDA para poner fin al desembolso que se incurría con su arrendamiento.

### 1.1.3.- Equipo redactor.

Es autor del presente PROYECTO DE ACTUACIÓN y futuro director de las obras el Arquitecto D. Gregorio Rivera Azogil, colegiado nº 301 del Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva, y con residencia profesional en c/ Casas Solas nº7 de Valverde del Camino (Huelva).

**PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE para viabilizar la Edificación de 24 ALOJAMIENTOS para Temporeros.**  
En Finca “La Juncosilla”, Parcela nº 16 del Polígono 12 de Villamanrique de la Condesa (Sevilla).  
Promotor: **AGROBIONEST S.L.**

## 2.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS Y DE LA PROPUESTA.

### 2.1.- Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

La finca “La Juncosilla”, donde se pretende actuar, se localiza en el polígono 12, parcela 16 de Villamanrique de la Condesa, en la provincia de Sevilla, (Ref. Catastral: 41097A012000160000LX).

#### FINCA EN PROPIEDAD DONDE SE LLEVARÁ A CABO LA ACTUACIÓN

La parcela donde se pretende actuar es la **parcela nº 16 del polígono nº 12 (Ref. Catastral: 41097A012000160000LX)** del municipio de Villamanrique de la Condesa en la provincia de Sevilla.

#### 2.1.1.- Caracterización físico - jurídicas de los terrenos.

Actualmente los terrenos donde se desarrollará la actuación están destinados a uso **AGRÍCOLA** así como los terrenos colindantes, por lo que la vinculación de los **ALOJAMIENTOS**, objeto de la propuesta, y la actividad agrícola, están ligadas desde un principio, siendo la materia que se aborda en el presente documento **“PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA”**, la necesidad de acometer las Obras de Infraestructura, Instalaciones y Edificación necesarias, conforme a los deberes establecidos en el Art. 52.2 Régimen del Suelo No Urbanizable de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Sobre la finca descrita antes sujeta a las restricciones para el Suelo No Urbanizable, se desean acometer con urgencia obras de Instalaciones y Edificaciones que garanticen los derechos expuestos en los Art 50 A y 50 B de la LOUA.

Se adjunta en ANEXO, a efectos de comprobación, escritura de propiedad de la finca donde será realizada la actuación, así como Certificación Catastral de la parcela.

#### 2.1.2.- Características socioeconómicas de la actividad.

La actividad que desarrolla esta empresa es el cultivo, recolección y manipulación frutos rojos, para su consumo en fresco.

En cuanto a las características socioeconómicas de la actividad recolectora, se pretende su vinculación con el proyecto de **24 ALOJAMIENTOS PARA TEMPOREROS**, ya que es el factor determinante para el desarrollo de la misma, pues si el producto no es recolectado en su momento y en estado óptimo, todo el proceso de calidad y previsión comercial no da el resultado esperado.

De esta forma indicar que la superficie dedicada al cultivo antes referenciado, que es el producto principal de todos los comercializados por la empresa, se aproxima a 12 Ha.

Teniendo en cuenta que dicha finca no ha tenido aún cosecha por ser de nueva adquisición, nos hemos basado en una finca de características similares. En esta finca, la

**PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE para viabilizar la Edificación de 24 ALOJAMIENTOS para Temporeros.**

En Finca "La Juncosilla", Parcela nº 16 del Polígono 12 de Villamanrique de la Condesa (Sevilla).  
Promotor: **AGROBIONEST S.L.**

cosecha de la última campaña, a superado los 240.000 kg. y esperamos que en esta campaña de 2019 podamos alcanzar el pleno rendimiento y llegar a cosechar esas cantidades, lo que supone una recolección de unos 40 kg/día por persona en un periodo de 3 meses. Hay que intentar una recolección media diaria de 2.800 kg aprox. y teniendo en cuenta que a un ritmo adecuado de trabajo ello requiere una plantilla fija de entre 70 y 80 personas diarias trabajando 90 días, además de manijeros, conductores y almacenistas necesarios para este tipo de agricultura, siendo la mano de obra extranjera contratada en origen y el resto del personal, contratados en la población local y otras limitrofes, las personas a las que van destinadas los ALOJAMIENTOS que se proponen. Es por ello por lo que queda patente la necesidad de la construcción de dichas viviendas para el alojamiento del personal que necesita la mercantil **AGROBIONEST SL.**

### 2.1.3.- Estructura de pagos.

#### COSTES

- Manipulación.....	104.248,57 €
- Estructura.....	191.531,98 €
- Mano obra (recolección).....	440.167,94 €
- Mano obra (varios).....	200.765,31 €
- Fitosanitarios + gasoleo + electricidad .....	62.337,51 €
- Comercialización.....	308.469,69 €
<b>Total gastos anuales .....</b>	<b>1.106.017,47 €</b>

### 2.1.4.- Estructura de cobro.

Este capítulo corresponde a la gestión y venta de los productos finales manipulados y comercializados. Teniendo en cuenta un promedio de venta aproximado de 5,41 €/kg, obtendríamos la cantidad de **1.307.521,00 €**

### 2.1.5.- Flujo medio anual.

El flujo anual será la diferencia entre ventas y pagos

Cuenta de resultados (antes de impuestos):

$$1.307.521,00 € - 1.106.017,47 € = 201.503,53 €$$

PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE para viabilizar la Edificación de 24 ALOJAMIENTOS para Temporeros.  
En Finca "La Juncosilla", Parcela nº 16 del Polígono 12 de Villamanrique de la Condesa (Sevilla).  
Promotor: **AGROBIONEST S.L.**

### 3.- CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES QUE INTEGRAN.

#### 3.1.- ALOJAMIENTOS DE TRABAJADORES TEMPOREROS.

Esta propuesta pretende la ubicación de **24 ALOJAMIENTOS** para 72 trabajadores temporeros, dando lugar a una superficie total construida en alojamientos de **1.140,00m<sup>2</sup>** y una superficie total útil de **1.080,00 m<sup>2</sup>** además de las zonas de tendederos y calles, siendo toda la superficie delimitada con jardinería que dé lugar a una protección eficaz de la intimidad del recinto.

La ubicación está plenamente justificada, al estar asentada toda ella dentro del perímetro de la propiedad, no induciendo además a la formación de nuevos asentamientos, al ser un tipo de viviendas con un uso muy peculiar y estrechamente vinculadas a la actividad de las labores agrícolas.

El conjunto que se pretende desarrollar una vez obtenida la aprobación de este Proyecto de Actuación en suelo no urbanizable, corresponde al conjunto antes mencionado de 24 Alojamientos con edificación modular prefabricada.

La cimentación se resuelve mediante zapatas corridas de hormigón armado y vigas riostras, de donde partirán unos pilares (enanos) con placas de anclaje donde se soldaran los módulos previamente prefabricados y que se detallarán en el Proyecto Básico y de Ejecución correspondiente.

La estructura de base y cubierta será de perfiles metálicos normalizados, electro-soldada, y anclada a la cimentación, mediante placas de anclaje, además contará con perfiles perimetrales galvanizados con vigas, canalones también galvanizados con posterior pintura y acabado en poliuretano.

El suelo, con sobrecarga de 250 kg. /m<sup>2</sup>, contará con protección sanitaria aislante, forjado de hormigón y terminación en grés.

El cerramiento de fachada será de panel sandwich de 100mm., con acabado en pintura prelacada por ambas caras y alma de poliuretano, densidad de 40kg/m<sup>3</sup> y un coeficiente de aislamiento de K=0,39

El cerramiento de cubierta será de panel sandwich tipo coppo/teja roja con las mismas características que en la fachada.

La partición interior de las habitaciones se ejecutará con panel de igual calidad al de fachada con un espesor de 40 mm. y acabado en pintura prelacada por ambas caras, alma de poliuretano, con densidad 40 kg /m<sup>3</sup>.

La carpintería exterior contará con ventanas corredera de dos hojas con cristal de 4mm. en aluminio lacado en blanco de 1x1m. y rejas de seguridad en acero, y las puertas exteriores serán de hierro de 0.8x2m. con panel en hoja.

La carpintería interior se ejecutará a base de puerta de paso en madera chapada para pintar o barnizar con herrajes de cuelgo y seguridad.

La instalación eléctrica será vista con canaleta de PVC, disponiendo de caja de conexión exterior, cuadro de protección, luminaria de 36 y 18 w, además de enchufes Schuko e interruptores

Cada vivienda constará de dos dormitorios, salón de estar, baño y cocina.

En fontanería se dispondrá de lavabo, inodoro con cisterna baja y espejo, además de ducha.

#### 3.1.1.- Obras de urbanización.

Todos los caminos que discurren por el conjunto de la explotación agrícola están perfectamente acondicionados para el tráfico rodado hasta la finca, mientras que en interior

**PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE para viabilizar la Edificación de 24 ALOJAMIENTOS para Temporeros.**

En Finca "La Juncosilla", Parcela nº 16 del Polígono 12 de Villamanrique de la Condesa (Sevilla).  
Promotor: **AGROBIONEST S.L.**

de la finca son de albero compactado con gravas para el uso de la explotación y al mismo tiempo nos llevan hasta el Conjunto Habitacional para temporeros que se desea implantar y que se encuentra junto a una masa vegetal que se mantiene.

En el conjunto se plantean unas calles y zonas de tendederos con pavimento de hormigón o gravas según casos, red de saneamiento de pluviales y red de fecales.

Para el conjunto que se pretende, Alojamientos mas zonas comunes es preciso dotar de una DEPURADORA Y POTABILIZADORA DE AGUAS PARA EL CONSUMO HUMANO cuyo expediente una vez sea tramitado ante la Agencia Andaluza del Agua o cualquier Organismo que proceda y la autorice, se incorporará a este documento.

Se prevé una estación depuradora de aguas urbanas (EDAR) para esta capacidad de personas. La línea de proceso y los principales componentes de la instalación son los siguientes:

- Tamiz tornillo.  
Se trata de un equipo que se instala al comienzo de la línea de depuración con el objetivo de retener los sólidos mayores al tamaño de paso de la luz del tamiz.
- Separador de grasas con desarenador.  
Es esencial para el tratamiento de aguas que pueden contener aporte considerable de grasas de origen animal o vegetal. Construido en base a la norma UNE-EN 1825.  
Los equipos separadores de grasas son construidos en poliéster reforzado con fibra de vidrio (PRFV) y están fabricados siguiendo las normas BS 4994 : 1987.
- Depuradora de oxidación total.  
La Estación Depuradora Ecológica de Oxidación Total es un sistema de depuración ideal para las aguas residuales asimilables a domésticas de pequeñas y medianas comunidades. Los equipos de oxidación total cumplen la normativa actual de vertido Real Decreto 606/2003 que modifica la Ley de Aguas, así como la normativa europea, directiva de consejo 91/271/CEE.  
El equipo de oxidación total es un equipo construido en poliéster reforzado con fibra de vidrio (PRFV) siguiendo la normativa BS 4994 : 1987.
- Canal Parchall.  
Se instala a la salida de la EDAR y permite llevar el control de caudal que ha tratado la misma.
- Arqueta de toma de muestras.  
Permite el control y vigilancia del efluente.

Para el abastecimiento eléctrico, la finca cuenta con una potencia limitada que se presume insuficiente para dotar a los Alojamientos, toda vez que la potencia requerida para la actuación prevista es:

Alojamientos .....	72.000 W
Urbanización exterior.....	12.000 W
Depuradora y potabilizadora.....	12.000 W
<b>TOTAL POTENCIA MAXIMA REQUERIDA.....</b>	<b>96.000 W</b>

**PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE para viabilizar la Edificación de 24 ALOJAMIENTOS para Temporeros.**

En Finca "La Juncosilla", Parcela nº 16 del Polígono 12 de Villamanrique de la Condesa (Sevilla).  
Promotor: **AGROBIONEST S.L.**

### **3.1.2.- Plazos de inicio y terminación de las obras.**

Dada la premura y la estricta necesidad de poder contar con los alojamientos en la próxima campaña, las obras comenzarán inmediatamente después de que se apruebe que dicha actividad es de Interés Público, si así se procediera, y se obtenga por parte de la Autoridad Municipal la oportuna Licencia de Obras, dado a que la necesidad de disponer de los alojamientos es acuciante, en tanto que está próximo el comienzo de recolección de frutas, previsto para la segunda quincena de diciembre.

El plazo de ejecución de las obras se estima en 3 meses, a partir del comienzo de las mismas, condicionado a la fecha de concesión de la Licencia de Obras por parte del Excmo. Ayuntamiento de Villamanrique de la Condesa.



**PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE para viabilizar la Edificación de 24 ALOJAMIENTOS para Temporeros.**  
En Finca "La Juncosilla", Parcela nº 16 del Polígono 12 de Villamanrique de la Condesa (Sevilla).  
Promotor: **AGROBIONEST S.L.**

#### **4.- JUSTIFICACIÓN DE LA UTILIDAD PÚBLICA Y OTRAS CONSIDERACIONES.**

##### **4.1.- Normativa urbanística de aplicación.**

El municipio de Villamanrique actualmente cuenta con un Planeamiento Municipal en vigor como es el "PGOU en adaptación parcial de las NN.SS."

Ante esta situación nos veremos obligados, desde el presente P.A.U., al cumplimiento estricto de la normativa contemplada en dicho documento.

##### **4.1.1.- Según la normativa contemplada en el P.G.O.U. de Villamanrique de la Condesa.**

Según el texto del PGOU reseñado, nos encontramos ante un suelo "S.N.U. de uso Agrícola (riego) incluido en la Zona B (POTAD).

##### **4.1.2.- Medidas para evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos.**

Considerando la normativa que regula la Estructura de Suelo No Urbanizable podemos comprobar como se detallan las medidas para evitar la formación de **Núcleos de Población** no previstos por el planeamiento.

*"Art. 40.- Compatibilidad. En suelo no urbanizable no se autorizarán más edificaciones que las necesarias para su explotación agrícola en dimensiones y características adecuadas al tamaño de la explotación. La facultad de edificar una o varias viviendas se ajustará en lo dispuesto en el artículo 42 de estas normas, y siempre y cuando no exista posibilidad de formación de un núcleo de población."*

*"Art. 41.- Apertura de caminos. No se autoriza la apertura de caminos o pistas o instalación de servicios urbanos en el caso de que no sirvan para el fin productivo autorizado relacionado con la explotación agrícola o para dar acceso a una construcción autorizada según establece el artículo 6 de estas Normas."*

#### **5.- JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN.**

##### **5.1.- Justificación de la declaración de Interés Público y Social.**

El objeto del presente proyecto de actuación se enmarca en la idea de Interés Público y Social, ya que se trata del desarrollo de una actividad que conlleva necesidades productivas que hacen que sea preferente la adecuación del entorno a una mejora en dicha producción.

En el entorno económico en el que nos encontramos actualmente, en el que las barreras comerciales desaparecen o se debilitan y es fácil situar en el mercado productos hortofrutícolas a precios muy reducidos, la apuesta por la calidad adquiere una importancia determinante. Es por ello que la calidad se ha constituido como uno de nuestros grandes retos. Sin embargo, hoy día, no hay que olvidar una serie de características que se unen al concepto de calidad tradicional como son, la ausencia de residuos químicos, el respeto medioambiental y la seguridad y salud de los productores. La competitividad creciente en el sector agroalimentario nos exige un desarrollo paralelo de la investigación para dar respuesta a las exigencias de calidad del consumidor, la investigación debe abarcar tanto el proceso de producción (desarrollo de variedades, semillas, material de propagación, técnicas de producción), como la manipulación conservación y distribución.

**PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE para viabilizar la Edificación de 24 ALOJAMIENTOS para Temporeros.**

En Finca "La Juncosilla", Parcela nº 16 del Polígono 12 de Villamanrique de la Condesa (Sevilla).  
Promotor: **AGROBIONEST S.L.**

El sector de agricultura en Andalucía Occidental, constituye un factor estabilizador de su economía con efectos directos e indirectos, entre los cuales se puede citar su gran capacidad generadora de empleo. Las campañas de recolección son las que más trabajadores mueven, la mano de obra extranjera adquiere aquí cada vez más una mayor importancia. El empleo es la razón básica de esta actuación, ya que basamos nuestra actividad en unos parámetros que hacen esencial una buena acomodación a la producción de la mano de obra que recibimos casi en su totalidad del extranjero.

La incorporación del colectivo de inmigrantes extranjeros a este mercado es cada vez mayor, pero el incremento en infraestructuras no es proporcional en materia de alojamiento, por lo que se hace más necesario aún dar una adecuada respuesta a estas carencias detectadas.

El problema del alojamiento se constituye en una responsabilidad para nuestra empresa, y es para nosotros una satisfacción dar a nuestros empleados un alojamiento digno en el que se puedan acomodar fácilmente con garantías de seguridad e higiene, ya que realizan un trabajo muy duro. El empresario debe asumir directamente el problema del alojamiento cuando se trata de contratos de campaña y/o de contratos en origen, ya que debemos prevenir las necesidades de estos trabajadores, considerando el alojamiento en las fincas como una respuesta adecuada a las necesidades de los mismos, ya que el problema del desplazamiento al lugar de trabajo no constituye en este caso ningún problema.

Por todo lo expuesto consideramos necesaria la declaración de esta actuación de INTERES PUBLICO Y SOCIAL, ya que constituye la solución a un problema como es el alojamiento de temporeros, en su mayoría extranjeros, en la integración adecuada a la producción y explotación agroalimentaria, justificando de este modo la justificación y vinculación a un destino con fines agrícolas.

La necesidad de su implantación en dicho suelo no urbanizable viene justificada por:

- Ser la razón básica de su existencia, puesto que toda la justificación de la actividad está ligada a la explotación agrícola que desarrolla "AGROBIONEST SL."

**5.2.- Viabilidad económica - financiera y plazo de duración de la cualificación de los terrenos legitimadora de la Actividad.**

La viabilidad económico-financiera será sufragada por "AGROBIONEST SL."

La evaluación económica a la que asciende esta inversión la cuantificamos de la siguiente forma en base a los costes para este tipo de edificación:

<b>PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL</b>			
	Superficie	€/m <sup>2</sup>	Importe
24 viviendas en hilera (temporeros)	1.140 m <sup>2</sup>	422,86	482.060,40 €
Urbanización (saneamiento, abastecimiento ACS y electricidad, pavimentación accesos viviendas y zona tendaderos).	2.390 m <sup>2</sup>	50,00	119.500,00 €
Potabilización y depuración de aguas.	-	-	80.000,00 €
Energía eléctrica (CT)	-	-	65.400,00 €
<b>TOTAL INVERSIÓN ESTIMADA</b>			<b>746.960,40 €</b>

**PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE para viabilizar la Edificación de 24 ALOJAMIENTOS para Temporeros.**  
En Finca "La Juncosilla", Parcela nº 16 del Polígono 12 de Villamanrique de la Condesa (Sevilla).  
Promotor: **AGROBIONEST S.L.**

La intención de la empresa es crear unos alojamientos completamente gratuitos para albergar a los temporeros cada campaña de recolección. Como se pretende su contratación de forma repetitiva, con una previsión indefinida de campañas, se obtendría así mismo un plazo de duración **de cincuenta años de la cualificación urbanística de los terrenos.**

Se considera como **Plazo mínimo para la amortización de esta inversión es de 30 años** que se corresponde con la amortización del préstamo cualificado (menor que 10% flujo anual en 30 años).

### **5.3.- Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable y justificación de la ubicación concreta de la propuesta.**

La necesidad de la ubicación propuesta en suelo no urbanizable tiene dos elementos justificantes:

1.- La empresa no dispone de otra superficie que no sea la descrita, toda ella rústica, y que además es la más adecuada, ya que al estar dentro de la misma explotación, se podrá prestar una asistencia pronta y adecuada a cada necesidad, al estar en todo momento en contacto con el resto de personal.

2.- De cualquier manera, la ubicación en suelo urbano sería económicamente inviable por ésta empresa, al no pretender en ninguna instancia un aprovechamiento lucrativo, sino todo lo contrario, facilitar el factor residencial a personas que vienen de otros países a trabajar por un periodo de tiempo concreto al año. El precio de mercado del suelo urbano o del urbanizable alcanzan unos valores que simplemente no pueden ser considerados como una alternativa para realizar una actuación como la aquí expuesta. Por tal motivo se recalca el carácter gratuito para todos los usuarios de los ALOJAMIENTOS, que a la vez serán todos trabajadores de **"AGROBIONEST SL."**

### **5.4.- Compatibilidad con las determinaciones sectoriales.**

Como contempla La LOUA el Ayuntamiento solicitara a los organismos competentes dicha compatibilidad (Abastecimiento, Depuración y Vertido) condición indispensable para la Aprobación Definitiva de este documento como exige el Documento Normativo que lo regula.

#### **5.4.1.- Referencia al Planeamiento Vigente en Villamanrique de la Condesa.**

A este apartado se hace referencia en los puntos anteriores.

#### **5.4.2.- Referencia a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) Ley 7/2.002 de 7 de diciembre**

(Publicado en el BOJA nº 154 -31.12.2002)

En el Capítulo V, Pág. 25.102, se comentan "Las Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable"

*" Son Actuaciones de Interés Público 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 concurren los requisitos de utilidad pública o de 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".*

**PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE para viabilizar la Edificación de 24 ALOJAMIENTOS para Temporeros.**

En Finca "La Juncosilla", Parcela nº 16 del Polígono 12 de Villamanrique de la Condesa (Sevilla).  
Promotor: **AGROBIONEST S.L.**

*"Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales y otros análogos".*

Se comenta también en la citada LOUA Artículo 42.3 que "las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas".

En nuestra actuación, no sería de aplicación el Plan Especial, al no contemplar ninguna de las circunstancias exigidas para la redacción de éste. Por tanto, se redacta el presente Proyecto de Actuación, que contempla las determinaciones estipuladas por el artículo 42 de la citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**El art. 52.5 de esta Ley dice que "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 de no urbanizable".**

En nuestra actuación, los alojamientos de los temporeros están íntimamente ligados a la actividad existente. La actividad recolectora, por la que se contrata a todos los trabajadores temporeros que ocuparán dichos alojamientos, se realizará en la finca propiedad de la sociedad.

Los alojamientos no tendrán interés especulativo alguno, ya que solo albergarán a trabajadores temporeros en la época de campaña, y además, se cederán gratuitamente a éstos.

Así pues, se interpreta de esta Ley que no será necesario aportar prestación compensatoria alguna, al estar los alojamientos para temporeros estrechamente vinculados con la actividad que en la finca se desarrolla en la actualidad.

#### **5.5.- Justificación de no inducción a la formación de nuevos asentamientos.**

Dado que la propuesta está delimitada en una finca privada, no se cree que vaya a inducir a la formación de nuevos asentamientos. La finca está completamente vallada y el acceso se produce a través de la misma, por lo que su aislamiento es aún mayor. Como consecuencia de su aislamiento físico y también por su uso, no parece que vaya a fomentar la construcción de nuevas edificaciones.

La parcela donde se ubica la actuación tiene una superficie de 11,8742 has., ocupando para la actuación que se propone una superficie de 0,17 has. (1.700 m<sup>2</sup>), quedando el resto de la parcela con su uso eminentemente agrícola.

La concreción de la actividad de alojar a los propios trabajadores de **AGROBIONEST S.L.** así como su infraestructura necesaria, hacen inviable la consideración de división de la propia finca incluso de la parte que se considera vinculada a los Alojamientos que se pretenden edificar, ya que jurídicamente sería insegregables del resto de la parcela, amén de que las infraestructuras son estrictamente las necesarias para esta actuación, todo ello sin considerar que esta actuación está vinculada a la existencia de la propia actividad agrícola de AGROBIONEST SL.

El acceso a la parcela se realiza por la pista existente que la separa del resto de explotaciones de similares características (Basta ver la documentación gráfica que se acompaña).

La implantación de la actividad no supone la generación de nuevas infraestructuras generales que abastezcan a la finca y que pudieran provocar la aparición de nuevos asentamientos.

**PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE para viabilizar la Edificación de 24 ALOJAMIENTOS para Temporeros.**  
En Finca "La Juncosilla", Parcela nº 16 del Polígono 12 de Villamanrique de la Condesa (Sevilla).  
Promotor: **AGROBIONEST S.L.**

No se produce alteración del sistema viario del entorno ni siquiera en los accesos existentes en las parcelas colindantes, que pudieran inducir a nuevas parcelaciones de terrenos apoyándose en una nueva estructura viaria.

Para garantizar este apartado deberá inscribirse como tal en el Registro de la Propiedad.

#### **5.6.- Obligaciones a asumir por el promotor de la actividad.**

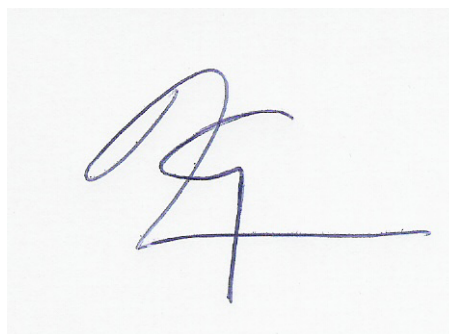
Las obligaciones asumibles por el promotor de la actividad serán las que se establecen el art. 51.1.A de la Ley LOUA, que en resumen son el cumplimiento de la ordenación urbanística, destinar el suelo al uso previsto, conservar y mantener el suelo, masa vegetal y elementos con valores, de acuerdo con el plan y las distintas normativas de aplicación.

**En cuanto al pago de las prestaciones compensatorias en suelo no urbanizable, ya se ha comentado que acogidos al art. 52.5 de la Ley LOUA, no se deberá abonar cantidad compensatoria alguna, justificándose por la evidente vinculación entre la explotación agrícola y el proyecto a desarrollar.**

#### **6.- DOCUMENTACIÓN ANEXA (COPIA).**

- ESCRITURA DE TITULARIDAD DE LA PROPIEDAD
- D.N.I. DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD
- C.I.F. DE LA SOCIEDAD
- ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD
- CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE LA PARCELA

**Villamanrique de la Condesa, octubre de 2.018**



Fdo. : Gregorio Rivera Azogil **ARQUITECTO.**