

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIO PARA UN ALOJAMIENTO TURÍSTICO AISLADO Y LEGALIZACIÓN DE VARIAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN SUELO RUSTICO

POLÍGONO 16 PARCELA 97, EN LA PUEBLA DE LOS INFANTES

ANEXO AL PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIO

**PROMOTOR
REDACTOR**

**ANTONIO HERNÁNDEZ GUTIÉRREZ CON DNI 75442108
IGNACIO BEDIA PASO**

Recibido informe de la oficina técnica Municipal, en relación con el expediente municipal nº 810/2024. Solicitud nº 2709 de 12/09/2024.

Paso a contestar a los requerimientos del informe citado.

.-La escritura aportada formalizada ante Notario y Registrada, define una finca A, una finca B y una finca C, esta última aparece al solicitar la copia íntegra de la escritura pública al promotor. Estas tres fincas que son colindantes constituyen la finca objeto de este proyecto de Actuación, siendo la suma de 49.3050 m² más 7.400 m² más 10.000 m² = 66.750 m² la superficie según el Registro de la Propiedad de la finca asociada a este documento, la cual es mayor que los 63.123 m² fijados por Catastro en su ficha de datos. El contorno de la finca sigue siendo el reflejado en los planos aportados.

DATOS COMUNES A LAS TRES FINCAS ANTES DESCRITAS.

DATOS CATASTRALES.- Constituyen la Parcela 97 del Polígono 16 y su referencia catastral es 41078A016000970000DB, según resulta de la "Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica" obtenida por mí, la Notario, conforme a lo establecido en el Artículo 6.6 de la Resolución de 28 de Abril de 2003, de la Dirección General del Catastro, que rubrico e incorporo a la presente. --

Es frecuente y más en estas escrituras que no están coordinadas con catastro, que la superficie catastral no coincida con la registrada. En este caso la diferencia es de 3.627 m². Se puede comprobar en los vuelos aéreo de la finca que los contornos significativos para la posición y comprobación de los parámetros urbanísticos de aplicación de los elementos construidos o a construir coinciden con los catastrales, Los límites definidos en el documento presentado, siguen siendo válidos y no se alteran para estas tres fincas afectadas.

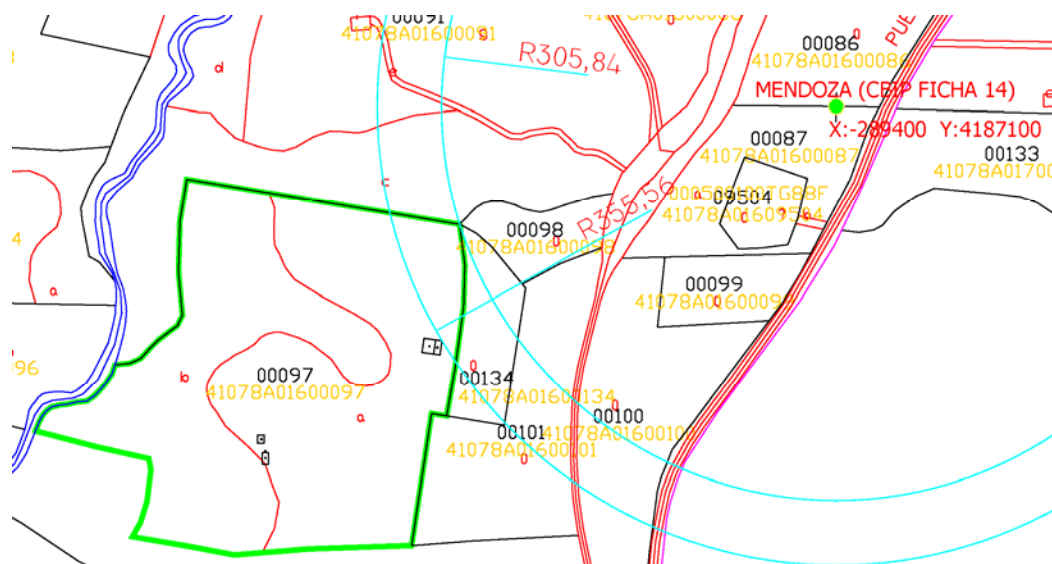
En resumen, las tres fincas que conforman una sola parcela catastral (Ver recorte de la escritura de *los Datos comunes a las tres fincas*), están afectadas por este proyecto de Actuación. El ajuste tanto en el Registro como en Catastro, de los datos de superficie así como los de las edificaciones existentes mas la que se pretende ejecutar, será efectuado cuando se conceda la licencia de obra o mejor aun cuando se dé el fin de obra, no considerando que en este momento del expediente sea necesario, dado que la variación dimensional de la suma de las fincas, no es una alteración sustancial para esta tramitación.

.- Se aporta plano con la localización según las coordenadas fijadas en la ficha nº 14 del PGOU del punto de localización del yacimiento Arqueológico **Mendoza**. Punto que difiere del

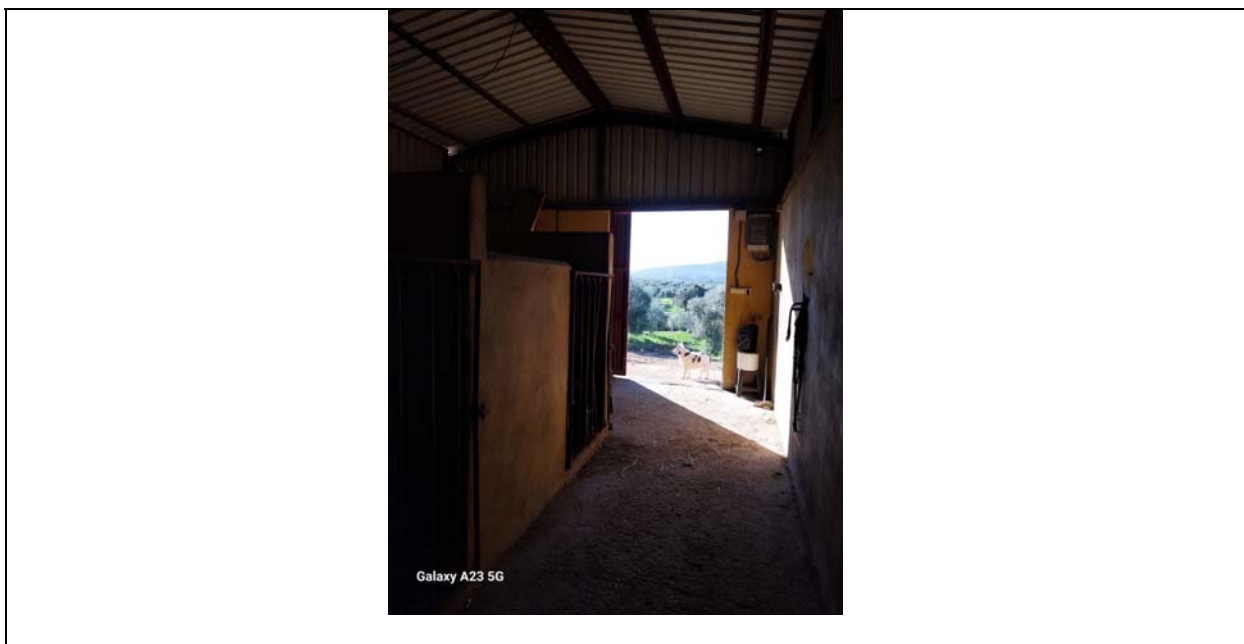
marcado en los planos del documento de Adaptación Parcial del actual PGOU que es el que se aporta en el documento presentado al Ayuntamiento.

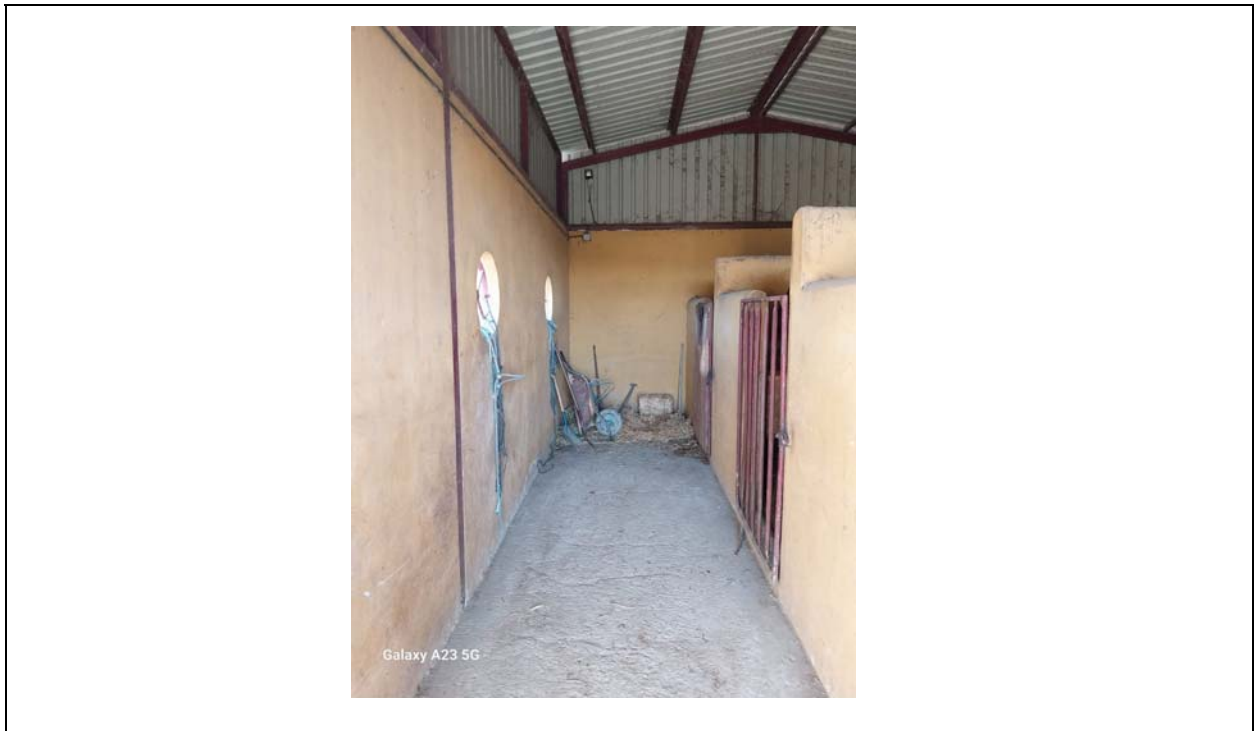
Con este nuevo plano según las coordenadas fijadas en el PGOU, tenemos que dista muchísimo más de 50 m el edificio más cercano a este yacimiento.

Por tanto, no están las edificaciones de este Proyecto de Actuación, dentro de la zona de influencia de este Yacimiento.



.-En relación con la **nave cobertizo**, tenemos que en su interior existen tres zonas compartimentadas con tabiques a media altura (2m de altura), se aportan fotografías de su estado actual. En relación con su distancia a la linde más cercana, tenemos que lo edificado está a unos 20.75 m de la linde más cercana (Ver plano 02) , dado que la innovación nº 10 de este artículo del PGOU, habla siempre de superficie construida y el porche anexo no se puede considerar como superficie construida dado que carece de cerramientos en tres de sus lados, por tanto es una superficie ocupada no construida y por ello no cuantificable para la determinación de la distancia de la nave a la linde, Es más este cobertizo o porche anexo, es estructuralmente muy simple y fácilmente desmontable si así es requerido, siendo objeto en ese caso, determinar en el futuro proyecto de ejecución de lo previsto en este Proyecto de Actuación Extraordinario, contemplar su demolición. Se aporta plano reformado con la división interna en celdas de esta nave (Nuevo plano 18).

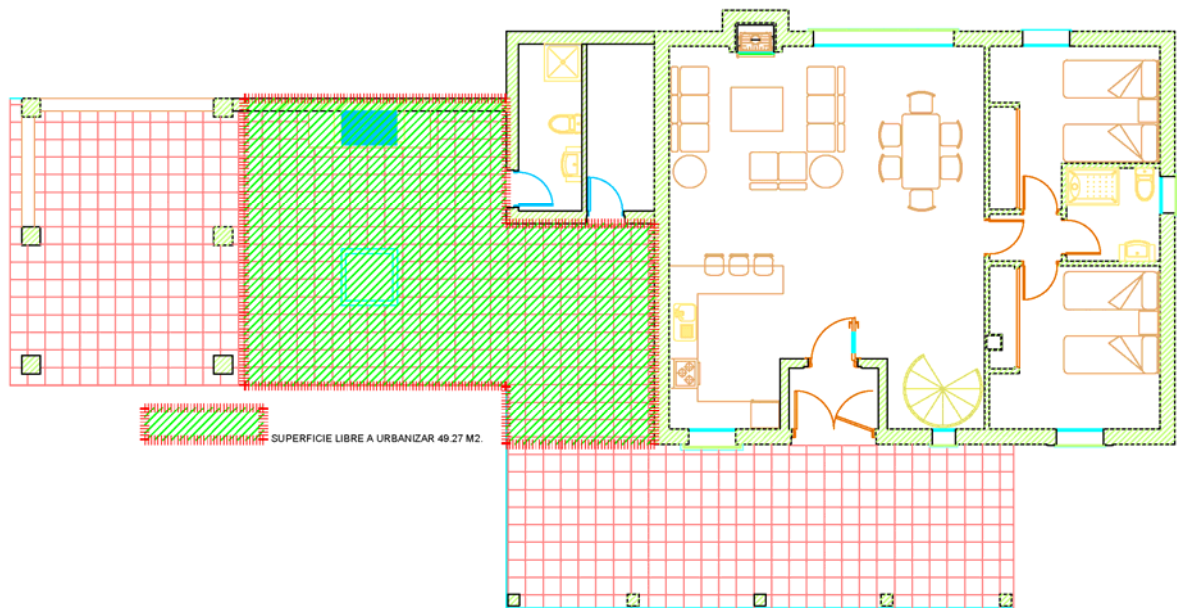




.-En relación con la solicitud de ser considerada de **Interés público o social**, en aplicación del Art. 30.2 b), se reitera, que solo con cumplir el punto **“2º. Que se considere de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio o que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local”**, pues la explotación dentro de la actividad turística, requiere para su mantenimiento y funcionamiento se genere la necesidad de la contratación de estas labores, puede ser declarada de interés social, a contribuir al crecimiento económico de forma directa (Mantenimiento y conservación) y de forma indirecta (Compras en el municipio en las tiendas diversas o de alimentación, gastos en restauración o en la contratación de actividades lúdicas). , solo por estos motivos , esta Actuación tiene derecho a ser declarada de Interés Social. No se debe de olvidar el papel que estas actividades turísticas tienen sobre el medio agrícola, sabemos que el agroturismo es dinamizador de la economía rural pues tanto dentro de la propia finca objeto de este documento que es explotada para la producción de aceite, como de otras actividades existentes en la Puebla de los Infantes, por ejemplo la Almazara, enseñan y difunden los valores de las producciones agrícolas locales, potenciando a su vez la economía al dar a conocer estos productos a los turistas.

En los planos del documento presentado inicial y numerados desde el 09 al 18, se aportan las plantas y secciones acotadas, que permiten ver las dimensiones de cada edificio, y en la ficha urbanística se determina los parámetros de ocupación y separación a lindes, verificándose su cumplimiento normativo y en el plano 02 se determinan las distancias de cada edificación respecto a las lindes y el arroyo (la distancia de la vivienda , que es la más cercana a el arroyo es de 113.77 m.) , por tanto todo el conjunto esta fuera de la zona de protección o afección del arroyo.

.- Se ha determinado en el documento presentado, que el terreno libre a urbanizar fuera de los construidos, será de 49.27 m². Se aporta esta imagen que localiza dichos terrenos a urbanizar.



.- **El suministro eléctrico** existe desde hace muchos años y para ello existe un contrato de suministro con una empresa suministradora, se aporta facturas de dicho suministro.

.- Se aporta un nuevo plano nº 19 donde se determina con más claridad la **separación al arroyo**, y la ubicación del **pozo** existente autorizado y de la futura instalación de un **deposito** acumulador sin vertido para las aguas residuales.

.-3 En la Pagina 16, punto 4.2 **compromiso de mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos...**, se ha producido un error no siendo D. Antonio León Bermejo y si D. Antonio Hernández Gutiérrez quien asume el compromiso y todas sus obligaciones derivadas por este Proyecto de Actuación Extraordinaria.

.- Se aporta todas las paginas de la escritura registrada en el Registro de la Propiedad de Lora del Rio con inclusión de las **notas simples**.

Considerando que lo expuesto junto con el plano complementario, quedan aclarados y corregidos los puntos requeridos en el Informe Municipal y dado que no son cambios o modificaciones sustanciales que afecten a las condiciones esenciales definitorias de lo proyectado, lo presento con declaración responsable como tecnico redactor, esperando sirva para poder conseguir lo solicitado.

Lo firmo en Sevilla a 11 de diciembre de 2024.

Fdo. Ignacio Bedia Paso
Arquitecto

BF4780129

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



06/2012


GOBIERNO DE ESPAÑA
 MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
 SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro
 Sede: Financiamiento del Catastro

Solicitante: NOTARIA 1 DE LORA DEL RÍO [Sevilla]
Fecha de emisión: Lunes, 18 de Febrero de 2013
Finalidad: Notaría

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
41078A016000970000DB

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
Poligono 16 Parcela 97	
EL BRACHO. LA PUEBLA DE LOS INFANTES [SEVILLA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	USO LOCAL SECUNDARIO
Agrario	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]
100,000000	
VALOR SUELO [€/m ²]	VALOR CATASTRAL [€/m ²]
798,85	0,00
VALOR CATASTRAL [€]	VALOR SUELO [€/m ²]
798,85	798,85
ANO CONSTRUCCIÓN	ANO VALOR
--	2013

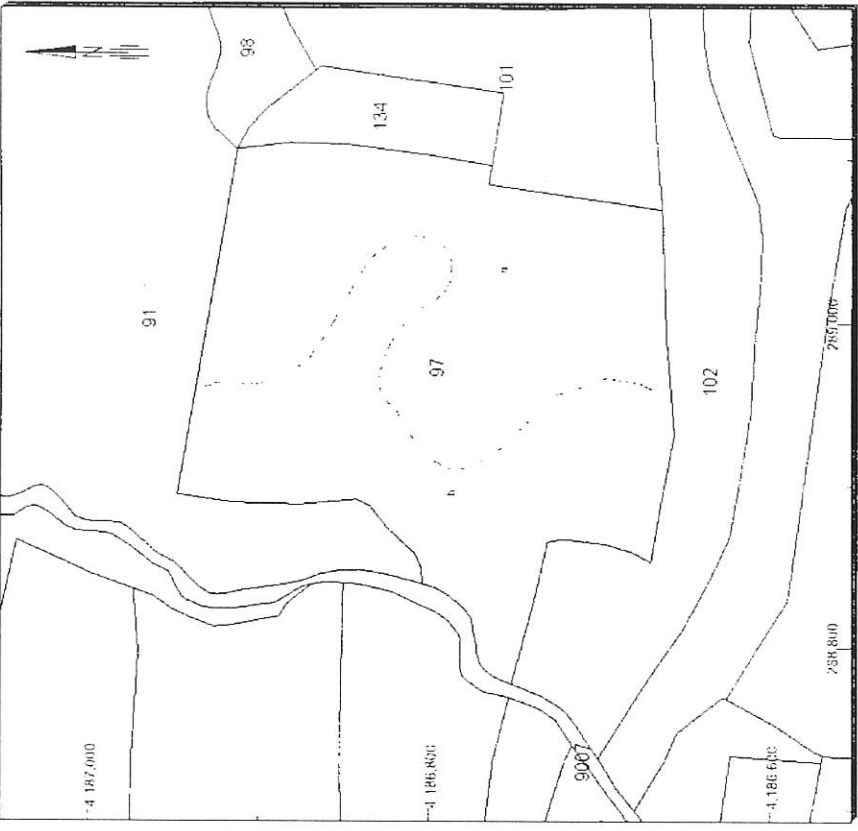
DATOS DE TITULARIDAD

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	
GUTIERREZ GONZALEZ MANUEL	
DOMICILIO FISCAL	
CL CANOVAS DEL CASTILLO 9	
41479 LA PUEBLA DE LOS INFANTES [SEVILLA]	
DERECHO	
100,00% de Propiedad	
NIF	
28311731L	

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	
Poligono 16 Parcela 97	
EL BRACHO. LA PUEBLA DE LOS INFANTES [SEVILLA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE SUELO [m ²]
--	63.126
TIPO DE FINCA	
--	

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA
 Municipio de LA PUEBLA DE LOS INFANTES Provincia de SEVILLA
 INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/4000



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

2889 000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 E IRS89
 Limite de Manzana
 Limite de Parcela
 Limite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Limite zona verde
 Hidrografía

VER ANEXO DE COLINDANTES

