

Fecha: CORTES DE LA FRONTERA, 8 ENERO-2.024
Asunto: SOLICITUD AUTORIZACION OCUPACIÓN MONTE PÚBLICO.
Referencia Ayuntamiento Cortes: 2022/297
Ref: Sv AG/SP/GGC/ARP- SP 77/23
PROMOTO: MEDINA RUIZ INDUSTRIAS CÁRNICAS, S.L.

Solicitud Ocupación de Montes Públicos para la Actuación de “SALA DE DESPIECE Y ELABORACIÓN ARTESANAL PRODUCTOS CARNICOS CON DEGUSTACION”

A. SOLICITANTE:

[REDACTED] en representación de MEDINA RUIZ INDUSTRIAS CÁRNICAS, S.L., con CIF: B-93.048.619; con Domicilio en [REDACTED] 29032 CORTES DE LA FRONTERA (Málaga), Email: [REDACTED] como titular de la concesión administrativa (en trámite actualmente con el Excmo. Ayuntamiento de Cortes de la Frontera).

B. DENOMINACIÓN DEL MONTE PÚBLICO:

La parcela objeto de la actuación ubicada en el Monte Público denominado “**El Robledal y la Saucedá**” (Cod.: MA-71007-AY), sita en el término municipal de Cortes de la Frontera y dentro de los límites del Parque Natural Sierra de Grazalema, tiene una superficie catastral de 1.435.881 m2, de los cuales 17.0220 m2 son los que se van a arrendar para la actividad y las construcciones actuales tienen una superficie construida de 2.126,90 m2.

Superficie según Catastro: 1.435.881 m2 (*)

(*) La parcela sobre la que se implantará la industria tiene una superficie total de de 1.435.881 m2 de los cuales 17.022 m2 son los que se dedicaran a la actividad.

Linderos de la parcela afectada por el proyecto: Por el Norte, Este y Oeste con el resto de la parcela matriz, al Sur con carretera A-373.

Se aporta Ficha Catastral

Referencia Catastral: 29046A005000290000GY

El acceso se realiza desde la carretera A-373.

[REDACTED]	[REDACTED]	01/02/2024 10:05	PÁGINA 1/8
VERIFICACIÓN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	

Las coordenadas UTM aproximadas de la finca son:

X	Y
288710	4053076

C. OBJETO DE LA OCUPACIÓN

La Instalación de la Industria Cárnica, se realizará en unas construcciones existentes en una parcela rústica propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Cortes de la Frontera las cuales ha arrendado al promotor del presente proyecto, ubicada en parcela 29 del polígono 5 en paraje denominado Monte Robledal del t.m. de Cortes de la Frontera (Málaga), dentro de los límites del Parque Natural Sierra de Grazalema.

Ante la imposibilidad de crecimiento en su municipio actual de Jímera, han decidido promover el presente proyecto en el T.M. de Cortes de la Frontera, dónde el Excmo. Ayuntamiento de Cortes de la Frontera cuenta con las instalaciones industriales de la "Antigua Corchera de Cortes", la cual se encuentra en desuso, pero sigue contando para ello con las construcciones, servicios e infraestructuras básicas (Parcela de 17.022 m2 con unas construcciones existentes de 2.126,90 m2 distribuidas en diferentes edificaciones) que posibilita el cambio de uso a la nueva actividad propuesta, SIN NECESIDAD DE AMPLIAR LAS EDIFICACIONES.

D. INTERÉS PÚBLICO PARTICULAR

Por qué es necesaria realizarlo aquí:

- Empleo
- Dar servicio a los ganaderos de la zona
- Actividad no existente
- Reutilización y rehabilitación de edificio existente sostenibilidad

El sector agrícola y ganadero tradicional se encuentra en un claro estancamiento y retroceso, no sólo a nivel comarcal, sino a nivel de la provincia de Málaga, donde la

		01/02/2024 10:05	PÁGINA 2/8
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	

Nº Reg. Entrada: 202499901111261. Fecha/Hora: 01/02/2024 10:05:18



elaboración de PRODUCTOS ARTESANOS DE CALIDAD es unas de las pocas formas de garantizar viabilidad, socio-económica, y sobre todo vinculándolo a los productos de cercanía y km. cero.

La mejora de las condiciones de transformación y comercialización de la Industria (, garantizará la creación de una actividad empresarial rentable, y por tanto de generación de riqueza, tanto por los empleos directos a crear, como por los indirectos.

El proyecto contribuye a la mejora estructural perseguida por los programas ya que facilita y potencia la industrialización y comercialización de los productos AGROALIMENTARIOS, y de forma particular remunera y potencia más la calidad de estos, lo que mejora la competitividad del sector productor.

Junto a la actividad Agroalimentaria, se proyecta la implantación de la Turística asociada al Medio Rural Agrario-Ganadero, AGROTURISMO, cuya actividad propuesta se encuentra contemplada dentro de los objetivos fijados por los Programas de Desarrollo de la Calidad y Sostenibilidad del Turismo en Andalucía, tales como:

- Aumento, diversificación y mejora de la oferta complementaria
- Creación de nuevos productos turísticos,

La actividad que se propone, como cualquier iniciativa turística, va íntimamente ligada a la afluencia de visitantes a la comarca, a la vez que se adapta a las características de los visitantes "tipo", tanto por la duración de la visita a la ciudad como por lo atractivo y novedoso de la actividad.

El Proyecto de inversión tendrá en definitiva una repercusión económica positiva para el sector y para la zona, ya que crea una nueva oferta turística relacionada con la actividad agrícola/ganadera, y en concreto con la Cría y manejo del CERDO IBERICO; además de generar mayor demanda directa de servicios y proveedores de la zona y por consiguiente, riqueza económica, con generación directa de puestos de trabajo al primer año de su funcionamiento, más los puestos de trabajo indirectos.

E. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA OCUPACIÓN

La empresa MEDINA RUIZ INDUSTRIAS CÁRNICAS, S.L., ante la imposibilidad de crecimiento en su municipio actual de Jímera, han decidido promover el presente proyecto en el T.M. de Cortes de la Frontera, dónde el Excmo. Ayuntamiento de Cortes de la Frontera cuenta con las instalaciones industriales de la "Antigua Corchera de Cortes", la cual se encuentra en desuso, pero sigue contando para ello con las construcciones, servicios e infraestructuras básicas (Parcela de 17.022 m2 con unas construcciones existentes de 2.126,90 m2 distribuidas en diferentes edificaciones) que posibilita el cambio de uso a la nueva actividad propuesta, SIN NECESIDAD DE AMPLIAR LAS EDIFICACIONES.

		01/02/2024 10:05	PÁGINA 3/8
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



Entre los objetivos del Proyecto está, tanto la Adecuación interior de las edificaciones existentes, como la Mejora y Acabados Exteriores del conjunto de las edificaciones que hoy día está en estado de abandono, atendiendo a TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS TRADICIONALES DEL ENTORNO, lo que mejorará la INTEGRACION PAISAJISTAS de las construcciones existente.

Los municipios del entorno, por su situación y dimensión, en su mayoría carecen de suelo industrial disponible, y en el caso concreto de Cortes de la Frontera, el actual Polígono Industrial no cuenta con parcelas de uso industrial de dimensión suficiente que permitan una implantación de la actividad, según la necesidad técnico-sanitarios de la misma, en base a los diferentes procesos de transformación, que requieren una clara diferenciación entre los diferentes “flujos de procesos”, según la normativa vigente y estándares y certificaciones de calidad que hoy exigen los mercados.

Según el Análisis de Necesidades y Aptitudes de Suelo disponible en los municipios de la zona, para Implantación del Proyecto PURA-VETA, en el que se confirma la falta de Disponibilidad de un suelo urbano industrial en el que se pudiera implantar la actividad proyectada, por los siguientes motivos:

A la hora de analizar la disponibilidad de suelo de industrial para la actividad que nos ocupa, debemos tener en cuenta la APTITUD de dicho suelos/terreno que posibiliten la implantación de la actividad productiva, en base a las actuales exigencias de “productividad y competitividad”.

De forma resumida la NECESIDADES Y APTITUD de los terrenos para la implantación del proyecto de PURA-VETA son las siguientes:

- **ACCESOS Y MANIOBRAS:**
 - o Buen acceso de vehículo y camiones articulados (trailers)
 - o Zona de Maniobra para las operaciones de Carga y Descarga perfectamente diferenciadas.
- **DIMENSIONES Y FLUJO DE PROCESOS:**
 - o Separación de Zonas Sucia (Materias primas) y Zona Limpia (Productos Acabados)
 - o Organización racional de “procesos productivos en línea”, que garanticen la productividad y competitividad de la actividad
 - o Optimizar los procesos en Planta baja a la misma cota (sin desniveles entre zona de producción)
 - o Estacionamiento de vehículos de los trabajadores y clientes
 - o Superficie de suelo entre 10.000 y 20.000m² de suelo
 - o Edificabilidad: que permita una superficie construida en planta baja entre 2.000 y 3.000m²

		01/02/2024 10:05	PÁGINA 4/8
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



- SERVICIOS INDUSTRIALES:
 - o Disponibilidad de Suministro de Energía Eléctrica con potencia suficiente.
 - o Disponibilidad de Agua potable o pozo para su potabilización
 - o Disponibilidad de Saneamiento o suelo para instalación de depuradora propia.
 - o Orientación idónea para instalación de Placas Fotovoltaicas autoconsumo en cubierta de la edificación
- COSTE DE COMPRA DEL SUELO:
 - o Precio de compra del suelo ajustado a la superficie y dimensiones necesarias para el desarrollo del proyecto. A mayor superficie, menor coste unitario por m2

Así mismo, según la información disponible en el Ayuntamiento de Cortes de la Frontera, en el municipio no se dispone a fecha actual, de Suelo Urbano Industrial Apto y Disponible según las necesidades del proyecto, que permita de forma inminente la implantación del Proyecto que nos ocupa, ya que las pacerlas disponibles son de reducidas dimensiones y no permiten la implantación de la actividad, según las necesidades técnicas del proyecto.

Analizando otras opciones de SUELO DISPONIBLE Y APTOS para la implantación de la actividad, nos encontramos con:

ANTIGUA CORCHERA DE CORTES: Se corresponde con las antiguas instalaciones industriales que albergaron la Industria de Manipulación de Corcho, situada en el T.M. de Cortes de la Frontera, que fecha actual se encuentra en desuso y estado de abandono, aunque estructuralmente se encuentra en perfecto estado de solidez, lo que permitiría su adaptación al nuevo uso AGROALIMENTARIO.

El Excmo. Ayuntamiento de Cortes de la Frontera es el titular tanto del terreno como las construcciones e instalaciones, y estando interesado que la generación de actividades productivas que generen empleo, y que sea compatibles con el entorno y el Parque Natural de Grazalema, están en disposición llegar a un acuerdo con la empresa MEDINA RUIZ INDUSTRIAS CÁRNICAS, S.L. C.I.F. para llevar a el CAMBIO DE USO de la actividad anterior a la nueva actividad de "SALA DE DESPIECE Y ELABORACION ARTESANAL PRODUCTOS CARNICOS CON DEGUSTACION" en terrenos "B2-Parque de Grazalema", Parcela Catastral 29 Polígono 5 del T.M de Cortes de la Frontera (Málaga).

Este cambio de no sólo permitiría la implantación de una nueva actividad AGROALIENTARIA con una alta repercusión socio-económica en el municipio y su entorno, sino que también posibilita la REHABILITACION DE UNAS EDIFICACIONES EXISTENTES SIN NECESIDAD DE AMPLIAR LAS EDIFICACIONES.

A nuestro entender dicha parcela e instalaciones REUNEN TODOS LOS REQUISITOS Y NECESIDADES de la empresa para realizar una FUERTE INVERSION ECONOMICA CON GARANTIAS DE FUTURO, ya que:

- *La parcela cuenta con una superficie de 17.022 m2, lo que permiten una correcta separación de las operaciones de carga/descarga y los flujos de procesos.*

		01/02/2024 10:05	PÁGINA 5/8
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	

Nº Reg. Entrada: 20249990111261. Fecha/Hora: 01/02/2024 10:05:18



- Las construcciones existentes con 2.126,90 m2, distribuidas en diferentes edificaciones, TODAS ELLAS A UNA MISMA COTA, pudiendo desarrollar toda la actividad a un mismo nivel, lo garantiza una alta funcionalidad y productividad.
- Con las edificaciones existentes NO SE NECESITA TENER QUE REALIZAR AMPLIACIONES FUTURAS.
- Cuenta con TODOS LOS SERVICIOS INDUSTRIALES a pie de parcela, así como espacio suficiente como para instalar la Depuración de los vertidos, que se generen.
- La inversión será MENOR ya que las edificaciones se encuentran ya construidas, y sólo requiere la adecuación e integración en su entorno.
- Su emplazamiento en un entorno natural, permitirá a la empresa promocionar no sólo sus PRODUCTOS DE CALIDAD sino su PROCEDENCIA DEL PARQUE NATURAL DE GRAZALEMA, contribuyendo de forma muy significativa en el desarrollo y divulgación del TERRITORIO.

Al igual que “la actividad de manipulación industrial del Corcho aprovechaba los recursos forestales” del entorno, “la nueva actividad de transformación Cárnica también aprovecha los recursos ganaderos del entorno”, ambos usos asociados a la 1ª transformación de las actividades primarias del suelo rústico. La realización del Proyecto constituye una mejora neta de los productores base (pequeños Ganaderos de razas autóctonas y Cotos de Caza mayor), ya que aumenta la demanda de la producción ganadera en la Comarca y colindantes, al realizar la industria compras de las canales en industrias autorizadas de la zona (Matadero, Salas de despiece), lo que contribuye a, e indirectamente a los ganaderos, de forma que lo precios a percibir por los ganaderos se mantengan, por el mayor aprovechamiento industrial de éstos, en las propias zonas de producción, garantizando el mantenimiento de la población rural asociadas a dichas actividades agropecuarias.

Por ello entendemos que la actividad propuesta queda encuadra perfectamente entre los usos y actividades contempladas para “Suelo Rustico” según la “Ley 7/2021 (LISTA), de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía” como una Actuación Extraordinaria en Suelo Rústico, en base al art. 22.2

Art.22.Actuaciones Extraordinarias.

1. En suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

2. Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que

		01/02/2024 10:05	PÁGINA 6/8
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	



deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo.

Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas.

Dicha Ley 7/2021 está en vigor, desde el 24 de Diciembre de 2020 (a los veinte días siguientes de su publicación en el BOJA nº 233 de fecha 3 de diciembre de 2022), siendo competencia urbanística del Excmo. Ayuntamiento de Cortes de la Frontera, previo tramite de la "Autorización Previa" recogida en el art. 22, con independencia de la falta del Reglamento al que hace referencia dicha Ley, e interpretamos que si "el uso no está expresamente prohibido por la legislación" y contribuye al desarrollo del medio rural, como el caso para la actividad que nos ocupan, concurren las circunstancias para su declaración como una "Actuación Extraordinaria de Interés Público o Social".

F. **PLAZO:** 10 años prorrogables de 10 en 10 hasta un máximo de 50 años

G. **SUPERFICIE:**

La parcela donde se pretende instalar la industria cuenta con una superficie total de 1.435.881 m2, de los cuales solo se utilizarán 17.022m2 de parcela y sobre las construcciones existentes se pretende adaptar una superficie una superficie total construida de 2.126,90 m2, sin incremento de la superficie construida existente y mejorando la integración paisajística de dichas instalaciones en desuso.

Superficie según Catastro: 1.435.881 m2 (*)

(*) La parcela sobre la que se implantará la industria tiene una superficie total de de 1.435.881 m2 de los cuales 17.022 m2 son los que se dedicaran a la actividad.

Linderos de la parcela afectada por el proyecto: Por el Norte, Este y Oeste con el resto de la parcela matriz, al Sur con carretera A-373.

Se aporta Ficha Catastral

Referencia Catastral: 29046A005000290000GY

Situación y emplazamiento de los terrenos afectados:

- La finca sobre la que se proyecta la actuación se encuentra situado en el Término Municipal de Cortes de la Frontera (Málaga).
- Se encuentra en terrenos no urbanizable dentro de Parque Natural Sierra de Grazalema en terrenos "B2-Parque de Grazalema".
- La finca cuenta con acceso desde la carretera A-373.
- Los linderos de la finca se refleja en planos adjuntos.
- La parcela cuenta con varias construcciones existentes, una de 176,24 m² y otra construcción compuesta por dos naves adosadas con una superficie construida de

		01/02/2024 10:05	PÁGINA 7/8
VERIFICACIÓN		https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	

1.950,66 m², actualmente sin uso y que anteriormente han estado dedicadas a la fabricación de corcho. La superficie no se va a aumentar, únicamente se pretende reformar las construcciones existentes para adaptarlas al uso que se pretende proyectar "Industria Agroalimentaria".



En Cortes de la Frontera, a 31 de Enero de 2024

Por: MEDINA RUIZ INDUSTRIAS CÁRNICAS, S.L.

Firmado por [REDACTED]
[REDACTED], el día 01/02/2024 con un
certificado emitido por AC Representación

	[REDACTED]	01/02/2024 10:05	PÁGINA 8/8
VERIFICACIÓN	[REDACTED]	https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/	