

TRÁMITE EXPOSICIÓN PÚBLICA (NOTIFICACIÓN COMO COLINDANTES) EXPTE. PROYECTO DE ACTUACIÓN P.A. 10/2018.

DILIGENCIA:- Para hacer constar que en los documentos técnicos que se someten a exposición pública, debidamente diligenciados, no se incluyen las páginas n.º 1 y las páginas 47 a 58(ambas inclusive) del Proyecto de Actuación, por contener datos de carácter personal protegidos por la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, al no tener ésta incidencia en el contenido técnico del Proyecto que se publica.

En Utrera, a la fecha indicada en el pie de firma del presente documento.- La Técnica Superior de Urbanismo (TAG). D.ª. M.ª Eugenia Pariente Cornejo.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3000D6BB000N3P7W8T6B7U4 en https://sede.utrera.org	FIRMANTE - FECHA	DOCUMENTO: 20190879536
	MARIA EUGENIA PARIENTE CORNEJO-TÉCNICA SUPERIOR DE URBANISMO - 30/04/2019 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 30/04/2019 12:47:18	Fecha: 30/04/2019 Hora: 12:47





Excmo. Ayuntamiento
UTRERA

ADMITIDO A TRAMITE POR LA JUNTA DE
GOBIERNO LOCAL, EN SESIÓN ORDINARIA,
CELEBRADA EN UTRERA A VIERNES 5 DE
ABRIL DE 2019

La Asesora Jurídica.-M. Eugenia Pariente Cornejo

PD DECRETO DE ALCALDIA del día Martes 20
de Mayo de 2014

Página 2/59

Verifique la integridad en
[http://verificarfirma.utrera.org/verifirma](http://verificarfirma.utrera.org/verifirma/QnfT6GgKfTW1pX6NlbOZQ==)
/QnfT6GgKfTW1pX6NlbOZQ==

REFORMADO

**PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIÓN de
TURISMO RURAL en FINCA LA ROMANA, SITUADO en
SUELO NO URBANIZABLE de CARÁCTER NATURAL o
RURAL del TÉRMINO MUNICIPAL DE UTRERA
(SEVILLA).-**

PROMOTOR.-	S.L. COMPLEJO RURAL CAÑADA REAL
ARQUITECTO.-	RAFAEL BERMUDO BORREGO



ÍNDICE.-

00.- NOTA ACLARATORIA

01.- IDENTIFICACIÓN

- a) Justificación de la Conveniencia y Oportunidad de la Formulación del Plan de Actuación
- b) Promotor
- c) Redacción

02.- DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD

- a) Situación. Emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados
- b) Caracterización física y jurídica de los terrenos
- c) Características Socioeconómicas de la actividad
- d) Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integra, 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
- e) Plazos y fases de ejecución

03.- JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN

- a) Utilidad pública o interés social de su objeto
- b) Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad
- c) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable
- d) Compatibilidad con el régimen urbanístico con la categoría de suelo no urbanizable
- e) No inducción de la formación de nuevos asentamientos

04.- OBLIGACIONES ASUMIDAS por el PROMOTOR de LA ACTIVIDAD

- a) Derechos y Deberes Derivados del Régimen de Suelo No Urbanizable.
- b) Garantías y Prestación Compensatoria.

05.- ANEXO SOBRE LA NO INUNDABILIDAD DE LOS TERRENOS

06.- ANEXO DOCUMENTACIÓN



00. NOTA ACLARATORIA.

Verifique la integridad en
<http://verificarfirma.utrera.org/verifirma/QnfT6GgKfTW1pX6NlbOZQ==>

Habiendo detectado algunos errores en el proyecto registrado, se ha optado por la presentación de uno nuevo reformado, que resulte de más fácil comprensión que anexar las oportunas modificaciones al antiguo, mejorando el punto 02. Apartado d) y la planimetría correspondiente.

01. IDENTIFICACIÓN.

a) JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE ACTUACIÓN

El objeto del presente **Proyecto de Actuación** es justificar y detallar las Actuaciones Urbanísticas a desarrollar en una parcela calificada en el PGOU de Utrera como "suelo no urbanizable" para la legalización de unas instalaciones agrícolas y su cambio de uso para albergar una INSTALACIÓN de TURISMO RURAL.

Se pretende dentro de los supuestos contemplados en la "Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía" y de acuerdo al PGOU del Ayuntamiento de Utrera, poder obtener, en el futuro, las correspondientes Licencias de Obras y de Instalación y Apertura, del complejo de Turismo rural en las edificaciones existentes en la Finca La Romana situada entre la carretera A- 346 Los Palacios-Utrera y la Cañada Real de la Armada, dentro del término municipal de Utrera (Sevilla), acogiéndose a la calificación de "Interés Público y Social".

b) PROMOTOR.

Se redacta el presente Proyecto de Actuación, a instancias de la Sociedad Limitada "COMPLEJO RURAL CAÑADA REAL", con C.I.F. provisional B-90072356 y con domicilio fiscal en Avda. Sevilla nº 16, 41720 Los Palacios y Villafranca (Sevilla), representado por el Administrador Único D. Víctor Manuel Pérez Ramos con NIF 48.877.940-L.

c) REDACCIÓN.

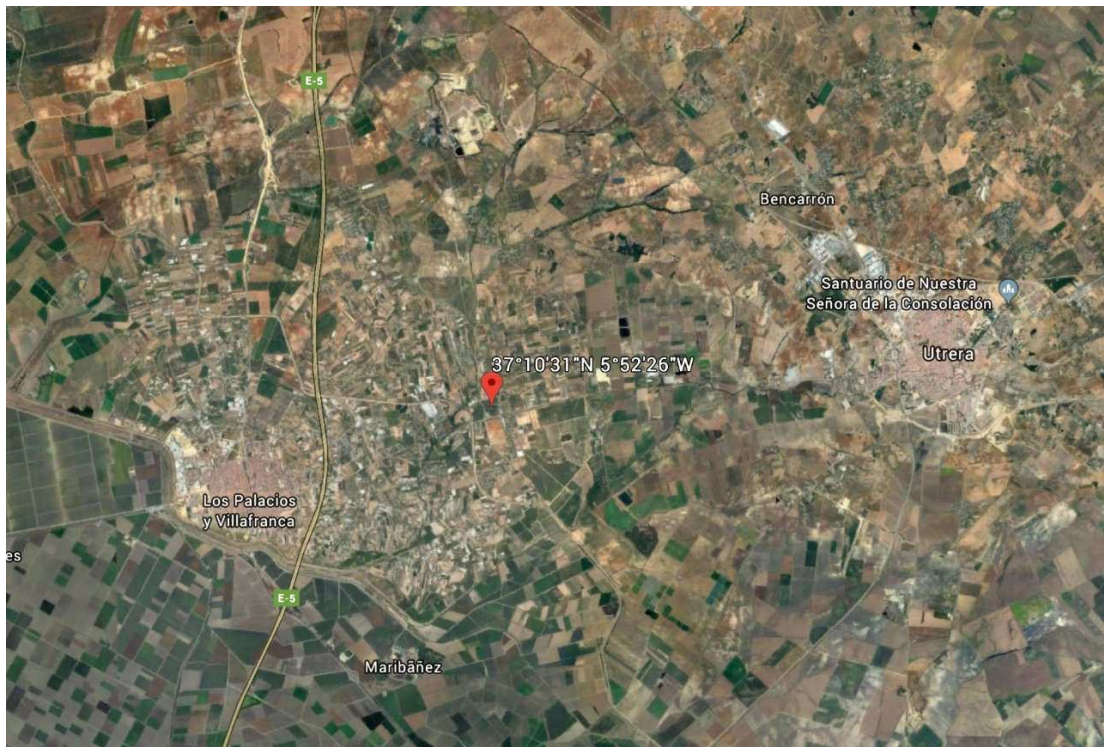
El autor del presente Proyecto de Actuación es el arquitecto D. Rafael Bermudo Borrego, colegiado nº 2.871 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla y con domicilio profesional en Ronda de Pío XII nº 1-A, 41008 Sevilla.



02.- DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD

a) SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS.

La finca objeto de este Proyecto de Actuación se sitúa en el término municipal de Utrera, denominada FINCA LA ROMANA, en el margen derecho de la carretera A-362 Utrera-Los Palacios





Linda el perímetro de la finca resultante de la agregación con los siguientes linderos:

Norte: Resto de la matriz que se segregó propiedad de D. Francisco Muñoz Naranjo.

Este: Resto de finca matriz.

Sur: Zona de influencia de la carretera comarcal antigua 422 actual A-362 de los Palacios a Utrera. Finca segregada de parcela nº 3, propiedad de D. José Durán Amedo

Oeste: Vereda o Cañada Real de la Armada y terrenos de D. Francisco Pérez García

b) CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.

Las distintas parcelas catastrales que componen el predio son propiedad de la sociedad COMPLEJO RURAL CAÑADA REAL S.L., como aportación de capital de uno de sus socios, Dña Margarita Pérez García, que las adquiere por herencia de su padre D. Francisco Pérez García, tal como aparece en las escrituras de constitución de la sociedad. Está pendiente de proceder a la agregación de las parcelas para su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria.



Su referencia catastral viene determinada por parcelas registrales que se encuentran incluidas en las Parcelas 34 y 35 del Polígono 3 de Rústica del término municipal de Utrera.

Parcela nº 1.- Registro de la Propiedad nº 1 de Utrera Finca nº 15506/TRI

Superficie registral: 1 Ha.

Referencia catastral: 41095A00300034 000AJ

Parcela nº 2.- Registro de la Propiedad nº 1 de Utrera Finca nº 19664

Superficie registral: 3 Ha. 79 áreas, 39 centiáreas y 86 miliáreas.

Referencia catastral: 41095A00300034 000AJ

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACIÓN

SECRETARÍA DE ESTADO
DE AGRICULTURA

DIRECCIÓN GENERAL
DE REGISTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
41095A00300034000AJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
Polígono 3 Parcela 34
LA ROMANA, UTRERA (SEVILLA)

USO PRINCIPAL: Agrario **AÑO CONSTRUCCIÓN:** 1975

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 **SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²):** 2.387

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
Polígono 3 Parcela 34
LA ROMANA, UTRERA (SEVILLA)

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): 3.266 **SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²):** 61.066 **TIPO DE FINCA:** Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Puerta	Puerta	Superficie m²
AGRARIO				2.000
AGRARIO				308
AGRARIO				68
AGRARIO				375
AGRARIO	01	00	06	260

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
a	1-	Improductivo	00	782
b	1-	Improductivo	00	82
c	1-	Improductivo	00	381
d	1-	Improductivo	00	82
e	1-	Improductivo	00	8.513
f	1-	Improductivo	00	26
g	CR	Labor o labradío regadio	03	3.148

Continúa en ANEXO II

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/4000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

245.000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR569

Miércoles, 7 de Noviembre de 2018

Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Módulo y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Parcela nº 4.- Registro de la Propiedad nº 1 de Utrera Finca nº 21017

Superficie registral: 40 áreas.

Referencia catastral: 41095A00300035 000AE



Parcela nº 5.- Registro de la Propiedad nº 1 de Utrera Finca nº 23054/BTS

Superficie registral: 96 áreas y 56 centiáreas.

Referencia catastral: 41095A00300035 000AE

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
41095A003000350000AE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
Polígono 3 Parcela 35
LA ROMANA, UTRERA [SEVILLA]

USO PRINCIPAL: Agrario

AÑO CONSTRUCCIÓN: ---

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA m²: ---

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
Polígono 3 Parcela 35
LA ROMANA, UTRERA [SEVILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA m²: 467

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA m²: 13.357

TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
a	OR	Olivos regadío	02	1.064
b	NR	Agrios regadío	02	7.898
c	FR	Frutales regadío	02	3.623
d	I-	Improductivo	00	131

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/3000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles, 7 de Noviembre de 2018

245,000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR389

--- Límite de Manzana
--- Límite de Parcela
--- Límite de Construcciones
--- Mobiliario y cercas
--- Límite zona verde
--- Hidrografía

La superficie total según Registro de la Propiedad afecta a la Actividad propuesta y que posteriormente se pretende la agregación de las parcelas implicadas en una sola es la siguiente:

Parcela nº 1: 10.000,00 m2

Parcela nº 2: 37.939,86 m2

Parcela nº 4: 4.000,00 m2

Parcela nº 5: 9.650,00 m2

Total superficie registral 61.589,86 m2

Nota.- Se adjunta en el Anexo de Documentación las correspondientes Notas Simples Registrales y la escritura de constitución de la sociedad en la que consta la aportación de las parcelas.



c) CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICA DE LA ACTIVIDAD.

La actividad de Instalación para Turismo Rural encuentra en este enclave un lugar idóneo para su implantación, aprovechando las zonas ajardinadas y de cultivo. Su conexión inmediata con la carretera A-362 y su cercanía a la Autopista de peaje Sevilla-Cádiz favorece aún más la elección de este emplazamiento, evitando las molestias que este tipo de establecimiento puede provocar en zonas urbanas.

El conjunto está pensado para cubrir la demanda de alojamiento para pequeñas unidades familiares y de amistades, ofreciendo diversos espacios tanto interiores como exteriores, cubiertos y descubiertos para añadir el disfrute de las diferentes zonas del conjunto.

Las edificaciones irán dotadas de las instalaciones propias del uso al que se destina. Su gran capacidad ofrece singularidad al servicio que se pretende prestar, lo que lo hace muy interesante en relación con la oferta que pueda existir en la zona.

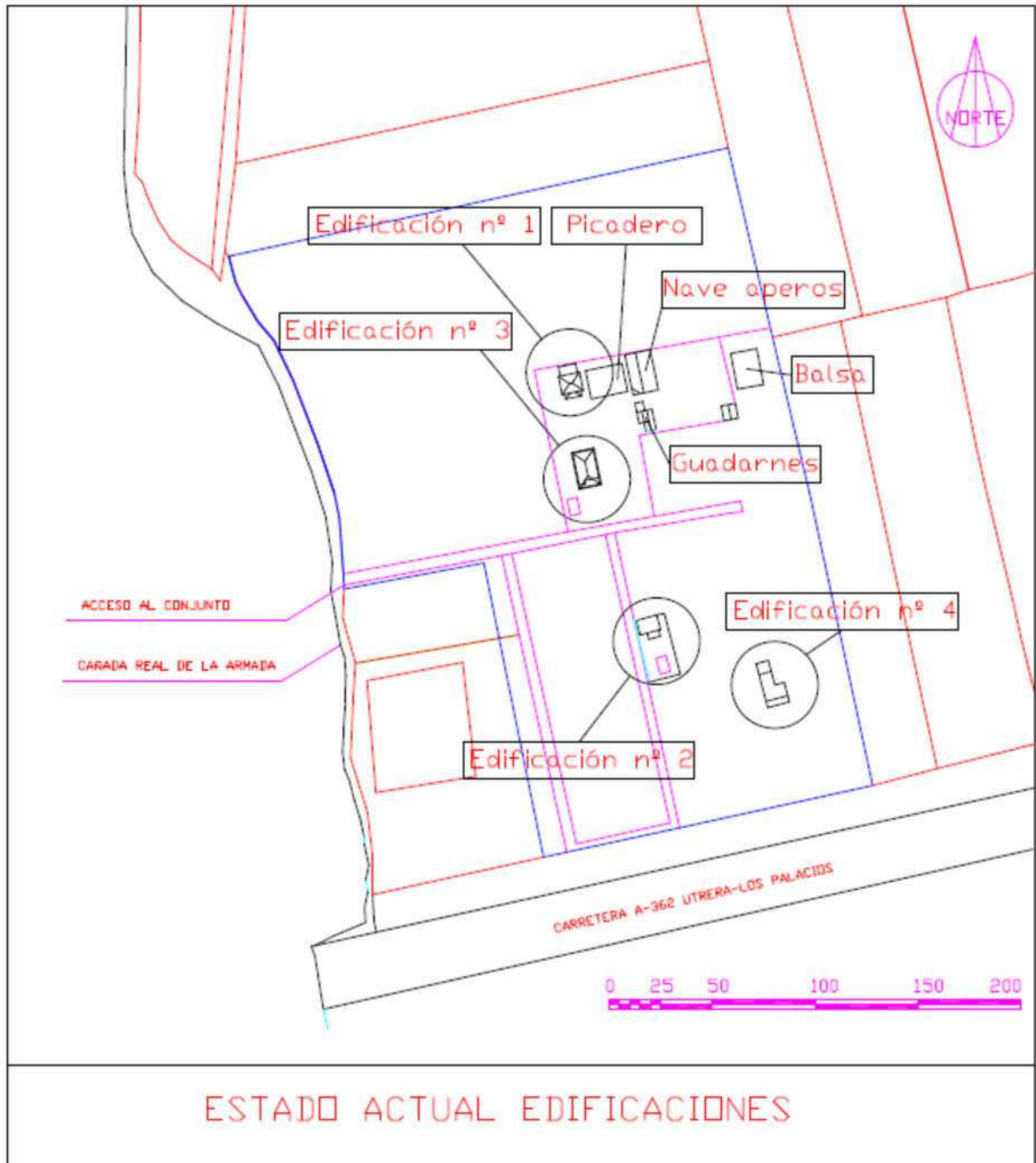
d) CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES QUE INTEGRA, CON INCLUSIÓN DE LAS EXTERIORES NECESARIAS PARA LA ADECUADA FUNCIONALIDAD DE LA ACTIVIDAD Y DE LAS CONSTRUCCIONES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTES EN SU ÁMBITO TERRITORIAL DE INCIDENCIA.

La finca, está destinada a uso agrícola y ganadero, con zonas de labor o labradío regadío, frutales regadío, agrios regadíos y olivos regadío. Además contiene una balsa de regadío y una zona de corral de aves.

El acceso se produce por la Vereda o Cañada de la Armada que a su vez arranca desde la carretera A-362 de los Palacios a Utrera y que a su vez se conecta con la Autopista de peaje Sevilla-Cádiz. Tiene otros accesos menores uno desde dicha vereda y otro desde la carretera descrita.



Una vez en el interior un camino asfaltado conduce a un espacio más amplio
que sirve de acceso a todas las edificaciones existentes:





Edificación nº 1.-

1 edificación de una planta dedicada a cuadra de caballos de 98 m2 construidos y una cochera adosada posterior de 38,25 m2 construidos.







Edificación nº 2.-

1 casa de una planta con 2 dormitorios y porche, de 90,29 m2 construidos.

1 piscina cercana a la casa.







Edificación nº 3.-

- 1 edificación de una planta y porche de 173,26 m2 contruidos.
- 1 piscina cercana a la casa.







Edificación nº 4.-

1 casa de una planta con porche, de 179,10 m2 construidos y trastero-almacén posterior de 33,77 m2 construidos.







Zona de picadero de caballos de 18 x 14 m2 de superficie.



Edificación de una planta para guadarnés y porche, de 81,75 m2
construidos.



1 nave de una planta a dos aguas de 238 m2 construidos para aperos y maquinaria.



INSTALACIONES ACTUALES

El abastecimiento de agua potable se realiza a través de un depósito elevado existente de 16.000 litros situado en el edificio de guadarnés. A partir del mismo se distribuyen mediante una red de abastecimiento de hierro galvanizado a cada uno de los edificios que conforman el Complejo. El origen del agua potable vendrá determinada por la aportación de la misma mediante camiones cisternas a evacuar en el depósito elevado.

Las albercas habilitadas como piscinas sirven junto con la pequeña balsa para almacenar el agua de riego suministrada por la Comunidad de Regantes del Bajo Guadalquivir.

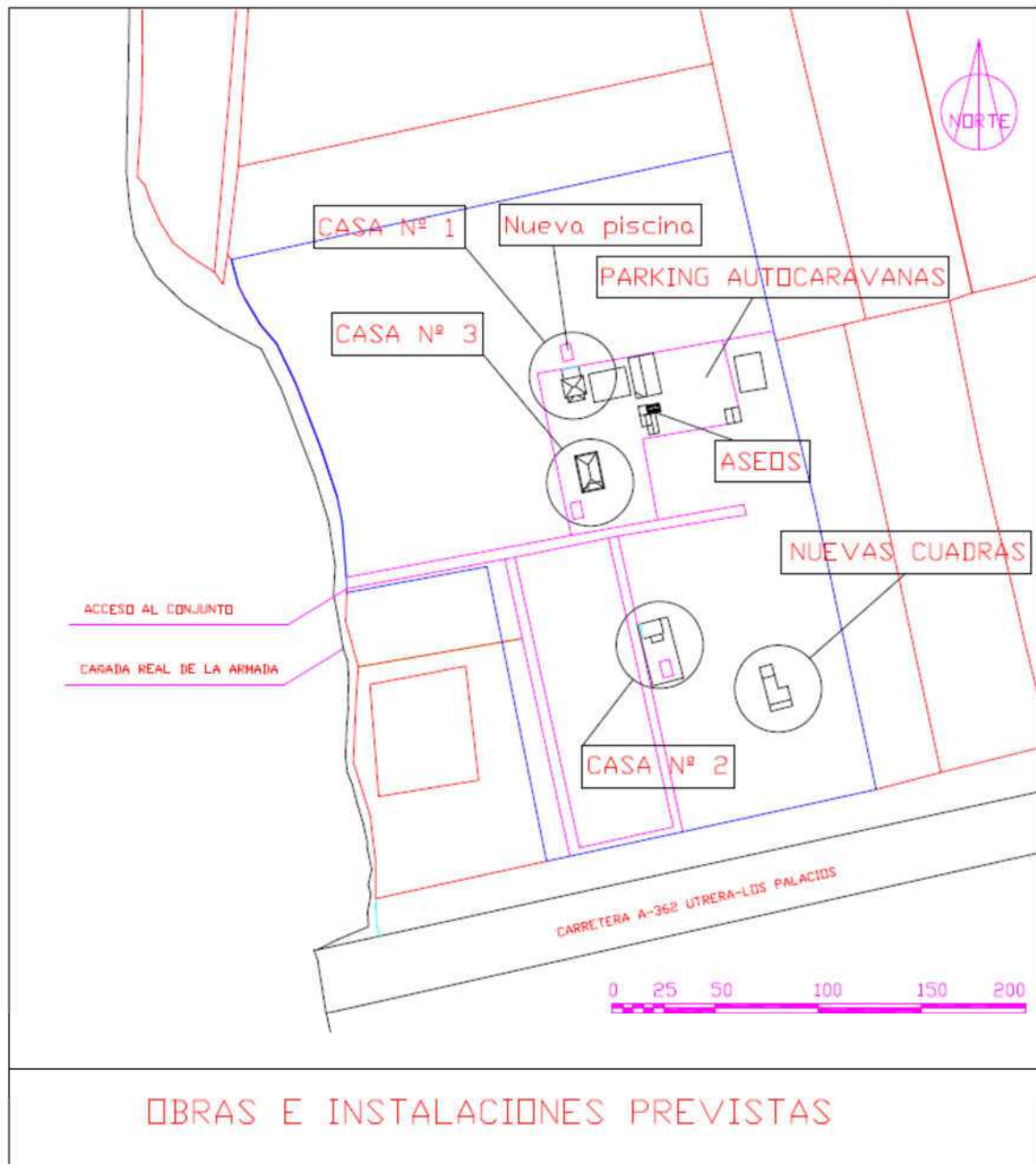
El saneamiento de las actuales edificaciones se resuelve mediante una fosa séptica individual para cada una de ellas.

Actualmente la finca cuenta con servicio eléctrico en todas sus dependencias, cuya acometida viene de un transformador situado en la propia explotación.



OBRAS E INSTALACIONES PREVISTAS

El proyecto turístico prevé la adecuación, modernización y modificación de los usos de varias edificaciones para dar mejor servicio a los futuros clientes, así como la nueva construcción de unos aseos exteriores, una piscina y la mejora en la infraestructura de saneamiento para adaptarla a su nueva dimensión de uso.





- **La edificación nº 1**, de una planta dedicada a cuadra de caballos de 97,67 m² y porche exterior de 26,36 m² construidos y que se prevé un cambio de uso a alojamiento. Una cochera adosada posterior de 43,15 m² construidos. Se incluirá una nueva piscina de 8x5 ms. **La denominaremos Casa nº 1**
- **La edificación nº2**, casa de una planta con 2 dormitorios, baño y salón-cocina de 74,45 m² y porche de 15,84 m² construidos. Cuenta con una alberca-piscina cercana a la casa. **La denominaremos Casa nº 2**
- **La edificación nº 3**, casa de una planta con cuatro habitaciones con cuarto de baño de 146,13 m² y porche exterior de 27,13 m² construidos que se dedicará al uso de alojamiento. Una piscina cercana a la casa. **La denominaremos Casa nº 3**
- La actual **edificación nº 4**, casa de una planta, actualmente, con 5 dormitorios, pequeña cocina, baño completo y porche, en mal estado de conservación, con 179,10 m² construidos y trastero-almacén posterior adosado de 33,77 m² construidos. El nuevo uso de esa edificación será de cuadra de caballos. **Se denominará en planos como Nuevas cuadras.**
- Se limpiará y adecentará la superficie trasera de la nave y el guadarnés que se utilizará para zona de aparcamiento de autocaravanas o zona de actividades de clientes externos.
- Se construirán unos aseos exteriores, para señoras y caballeros, para dar servicio a clientes no residentes. Se situarán anexos al guadarnés y ocuparán una superficie de 17,5 m²
- Una zona de picadero de caballos de 18 x 14 m² de superficie.
- Una edificación de una planta para guadarnés y porche, de 81,75 m² construidos.
- Una nave de una planta a dos aguas de 238 m² construidos para aperos y maquinaria.



Con respecto a la adaptación del saneamiento a las nuevas necesidades se ha previsto la instalación de un tanque séptico homologado, con capacidad suficiente para dar servicio a todas las edificaciones. Para ello se ejecutará una nueva red de saneamiento. Los lodos producidos serán retirados anualmente por una empresa especializada, por lo que no se producirán vertidos de efluentes.

Por otro lado y en relación con las actividades lúdicas previstas y relacionadas con el Turismo Rural consistente en Senderismo, Rutas a caballo, Equitación, Granja-escuela, Huertos, Alojamientos y zona de Acampada, se pretende lo siguiente:

- Zona de animales de granja, en un espacio rectangular detrás del edificio de guardanés.
- Zona de estacionamiento de autocaravanas entre la zona de animales de granja y el espacio que existe detrás de la nave de apeos y gallinero.

Las superficies de los inmuebles dedicados a alojamiento se resumen en los siguientes cuadros:

EDIFICACION ACTUAL CABALLERIZAS		PROPUESTA COMO CASA Nº 1 REFORMADA	
SUPERFICIE CONSTRUIDA		SUPERFICIE CONSTRUIDA	
COCHERA	43,15 m2	COCHERA	43,15 m2
PORCHE	26,36 m2	PORCHE	26,36 m2
CUADRAS	97,67 m2	CUADRAS	97,67 m2
SUPERFICIE ÚTIL		SUPERFICIE ÚTIL	
COCHERA	34,00 m2	COCHERA	34,00 m2
PORCHE	22,71 m2	PORCHE	22,71 m2
CUADRAS	84,05 m2	VIVIENDA	84,05 m2
		Baño	4,35 m2
		Dormitorio 1	11,25 m2
		Dormitorio 2	9,54 m2
		Dormitorio 3	12,31 m2
		Dormitorio 4	11,51 m2
		Salón-cocina	28,30 m2
		Pasillo	6,79 m2



CASA Nº 2 ACTUAL

SUPERFICIE CONSTRUIDA

PORCHE	15,84 m2
VIVIENDA	74,45 m2

SUPERFICIE ÚTIL

PORCHE	13,55 m2
VIVIENDA	63,38 m2
Salón-cocina	36,22 m2
Baño	4,20 m2
Dormitorio 1	11,48 m2
Dormitorio 2	11,48 m2

CASA Nº 3 ACTUAL

SUPERFICIE CONSTRUIDA

PORCHE	27,13 m2
VIVIENDA	146,13 m2

SUPERFICIE ÚTIL

PORCHE	22,00 m2
VIVIENDA	131,67 m2
Salón-cocina	64,18 m2
Baño	4,97 m2
Dormitorio 1	12,53 m2
Dormitorio 2	12,11 m2
Dormitorio 3	14,51 m2
Dormitorio 4	12,92 m2
Pasillo distribuidor	7,76 m2

Según ANEXO III del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, las casa rurales contempladas en su la categoría básica se debe de cumplir, entre otras las siguientes determinaciones:



UTRERA

Verifique la integridad en
<http://verificarfirma.utrama.org/verifirma>
/QnT6GgKfTW1pX6NiboZQ==

A) Son establecimientos de alojamiento no compartido

- El salón-comedor debe tener una superficie mínima de 12 m² que puede estar repartida entre dos estancias.
- La cocina tendrá la superficie suficiente en función de la capacidad de alojamiento.
- La superficie mínima de las habitaciones será de 7 m² para habitaciones individuales y de 10 m² para habitaciones dobles. La altura mínima libre de los techos será de 2 metros.
- Constará de un cuarto de baño por cada 6 plazas o fracción.

El cumplimiento superficial se refleja en los cuadros de superficie de cada una de las edificaciones propuestas nº 1, 2 y 3.

El número de plazas de alojamiento de estas edificaciones son las siguientes:

Casa nº 1	4 habitaciones dobles = 8 plazas
Casa nº 2	2 habitaciones dobles = 4 plazas
Casa nº 3	4 habitaciones dobles = 8 plazas

La suma total de plazas proyectadas es de 20 plazas no sobrepasando el máximo legal en el complejo rural según lo dispuesto por los decretos y reglamentos derivados de Turismo Rural.

e) PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS

Para la ejecución de las obras de adecuación que complementarán la actividad proyectada se prevén los siguientes plazos:

- Solicitud de Licencia de Obras: Un año desde la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación.
- Ejecución de las obras de adecuación: Un año desde la concesión de licencia.

El desarrollo de las obras que comprenden este proyecto se realizará en una única fase. Los permisos de explotación para la actividad turística y docente (granja-escuela) se tramitarán de forma simultánea a la solicitud de licencia de obra.



03.- JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN Página 27/59

Verifique la integridad en
<http://verificarfirma.utrera.org/verifirma/QnfT6GgKfTW1pX6NlbOzQ==>

Según lo establecido en el artículo 42 de la LOUA, ley 7/2002 de 17 de diciembre, son Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan régimen de Suelo No Urbanizable, aquellas actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, incidencia en la Ordenación Urbanística en la que concurren los requisitos de Utilidad Pública o Interés Social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelo que tengan este régimen jurídico y que por supuesto dicha actuación sea compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo, a la vez que no induzca a la formación de nuevos asentamientos, teniendo dichas actividades por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, dotaciones o equipamientos, u otros análogos.

a) UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE SU OBJETO.

La actuación que nos ocupa, por tanto, podemos considerarla como de Utilidad Pública e Interés Social, ya que se trata de una intervención singular de promoción privada, que debido al carácter y situación de las edificaciones originales existentes, no pueden ni deben tener otra ubicación que no sea Suelo No Urbanizable por los siguientes motivos:

- El objetivo principal del proyecto es contribuir a la oferta turística de la ciudad de Utrera con la aportación de 20 nuevas plazas de pernoctación, apostando así por la iniciativa municipal de fomentar el turismo de estancia y no sólo el de visita que es el predominante hasta ahora.
- Se pretende atraer a un público eminentemente urbano, mostrando tanto las excelencias del mundo rural como del ecuestre, fomentando la creación de mano de obra agrícola como ganadera y de profesorado. Por otro lado, la explotación de las construcciones e instalaciones existentes en la finca no producen ninguna incidencia urbanística, puesto que todo está construido, sólo es necesaria la adaptación de los espacios existentes y tampoco se produce ninguna incidencia medioambiental, pues la actuación no incide en ningún parámetro medioambiental que afecte al entorno.
- Su alejamiento al entorno urbano, obligado por este tipo de actividad que no puede entenderse en un entorno diferente, ya que se trata de ubicar una granja



UTRERA

Verifique la integridad en
<https://sede.ayuntamiento-utrerajuntadego.org/verificalibros>

escuela y actividades relacionadas con caballos, necesitando la ubicación de
cuadras en los terrenos afectados por la actividad.

- La gran superficie que exige el correcto desarrollo de este tipo de actividades, y el valor añadido del disfrute de un entorno natural envidiable.
- Por último, se propone como objetivo la revitalización del medio rural potenciando actividades que puedan suponer para la población estable del referido medio una fuente de ingresos complementarios a los del sector primario, generando efectos de arrastre en la comunidad local, en especial en lo relativo a la creación de empleo, a la promoción de una oferta específica diversificada y de calidad y adaptándolo las orientaciones de la demanda y a la incorporación de las innovaciones.

Así mismo, por las propias características de la ordenación que nos ocupa, esta actividad es compatible con el régimen que le corresponde a la categoría de este suelo.

b) VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA

Para conocer la viabilidad económico-financiera de esta actividad se han realizado de forma global los oportunos estudios de mercado, valorando la demanda existente y la singularidad de la ubicación ofrecida. Se han contrastado datos de otros establecimientos de similar naturaleza y se ha trabajado sobre distintas hipótesis de nivel de utilización de la actividad.

Se ha previsto una inversión total en EUROS de CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS (497.643,66 €), no incluyendo maquinaria y equipos, que a continuación en un breve resumen detallamos siguiendo los siguientes apartados:

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INSTALACIÓN DE TURISMO RURAL EN FINCA LA ROMANA,
SITUADO EN SU ZONA URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE UTRERA (SEVILLA)



ADMITIDO A TRAMITE POR LA JUNTA DE
GOBIERNO LOCAL, EN SESIÓN ORDINARIA,
CELEBRADA EN UTRERA A VIERNES 5 DE
MAYO DE 2014
Firma: Ayuntamiento de Utrera

Página 29/59

CATASTRO	REGISTRO	ACTUACIÓN	SITUACIÓN	Ud/m2	€/Ud	PEM
Polígono 3 parcela 34	Registro Propiedad nº 1 Utrera					
10.000,00 m2	15506/TRI					
37.939,86 m2	19664					
		CASA nº 3 EXISTENTE	A LEGALIZAR	159,7	722,00 €	115.303,40 €
47.939,86 m2		PISCINA EXISTENTE	A LEGALIZAR	30,55	306,00 €	9.348,30 €
		CASA nº 1 ANTIGUAS CUADRAS	A LEGALIZAR / PROYECTO	110,85	722,00 €	80.033,70 €
		NUEVA PISCINA	PROYECTO	30,55	306,00 €	9.348,30 €
		COCHERA EXISTENTE	A LEGALIZAR / PROYECTO	43,15	301,00 €	12.988,15 €
		PICADERO CABALLOS	A LEGALIZAR	252	6,00 €	1.512,00 €
		GUADARNES	A LEGALIZAR	81,75	380,00 €	31.065,00 €
		NAVE EXISTENTE	A LEGALIZAR	238	306,00 €	72.828,00 €
		COBERTIZO EXISTENTE	A LEGALIZAR	80	184,00 €	14.720,00 €
		ASEOS AUTOCARAVANAS	PROYECTO	17,63	291,50 €	5.139,15 €
		BALSA DE RIEGO	A LEGALIZAR	1		4.500,00 €
		FOSA SEPTICA ESTANCA	PROYECTO	1		6.900,00 €
						363.686,00 €
Polígono 3 parcela 35	Registro Propiedad nº 1 Utrera					
4.000,00 m2	21017					
		CASA nº 2 EXISTENTE	A LEGALIZAR	82,37	722,00 €	59.471,14 €
		PISCINA EXISTENTE	A LEGALIZAR	30,55	306,00 €	9.348,30 €
9.656,00 m2	23054/BTS					
		NUEVAS CUADRAS	A LEGALIZAR / PROYECTO	179,10	306,00 €	54.804,60 €
		ALMACEN TRASERO	A LEGALIZAR	33,77	306,00 €	10.333,62 €
13.656,00 m2						133.957,66 €
SUMA TOTAL					SUMA TOTAL	
61.595,86 m2						497.643,66 €



Los rendimientos netos anuales estimados ~~30/50~~ ^{30/50} unas expectativas de amortización de al menos 10 años y una previsión de la rentabilidad de explotación de la actividad estimada de 50 años coincidiendo con la Cualificación Urbanística.

Las inversiones efectuadas hasta ahora han sido ejecutadas con fondos propios de la empresa. Todo lo realizado está pagado.

Las inversiones previstas para los próximos 3 años asciende a la cantidad de 124.500,00 € que se afrontarán con:

- Generación de Beneficios
- Ampliación de Capital previsto
- Financiación de Proveedores
- Financiación Bancaria (ICO) si fuese necesario.

NUMERO DE PLAZAS		PRECIO T. BAJA	DIAS T. BAJA	% OCUPACIÓN	VENTAS T.BAJA	PRECIO TEMPORADA ALTA	DIAS T.ALTA	% OCUPACIÓN	VENTAS T.BAJA	TOTAL VENTAS
CASA 1	8	150	240	10%	3600	300	90	80%	21600	25200
CASA 2	4	80	240	10%	1920	150	90	80%	10800	12720
CASA 3	8	150	240	10%	3600	300	90	80%	21600	25200
					9.120				54.000	63.120
COSTES										
MANO DE OBRA FIJA		18000								
MANO DE OBRA EVENTUAL		5000								
SUMINISTROS Y FUNGIBLES		2500								
SEGUROS		3000								
SERVICIOS		12750								
AMORTIZACIONES		6225								
		47.475								
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS			15.645							

Consecuentemente con ello, el plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, una vez aprobado el presente Proyecto de Actuación, se establece en 50 años, renovables de acuerdo con lo establecido en la LOUA.



c) **NECESIDAD DE IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE**

JUSTIFICACIÓN DE SU UBICACIÓN E INCIDENCIA URBANÍSTICA TERRITORIAL.

En el Suelo No Urbanizable y para actuaciones de utilidad pública e interés social, y como ya se ha comentado con anterioridad, la Actividad propuesta reúne las características para dichos requisitos.

Dos son las razones fundamentales para atender la idoneidad de este emplazamiento para el uso que se propone: por un lado, la distancia al núcleo urbano, que evita las molestias que puedan ocasionar este tipo de actividades, y la posibilidad de disfrute de un entorno natural que convive perfectamente con el uso proyectado, dando a conocer a los usuarios las bondades del paisaje y la vegetación que se extiende por el entorno.

El impacto ambiental que esta actividad pueda provocar en el entorno es mínimo, ya que las edificaciones ya existían, y las nuevas son efímeras y quedan dispersas dentro de una superficie amplia, a la vez que la altura de estas edificaciones, una planta, están totalmente incorporada a las escalas del entorno.

Por otro lado, en lo referente a los vertidos, no habrá ningún tipo de consecuencias pues la actividad es totalmente inocua.

Por otro lado, la actuación que se propone en este proyecto no presenta incidencia relevante en cuanto a la ordenación territorial. La clasificación del suelo no se altera, únicamente se establece la autorización para una actividad determinada con una duración limitada en el tiempo.

La actividad que se pretende lleva a cabo es perfectamente compatible con el uso recreativo y residencial de la finca, siendo por tanto una alternativa que convive con dicho uso. La finca ya cuenta con acometida eléctrica y los demás servicios que se requieren no suponen la realización de obras de importancia que afecten a otro nivel que a los propios límites de la parcela.



UTRERA

El uso intensivo de este tipo de actividad es puntual, la carretera en la que se apoya tiene capacidad más que suficiente para el tráfico que pueda generar y el acceso de mercancías cuenta con su propio camino de entrada.

MEDIDAS PARA LA CORRECCIÓN DE IMPACTOS.

IMPACTO SOBRE EL MEDIO ATMOSFÉRICO

En este caso las afecciones por emisiones acústicas o contaminantes atmosféricos casi no van a tener incidencia, aun cuando se estará a todos los regímenes restrictivos en la ejecución de las obras. Así mismo con respecto a las emisiones atmosféricas carece de interés su estudio.

En cuanto a la calidad del aire, solo se consideran e identifican en el transcurso de las fases de construcción, como las derivadas de uso de maquinaria de obras, que aunque siendo escasa, expulsa gases, siendo estos principalmente dióxido de carbono, monóxido, hidrocarburos, sulfuro y dióxido de nitrógeno, por lo que se exigirá que los vehículos tengan los correspondientes certificados ITV.

En cuanto a los movimientos de tierra, dadas las distancias de la población más cercana y la baja entidad de remoción de tierras, el impacto no se considera significativo.

En cuanto a los ruidos se establecen los mismos criterios que en el apartado anterior, y habida cuenta de la poca población activa que existe en las inmediaciones de la finca, se considera que la afección del impacto acústico es escasa, dada la población afectada.

IMPACTO SOBRE EL MEDIO ABIÓTICO

En cuanto a la Geología y Geomorfología, habida cuenta de la poca incidencia en los movimientos de tierras que van a existir, ya sea excavación, explanación o induciendo carga sobre él, y con el conocimiento que se tienen de los materiales que componen este sustrato, se considera que no tiene especial interés la ejecución de las obras a llevar a cabo.



UTRERA

Verifique la integridad en
<https://verificafirmas.ubesa.es/verifirma>
IQm1AGgkNw1pX0mB0ZQ4=

En cuanto a la hidrológica subterránea, al no existir vertidos que puedan ser susceptibles de filtrarse en el terreno y al conocer que el sustrato es poco permeable se desecha dicha posibilidad.

IMPACTO SOBRE EL MEDIO BIÓTICO

Se considera irrelevante su impacto, habida cuenta de la poca intervención que se proyecta sobre la vegetación existe (poda y arreglo de parterres principalmente) así como la poca superficie afectada.

IMPACTO SOBRE EL PAISAJE

Los impactos generados por las instalaciones auxiliares que se plantean poseen, a nuestro entender, una importancia y magnitud baja, considerándose compatible con el medio.

IMPACTO SOBRE el MEDIO SOCIOECONÓMICO y CULTURAL

Se producirá un impacto positivo sobre el empleo tanto en la fase de obra como en la de explotación, ofreciendo además el atractivo de la actividad propuesta.

d) COMPATIBILIDAD EN EL RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Los terrenos incluidos en el presente Proyecto de Actuación están clasificados como No Urbanizables por el Plan General Municipal de Utrera a los efectos de determinación de usos, la zona afectada corresponde al Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural según las características propias del Término Municipal; este tipo de suelos se regulan las condiciones generales y particulares, para la no formación de núcleos de población.

Es por tanto, necesario que para que nuestra Actuación se pueda llevar a cabo en Suelo No Urbanizable debe ser declarado de Utilidad Pública e Interés Social.



CONDICIONES URBANÍSTICAS:

Verifique la integridad en
<http://verificarfirma.utrera.org/verifirma/IQnft6GgKfTW1pX6N1bOZQ==>

La finca objeto de la intervención se encuentra en suelo clasificado como NO URBANIZABLE de Carácter Natural o Rural por el Plan General Municipal de Ordenación del municipio de Utrera y su Adaptación Parcial a la LOUA aprobada definitivamente mediante Decreto 11/2008 de 9 de Octubre de 2008.

En fecha 27 de junio de 2013, se ha aprobado provisionalmente el documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Utrera. Según dicho documento, los terrenos objeto de este proyecto siguen teniendo la misma clasificación que en el Plan General actualmente vigente.

La Actividad propuesta que se pretende implantar está contemplada en las Normas Urbanísticas de dicho Plan General dentro de lo dispuesto en el artículo 12.13 Actuaciones de carácter turístico-recreativo, en el artículo 12.18 Condiciones específicas de la edificación vinculada a cada tipo de uso. Edificaciones permitidas y en el artículo 12.24 Condiciones de la edificación vinculada a los campamentos de turismo.

El artículo 12.13 establece lo siguiente:

1. ***Adecuaciones recreativas. Obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.***
2. ***Usos turísticos-recreativos en edificaciones existentes. Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes, cuya situación urbanística legal lo posibilite. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.***



2. ***Previa justificación de que no existe posibilidad de formación de núcleo de población y de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable y siguiendo el procedimiento previsto en la legislación urbanística vigente, podrán edificarse instalaciones para:***

- a) ***Las actividades turísticas y recreativas, así como otras actividades de utilidad pública e interés social.***

En estos supuestos, las edificaciones se vincularán a una parcela con las dimensiones mínimas que se establecen en el presente capítulo. Las parcelas adquirirán la condición de indivisibles, haciendo constar la misma mediante anotación en el Registro de la Propiedad.

El artículo 12.24 establece lo siguiente:

Art. 12.24.- Condiciones de la edificación vinculada a los campamentos de turismo

1. *No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados*
2. *El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separarán de los linderos de la finca una distancia mínima de veinte (20) metros*
3. *La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la finca.*
4. *Podrán construirse edificaciones fijas con una edificabilidad máxima de cero con cero cinco (0,05) metros cuadrados de parcela, y con altura máxima de cuatro con cinco (4,5) metros.*
5. *La finca que se destine a actividad de acampada, se arbolará perimetralmente.*
6. *Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas*
7. *Cumplirán las condiciones que se establecen en el artículo 12.13 para los campamentos de turismo.*



e) **NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS**

En lo relativo a la posibilidad de formación de nuevos asentamientos, se justifica la no inducción a ello en base a lo siguiente:

- a) La actividad se implanta en una parcela de considerables dimensiones que mantiene su carácter rural.
- b) 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 usos o asentamientos.
- c) No se produce alteración del viario del entorno, ni en los accesos existentes en las parcelas colindantes, que pudieran inducir a nuevas parcelaciones de terrenos apoyándose en una nueva estructura viaria.
- d) La concreción de la actividad que se va a implantar y de las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes, hacen inviable la consideración de una hipotética división o sobre la finca encaminado a la creación de un nuevo asentamiento industrial o residencial en la zona, quedando reflejado en este documento que la calificación urbanística alcanzada se mantendrá en el tiempo en tanto en cuanto permanezca la actividad objeto de este proyecto.
- e) No se va a realizar ninguna nueva construcción destinada a alojamiento.

Por tanto la actividad de turismo rural que se pretende ampliar no induce la formación de nuevos asentamientos al no prever la creación de nuevas edificaciones.

El **Avance de Planeamiento para la Identificación y Delimitación de Asentamientos Urbanísticos** (julio de 2014), tiene por objeto “identificar y delimitar los Asentamientos Urbanísticos, incorporables o no al modelo territorial y urbanístico de Utrera, cuestión que deberá establecer el Plan General, así como los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado; conforme al artículo 4.2 del Decreto 2/2012”.

El *Avance de Planeamiento*, identifica los siguientes ámbitos en el suelo no urbanizable:

- Asentamientos Urbanísticos
- Asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado
- Agrupaciones de Edificaciones
- Otras Agrupaciones de Edificaciones y/o Parcelaciones Urbanísticas

Algunas de las fincas incluidas en este Proyecto de Actuación, concretamente las fincas 34 y 35, están incluidas en “Otras Agrupaciones de Edificaciones”, ámbito para el que no se ha podido constatar que pertenecen a ninguno de los grupos anteriores.



El denominado: “O.T. 34. LA ROMANA MARGEN DERECHA 2”, cuenta con las siguientes características analizadas:

- Superficie: 11,9766 Ha
- Uso predominante de las edificaciones existentes: Residencial.
- Número aproximado de viviendas: 15 viviendas
- Densidad de viviendas aproximada: 1,25 viv/ha
- Aptitud para implantar Estructura Urbana: NO
- Población equivalente: 37

Como se ha descrito en el objeto de este Proyecto de Actuación, y concretamente, en el apartado d) *Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre*, **no se proyecta la construcción de nuevas edificaciones**, y las viviendas existentes en las parcelas 34 y 35 pasan a vincularse a la actividad de turismo rural. El resto de las construcciones existentes e inicialmente destinadas a almacén o nave, gallineros y cuadra se mantendrán para el uso de actividades propias de turismo rural.

Pasamos a justificar la no inducción de nuevos asentamientos en función de los criterios establecidos en cada una de las normas que nos afectan:

Como recoge el **artículo 12.7 Núcleo de población del PGOU de Utrera**:

“1. Se considerará núcleo de población dentro del suelo no urbanizable todo asentamiento humano que presente objetivamente necesidades de servicio urbanísticos común es tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público y sistemas de accesos viarios que son característicos de las áreas con destino urbano”.

Por otra parte, como recoge el **artículo 2.2.b del Decreto 2/2012**, de 10 de enero, los requisitos que deben reunir los asentamientos urbanísticos para su identificación son:

“ámbitos territoriales definidos, consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos especificados en el artículo 45.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre”.

En el caso que nos ocupa, la actividad que se pretende ampliar no es urbana, y no precisa de infraestructuras, dotaciones o de los servicios urbanísticos básicos especificados en el artículo 45.1.a) – acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento), exceptuando el suministro de energía eléctrica en baja tensión de que ya dispone. Ha quedado justificado que no se proyecta la implantación de ninguno de estos servicios.

La Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normas Directora para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, establece en la Norma 3 del Anexo I los Criterios para la Identificación y Delimitación de los Asentamientos Urbanísticos:

1. Los asentamientos urbanísticos deberán estar constituidos por ámbitos territoriales definidos y consolidados por agrupaciones de edificaciones próximas entre sí. Determinando el grado de proximidad de las edificaciones mediante la densidad edificatoria (edificaciones/Ha). Considerando que para



UTRERA

densidades edificatorias inferiores a 5 viviendas por hectárea se considerará que no es viable la implantación de servicios dotacionales comunes.

En nuestro caso contamos con una densidad de 1,25 viv/Ha. Por otra parte, las distancias entre edificaciones propias (superior a 30 metros) y ajenas (superior a los 50 metros) permite considerar como aislada la edificación y no generadora de asentamientos urbanísticos.

2. Los asentamientos urbanísticos deberán poseer estructura urbana. No siendo necesario que posean ya implantada la estructura urbana, pero sí que presenten aptitudes adecuadas para implantarla.

En nuestro caso, la agrupación de las dos fincas bajo una misma y común actividad (turismo rural) produce el efecto contrario, no propiciando la aparición de una estructura urbana.

3. En los asentamientos urbanísticos deberán generarse actividades urbanas y demandar servicios y dotaciones comunes. Estableciendo para el uso predominante residencial un mínimo entre 60 y 100 viviendas.

En nuestro caso se disminuye el número de viviendas del ámbito al vincular esas edificaciones existentes a la actividad turística que se pretende desarrollar. Como ya se ha indicado a lo largo de este documento, no se realizará la construcción de ninguna nueva edificación.



NORMATIVA SECTORIAL de APLICACIÓN

Verifique la integridad en
<http://www.ayuntamiento-utera.org/verifirma>
IQn1t6GgKfW1pX6N1bOZQ==

Reglamento General de carreteras RD 1812/1994 de 2 de septiembre

“... La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopista, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras, de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende destinada a la circulación de vehículos general”.

Ley de Carreteras de Andalucía 8/2001 de 12 de julio

Artículo 56. Zona de no edificación.

1. La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitado interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Normativa Ambiental vigente.

- Ley 7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental.
- Decreto 153/1996 de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental.
- Decreto 326/2003 de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento - de Protección Contra la Contaminación Acústica de Andalucía.
- Decreto 74/1996 de 29 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.
- Decreto 283/1995 de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos Sólidos de la Comunidad Andaluza.

Vías pecuarias.

- Reglamento de Vías pecuarias. Decreto 155-1998 de 21 de julio.



04.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

El Promotor de la Actuación deberá firmar las obligaciones asumidas en base a lo siguiente:

a) DERECHOS Y DEBERES DERIVADOS DEL RÉGIMEN DE SUELO NO URBANIZABLE.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 50 y 51 de la LOUA así como a las determinaciones del PGOU de Utrera y su adaptación a la LOUA en tanto en cuanto no se apruebe definitivamente la revisión actual de dicho PGOU.

Así mismo y habida cuenta del tipo de actos que permite la legislación vigente en cuanto a este tipo de suelos y ya que se desarrollarán mediante este Proyecto de Actuación, estos tendrán una duración limitada, aunque renovable y no será inferior en ningún caso, al periodo de tiempo indispensable para la amortización de la inversión que se ha detallado.

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.

Tal y como establece en el artículo 52.4 de la LOUA el promotor de esta actuación, "COMPLEJO RURAL CAÑADA REAL, se compromete a asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del 10 % del importe de la inversión para cubrir los gastos que pudieran derivarse del cumplimiento o infracciones, así como las resultantes, de las labores de restitución de los terrenos.

Así mismo y con respecto a lo regulado en el artículo 52.5 de la LOUA y al objeto de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del Suelo No Urbanizable, el promotor asume la Compensación Económica que gestionará el Municipio y que se destinará a Patrimonio Municipal del Suelo.

De esta manera se gravan los actos de edificación, construcción, obras e instalaciones en suelos que tengan el régimen de Suelo No Urbanizable.



Esta prestación se devengará por el promotor de esta actuación, COMPLEJO RURAL CAÑADA REAL, y será con ocasión del otorgamiento de la Licencia con una cuantía de hasta el 10 % de la intervención, excluida la maquinaria y equipos, cuantía por tanto que tendrá que negociarse en su momento, tal como se establece en este mismo artículo en base al tipo de actividad y condiciones de la implantación y donde se deberán tener en cuenta tanto el volumen de la inversión, el impacto socioeconómico en el Municipio, ya sea en fase de ejecución como en fase de explotación, así como la creación de empleo directo e indirecto.

Mediante este documento, COMPLEJO RURAL CAÑADA REAL, se compromete a solicitar la Licencia Urbanística Municipal, en el plazo máximo de un año meses a partir de la aprobación de este Proyecto de Actuación.

Así mismo se estará a cualquier determinación que complete la caracterización de la Actividad y permiten una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

- 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.**

EL PROMOTOR

Fdo.- Víctor Manuel Pérez Ramos

EL ARQUITECTO

Fdo.- Rafael Bermudo Borrego

05.- ANEXO SOBRE LA NO INUNDABILIDAD DE LOS TERRENOS

- OBJETO DEL ANEXO.-

El informe emitido el día 24 de julio de 2014, por el Secretario General de la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, sobre el Proyecto de Actuación para Instalación de Turismo Rural en Finca La Romana, situada en Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural del Termino Municipal de Utrera, indica que según lo establecido en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, el Ayuntamiento tiene la obligatoriedad de solicitar el preceptivo informe sectorial en materia de Agua a la citada Delegación.

El objeto del presente Anexo es el de justificar que los terrenos en donde se implanta la actividad de turismo rural prevista en el Proyecto de Actuación para Instalación de Turismo Rural en Finca La Romana, situada en Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural del Termino Municipal de Utrera, no se encuentran situados en las zonas en las que, según el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, es necesaria la solicitud del informe indicado en el párrafo anterior.

- JUSTIFICACIÓN DE LA SITUACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS POR EL PROYECTO DE ACTUACIÓN.-

El artículo 42.1 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, establece lo siguiente:

1. La Consejería competente en materia de agua deberá emitir informe sobre los actos y planes con incidencia en el territorio de las distintas Administraciones Públicas que afecten o se refieran al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales, superficiales o subterráneas, a los perímetros de protección, a las zonas de salvaguarda de las masas de agua subterránea, a las zonas protegidas o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno.



Los cauces de arroyos o canales que discurren por el entorno de los terrenos afectados por el Proyecto de Actuación son los siguientes.

- Canal Los Palacios y Villafranca, canal que discurre por el oeste de los terrenos a una distancia de 150 metros
- Gavia, que discurre por el Norte de los terrenos a una distancia de 170 metros.

Por tanto, los terrenos afectados por el Proyecto de Actuación no se encuentran incluidos ni en las zonas de dominio público hidráulico de los cauces indicados, ni en las zonas de servidumbre y de policía de los mismos.

Según la documentación planimétrica del portal SIGNA del Instituto Geográfico Nacional, el Canal se encuentra por debajo del nivel de los terrenos objeto del Proyecto de Actuación, a una cota que oscila entre uno y tres metros, estando dicho canal en la escorrentía de los terrenos, por lo que en ningún caso afecta el canal a los terrenos en donde se ubica la actuación prevista en el presente Proyecto de Actuación. (Se adjuntan copias de planos del Portal Signa con los perfiles de los terrenos).

Por tanto, teniendo en cuenta que los terrenos no se encuentran incluidos en las zonas de dominio público hidráulico, ni en las zonas de servidumbre ni de policía de canal o arroyo alguno, se entiende justificado que a este Proyecto de Actuación no le es de aplicación lo establecido en el artículo 42.1 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.



UTRERA

ADMITIDO A TRAMITE POR LA JUNTA DE
GOBIERNO LOCAL, EN SESIÓN ORDINARIA,
CELEBRADA EN UTRERA A VIERNES 5 DE
MAYO DE 2014

Página 44/59

Verifique la integridad en
<http://verificarfirma.utera.org/verifirma>
QnT5GgKfTW1pX6NiboZQ==

http://signa.hn.es/signa

Portal SIGNA



29/01/2015 13:44

1 de 1



<http://sigra.ion.es/sigra/>

Porta: SIGNA



20/01/2015 14:03

1 de 1



http://signa.hun.es/signa/

Portal SIGNA



29/01/2015 13:44

1 de 1



INDICE DE PLANOS.-

- 01.- Plano de situación
- 02.- Emplazamiento y Usos generales
- 03.- Estado actual de las edificaciones. Situación de las edificaciones
- 04.- Reformado de las Edificaciones del Conjunto
- 05.- Reformado de las Edificaciones del Conjunto. Acotado
- 06.- Previsión de infraestructuras: Saneamiento
- 07.- Previsión de Abastecimiento de agua
- 08.- Infraestructura electrica

Sevilla, DICIEMBRE de 2018

S.L. COMPLEJO RURAL CAÑADA REAL
El Administrador Único

Rafael Bermudo Borrego
Arquitecto nº 2871 COAS