PROYECTO DE ACTUACIÓN

USOS TURÍSTICOS RECREATIVOS

SITUACIÓN:

POLÍGONO 7, PARCELA 3. EL GARROBO (SEVILLA).

PROMOTOR:

CUESPI S. L.

ARQUITECTO:

Alfonso Carnerero Parra.

Colegiado nº 2593. Sevilla.

CARNERERO PARRA ALFONSO JESUS - 28526920C

Firmado digitalmente por CARNERERO PARRA ALFONSO JESUS - 28526920C
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=28526920C, sn=CARNERERO PARRA, givenName=ALFONSO JESUS, cn=CARNERERO PARRA ALFONSO JESUS - 28526920C
Fecha: 2018.12.20 13:51:47 +01'00'

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
cue@arquitectosyabogados.com

INDICE

MEMORIA DESCRIPTIVA.

0.- OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO. Antecedentes

A.- IDENTIFICACIÓN. Entidad promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.

B.- DESCRIPCIÓN detallada de la actividad.

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

B. b).- Caracterización física y jurídica de los terrenos.

B. c).- Características socioeconómicas de la actividad.

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

B. e).-Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

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

C.- JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN de los siguientes extremos:

C. a).- Utilidad pública e interés social de su objeto.

C. b).- Duración de la actuación.

C. c).- Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico – territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de lo impactos territoriales o ambientales. MEDIDAS CORRECTORAS.

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

C. e).- No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

D.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.

E.- CONCLUSIÓN

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
cue@arquitectosyabogados.com

0.- OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

El objeto del presente documento es permitir **actuaciones de carácter turístico y recreativo** de forma complementaria al uso principal agropecuario en la finca Santa María de Las Cañadas de la que es propietaria la empresa CUESPI S.L., con CIF nº B-41914573. Se ubica en el Polígono 7, Parcela 3, en el municipio de El Garrobo, provincia de Sevilla.

En concreto, se pretende habilitar algunos espacios de las edificaciones existentes para celebraciones de eventos (de tipo social como bodas, reuniones o de empresas para presentaciones, congresos, u otras reuniones que necesiten de un espacio representativo y de grandes dimensiones), así como parte de la superficie de la citada finca para actividades hípicas, organización de excursiones ecuestres vinculadas al turismo rural aprovechando la ubicación de la finca respecto a las veredas y parajes naturales más próximos.

La necesidad de redactar el presente documento parte de la intención por parte de la entidad promotora de albergar nuevos usos terciarios en las edificaciones que componen actualmente la finca Santa María de Las Cañadas, compatibilizando las nuevas actividades de hostelería y esparcimiento con las tradicionales ligadas a la explotación del agro circundante.

Debido al carácter de Suelo No Urbanizable de los terrenos donde se ubica la hacienda, es pertinente la redacción de este Proyecto de Actuación atendiendo al cuerpo normativo autonómico y municipal.

Para ello, se nos pide como trámite necesario la presentación ante el Ayuntamiento de El Garrobo del presente **proyecto de actuación** conforme a lo indicado en el Capítulo V, artículo 42 de la Ley de Ordenación Urbanística en Andalucía que se refiere a las Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable, que es el caso que nos ocupa.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
cue@arquitectosyabogados.com

Por lo tanto, y siguiendo el guión marcado por dicho artículo, pasamos a desarrollar cada uno de los siguientes apartados:

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
cue@arquitectosyabogados.com

A.- IDENTIFICACIÓN. Entidad promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.

La entidad promotora del presente proyecto de actuación urbanística será la empresa CUESPI S. L., con CIF nº B-41914573, con domicilio social actual en Avda Reino Unido nº1, 4ª planta, en el término municipal de Sevilla y cuyo representante legal para este acto es D. José Carrasco Vergara con DNI. nº 23.305.856-Z.

El técnico redactor de este proyecto de actuación es D. Alfonso Carnerero Parra, colegiado nº 2593 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla y con domicilio a efectos de notificación en, Avda. Reino Unido, nº1, 4ª planta. 41012. Sevilla. Apartado de Correos nº 1.192, e-mail: cue@arquitectosyabogados.com., y teléfono de contacto 954296820.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
cue@arquitectosyabogados.com

B.- DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD.

Mediante el presente Proyecto de Actuación se legitimará el uso turístico recreativo en una oferta de calidad vinculada al medio rural y la arquitectura tradicional sobre la que se asienta. El objetivo principal es el desarrollo de actividades de hostelería y esparcimiento en la finca.

Podemos justificar la oportunidad de implantación de una actividad eminentemente terciaria en una hacienda agrícola, sirviéndonos de lo recogido en las disposiciones generales del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo que nos sirve para recoger el objeto que deben regir las actuaciones turísticas sobre el medio rural.

En él, se recoge: *"El turismo en el medio rural es considerado como una actividad relevante debido a su triple función de generador de ingresos, de promotor de infraestructuras y de intercambios y sinergias entre el medio rural y el urbano, siendo un factor determinante para el desarrollo de las zonas más desfavorecidas."*

Así mismo, se propone como objeto de las actuaciones a desarrollar en el medio rural: *"la revitalización del medio rural potenciando actividades que puedan suponer […]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 a las orientaciones de la demanda y a la incorporación de las innovaciones tecnológicas y organizativas."*

En general, la implantación de este tipo de actividades facilita el mantenimiento de las edificaciones más o menos históricas ligadas a los usos agrícolas, a la vez que permite nuevas fuentes de generación de empleo en este tipo de fincas.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
cue@arquitectosyabogados.com

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

La situación catastral de la parcela objeto de estudio es: polígono 7, parcela 3 en el término municipal de El Garrobo, tal y como se indica en plano de situación adjunto.

Linderos:

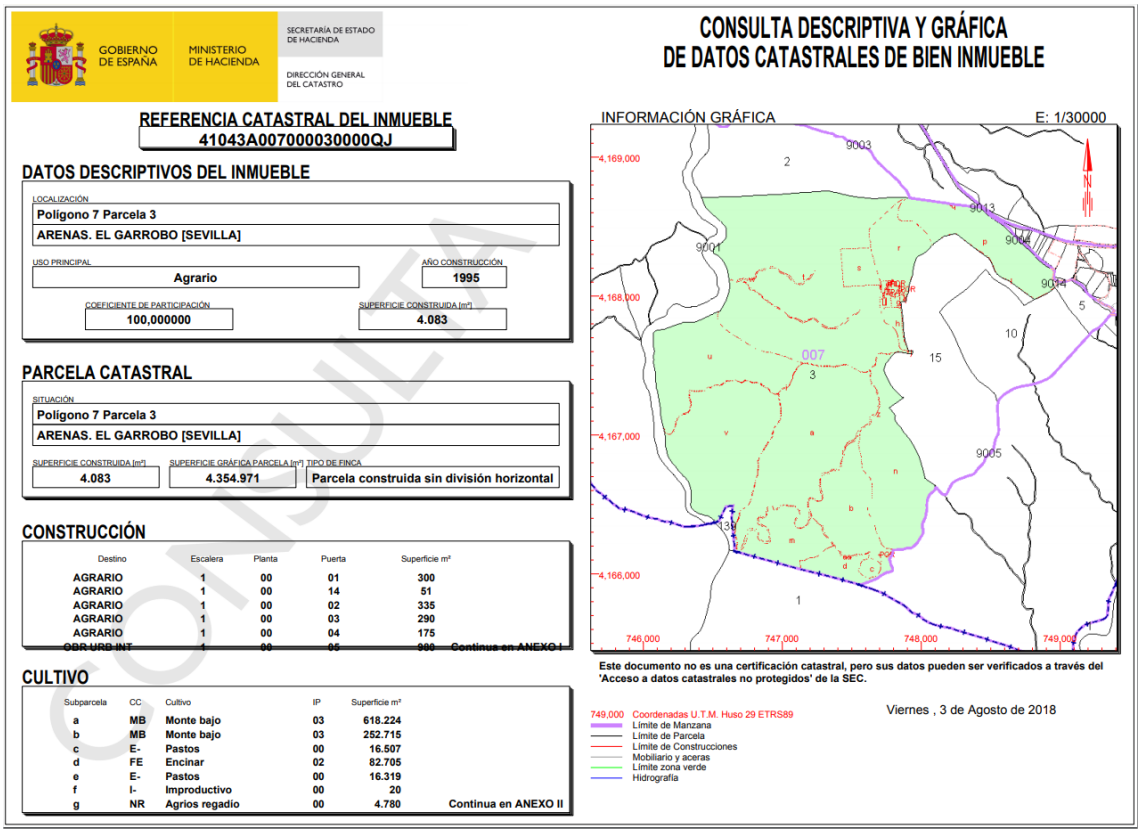
Linda por el Norte con Dehesa del Conde Alhama y carretera N-433 de Venta del Alto a Aracena y con el Egido de El Garrobo; al Sur, con Dehesa de Casablanca; al Oeste, con ribera del río Guadiamar; y al Este, con Finca segregada."

Todas las parcelas descritas son fincas rústicas dedicadas históricamente, de forma principal, a actividades agropecuarias.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
cue@arquitectosyabogados.com

B. b).- Caracterización física y jurídica de los terrenos.

Figura inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Sevilla, Tomo 1.117, Libro 14, Folio 35, Finca 495, inscripción 5ª. Siendo su referencia catastral: 41043A007000030000QJ



GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
41043A007000030000QJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: Polígono 7 Parcela 3 — ARENAS. EL GARROBO [SEVILLA]
USO PRINCIPAL: Agrario
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1995
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 4.083

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN: Polígono 7 Parcela 3 — ARENAS. EL GARROBO [SEVILLA]
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 4.083
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 4.354.971
TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	
AGRARIO	1	00	01	300	
AGRARIO	1	00	14	51	
AGRARIO	1	00	02	335	
AGRARIO	1	00	03	290	
AGRARIO	1	00	04	175	
OBR.URB.INT.	1	00	05	900	Continua en ANEXO I

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²	
a	MB	Monte bajo	03	618.224	
b	MB	Monte bajo	03	252.715	
c	E-	Pastos	00	16.507	
d	FE	Encinar	02	82.705	
e	E-	Pastos	00	16.319	
f	I-	Improductivo	00	20	
g	NR	Agrios regadío	00	4.780	Continua en ANEXO II

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/30000

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.

749,000 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Viernes , 3 de Agosto de 2018

CONSULTA

En cuanto a la propiedad de la parcela, la misma pertenece en su totalidad a la empresa CUESPI S. L., con CIF nº B-41914573, adquirida por título de compra, según escritura otorgada el día 1 de junio de 2012, autorizada en Sevilla, por el notario Don Manuel García del Olmo Santos, con número de protocolo 1.571/2012.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
cue@arquitectosyabogados.com

B. c).- Características socioeconómicas de la actividad.

Además de la actividad agrícola que se desarrolla en la finca antes descrita, las características del caserío edificado y de las construcciones anexas, sobre los que se pretenden ubicar las nuevas actividades, permitirán fácilmente la implantación y desarrollo de las mismas, sin que sea necesario llevar a cabo obras de envergadura.

El desarrollo de actividades de hostelería y esparcimiento en la finca Santa María de Las Cañadas pretende la puesta en valor del patrimonio inmueble del conjunto, asegurando su mantenimiento mediante actividades no agresivas con él y compatibles con el uso agrario principal de la explotación.

Las actividades que se pretenden desarrollar en la finca, sin carácter exhaustivo, podrían ser:

- **Celebración de eventos sociales** (bodas, pedidas de mano, reuniones familiares, fiestas privadas, bautizos, comuniones, etc.).
- **Celebración de eventos empresariales** (conferencias, congresos, seminarios, reuniones directivas, ruedas de prensa, cenas de gala, lanzamiento de productos, juntas de accionistas, homenajes, branding de marca, presentación de colecciones de moda, showrooms, desayunos, almuerzos o cenas de trabajo, etc.).
- **Rodajes de películas, series o anuncios comerciales.**
- Visitas de carácter turístico y etnográfico.
- **Actividades ligadas al mundo natural y de aventura,** del tipo *bosques colgantes, tirolinas, Paint-ball, rutas de senderismo, etc.*
- **Actividades ecuestres e hípicas.** Paseos a caballo por las distintas sendas de la finca, actividades de terapia ecuestre. Se plantea la posibilidad de habilitar una zona de la finca como campo de Polo, donde poder disputar torneos de carácter nacional e internacional de este reputado deporte.
- **Alojamiento de uso turístico de carácter rural y temporal.**
- **Vivienda unifamiliar para alojamiento del guarda de la finca.**

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
cue@arquitectosyabogados.com

Actualmente, la finca cuenta con todos los espacios necesarios para albergar estas actividades. Esto permitirá, que las labores de adecuación del inmueble actual al nuevo uso propuesto sean mínimas.

La totalidad del conjunto edificado y sus espacios libres adyacentes serán destinados al nuevo uso propuesto. Esta variedad de espacios permitirá ubicar las distintas actividades contratadas en base a sus requerimientos de aforo, funcionales, de accesibilidad, etc.

A grandes rasgos, los espacios necesarios para los usos propuestos son:

- Salones de celebración
- Espacios ajardinados al aire libre
- Aseos públicos
- Espacios residenciales destinados a albergar usos de hostelería o esparcimiento.
- Zonas de servicio para la organización (vestuarios de personal, almacenes, zonas para ubicación de servicios de catering, etc.)
- Aparcamientos para los usuarios y empleados
- Espacio para la implantación de un campo de Polo

Adicionalmente a estos, se prevé el mantenimiento de espacios destinados a la explotación agrícola de la finca tales como almacenes, aparcamiento de maquinaria, cuartos de fitosanitarios, etc. Que no serán objeto de esta actuación.

En el apartado siguiente se describen las zonas que se destinarán a los nuevos usos o actividades, y en el plano de planta de la zona del caserío que adjuntamos zonificamos dichos usos de forma gráfica.

Las nuevas actividades aportarán beneficios complementarios a los agrícolas, a fin de que la finca en su conjunto constituya una unidad sostenible.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
cue@arquitectosyabogados.com

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

De lo anteriormente expuesto podemos esperar tener un periodo de diez meses, en la organización de eventos lo que arroja los siguientes números:

Inversión inicial

- Licencias, proyectos, administración y otros……..15.000 €
- Obras diversas y reparaciones ……..…...50.000 €

Total inversión inicial…….……65.000 €

Balance de Ingresos/Gastos

- Ingresos/año por comercialización de servicios ….……45.000 €
- Gastos explotación (suministros, limpieza, etc.) 30% …… 12.000 €

Beneficio antes de impuestos……..…… 33.000 €

Esta cantidad debe dotar las cuentas de impuestos, mantenimiento de la hacienda y beneficio de la sociedad, por tanto la actividad generará recursos suficientes para que pueda considerarse "Actividad viable", estimándose para ello una duración de la cualificación urbanística de los terrenos de 50 años.

B. e).- Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

Se parte de una parcela con una superficie de 448 Ha toda ella en el término municipal de El Garrobo, según escrituras de la misma. Siendo su referencia catastral: 41043A007000030000QJ

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
cue@arquitectosyabogados.com

Las nuevas actividades propuestas, celebración de eventos, actividades relacionadas con la hípica y el mundo ecuestre, así como otras de tipo multi-aventura vinculadas con la naturaleza, dispondrán de espacios bien diferenciados dentro del ámbito de la finca.

- **Para la celebración de eventos:**

  Se utilizarán las edificaciones existentes. En concreto los siguientes espacios:

- Naves existentes. Las anteriores edificaciones delimitan un patio central, que servirá como espacio para acoger al numeroso público asistente a los distintos eventos.
- Nave de mayor superficie (franja derecha). Con una superficie cubierta de 650 m², está capacitada para acoger en su interior distintas celebraciones cuando las condiciones meteorológicas no permitan llevar a cabo el evento en el exterior.
- Plaza de toros y módulo de aseos y almacén.

  Las celebraciones a desarrollar serán las de celebraciones de tipo social como bodas, reuniones o de empresas para presentaciones, congresos, u otras reuniones que necesiten de un espacio representativo y de grandes dimensiones, este espacio será el gran patio central del Caserío y las naves que lo rodean.

- **Para las actividades ecuestres se utilizarán:**

- Espacio cubierto que en la actualidad acoge cuadras y espacios exteriores anexos a la misma.
- El espacio antes ocupado por la pista deportiva y el huerto, actualmente es una pradera que pasará a ser una cancha de Polo.
- Otros espacios y senderos del total de la finca serán adaptados para la organización de distintas rutas ecuestres abiertas al gran público.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
cue@arquitectosyabogados.com

- **Para actividades Multi-aventura:**

- Los carriles de la finca, así como algunos espacios boscosos, serán aptos para la instalación de elementos deportivos integrados en la naturaleza, capaces de acoger este tipo de actividades tales como: rutas a caballo, senderismo, etc.

Las actividades propuestas se desarrollarán en el entorno e inmediaciones próximas al caserío y edificaciones existentes que cuentan con los servicios e infraestructuras necesarios para su desarrollo y funcionamiento. Por tanto, no será necesaria la construcción de nuevas edificaciones ni infraestructuras, sino que lo que se pretende es conservar las existentes y si acaso complementar las infraestructuras que ya dispone la finca.

Para ello se cuenta con la Licencia de Primera Utilización de Edificaciones y Construcciones existentes notificado por el Decreto de Alcaldía nº 185/2012 de fecha 2 de noviembre de 2012. Y con la Declaración en situación de asimilado al de fuera de ordenación (AFO) del resto de las edificaciones existentes por el Decreto de Alcaldía nº 85/2017 de 21 de marzo de 2017.

Para no interferir con las labores agrícolas y ganaderas, el desarrollo de estas nuevas actividades quedará delimitado por el ámbito de actuación que se adjunta en el Plano nº 2 , el cual abarca un total de 35Ha acotadas por parte del vallado perteneciente a la malla ganadera y caminos existentes.

Se adjunta en el Anexo 2 la planimetría complementaria correspondiente al Informe de Estado Actual de Edificaciones y Construcciones visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla a 2 de septiembre de 2012.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
cue@arquitectosyabogados.com

Espacios interiores existentes

Edif.	Sup. Const. (m²)	Uso actual con lic.	Uso turístico	Intervenciones previstas para adecuación
1	144	Almacenes y guadarnés	Alojamiento rural	Reforma interior (distribución) y adecuación
2	146,5	Cuadras	Cuadras uso hípico	Actualización de instalaciones
3	249,77	Vivienda	Vivienda y alojamiento rural	Reforma interior (distribución) y adecuación de espacios exteriores
4	360	Nave almacén	Espacio para celebraciones	Reforma interior (distribución) y adecuación así como incorporación de aseos
5	250	Cuadras yeguas	Uso hípico y ecuestre	Actualización de instalaciones
6	96	Edificio auxiliar de plaza de tientas y corrales	Ganado bravo y eventos varios	Reforma interior (distribución) y adecuación
7	881	Plaza de tientas y corrales	Ganado bravo y eventos varios	Actualización de instalaciones
8	651	Ganadero general	Ganadero general	Actualización de instalaciones

Espacios exteriores existentes

Zona	Sup. Const. (ha)	Uso actual con lic.	Uso turístico	Intervenciones previstas para adecuación
9	2,9	Pradera	Actividades hípicas y práctica polo	Instalación de riego y siembra herbácea

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
cue@arquitectosyabogados.com

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

Como se ha descrito en los apartados anteriores, actualmente la finca cuenta con todos los espacios necesarios para albergar las actividadesd escritas. Esto permitirá, que las labores de adecuación del inmueble actual al nuevo uso propuesto sean mínimas. No obstante serán necesarias algunas actuaciones de carácter puntual dependiendo del tipo de evento o de actividad. Para las que el espacio concreto se habilirá conforme la normativa vigente

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
cue@arquitectosyabogados.com

C.- JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN, EN SU CASO, DE LOS SIGUIENTES EXTREMOS:

C. a).- Utilidad pública e interés social de su objeto.

La actuación que se pretende llevar a cabo tiene la utilidad pública e interés social que se deriva de la posibilidad real de ofrecer puestos de trabajo directos e indirectos a personas y empresas del municipio en que se ubica, referida a las actividades que se proponen.

Además, con el funcionamiento de las actividades descritas se propone mantener un espacio natural especialmente singular, como parte fundamental de la historia rural del municipio de El Garrobo. Así como fomentar la conservación y mantenimiento de edificaciones tradicionales en el mundo rural

Las fincas en municipios como El Garrobo han sido a lo largo de los últimos siglos la columna vertebral del campo sevillano. En torno a estas fincas se articulaba toda la actividad en una sociedad eminentemente rural.

Tras la gran transformación sufrida en nuestro país, a mediados del siglo pasado, con el éxodo rural a las grandes urbes por la conversión hacia una sociedad industrializada, estas fincas pierden en gran parte su uso y función agrícola y ganadera. En éste caso se quiere mantener pero es necesario complementar esta función con otras actividades que generen nuevos recursos.

La nueva sociedad de consumo, que ahora con gran fuerza, demanda nuevos espacios donde desarrollar actividades de esparcimiento y de contacto con la naturaleza y el medio rural. Los cortijos y caseríos, que por la gran superficie de sus edificaciones,

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
cue@arquitectosyabogados.com

por la belleza de sus espacios, patios, jardines, por su ubicación en entornos rurales, son lugares idóneos para realizar actividades lúdicas y actividades lúdico-profesionales.

El descubrimiento, aunque muy lento, de estos espacios, por los agentes turísticos (agencias de organización de eventos, tour-operadores, agencias de viajes, oficinas públicas de turismo) genera a su vez que se oferte Sevilla como Ciudad con infraestructura creciente en la organización y celebración de congresos e incentivos. El ofrecimiento de este tipo de construcciones es un plus nada despreciable para ese crecimiento en la oferta de Ciudad de servicios, así como ayudar a potenciar el turismo rural en la zona, actividad esta que cada vez cuenta con más demanda.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
cue@arquitectosyabogados.com

C. b).- Duración de la actuación.

Las actividades descritas se realizaran como mejora de las condiciones tanto de espacios e infraestructuras, como de cumplimiento de todos los requisitos técnicos y medioambientales que le son de aplicación.

Dicho lo anterior, la duración de la actuación se prevé indefinida, teniendo en cuenta además las dimensiones de la finca, lo que permite afrontar el desarrollo de las actividades descritas con vistas de futuro. No obstante lo anterior, se estará a lo que marque la LOUA y los plazos máximos que en ella se establecen para este tipo de actuaciones.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
cue@arquitectosyabogados.com

C. c).- Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanística – territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.

La actividad de turismo rural / excursiones ecuestres lleva implícito el carácter de una actividad que necesariamente tiene que desarrollarse en suelo no urbanizable. Se trataría de excursiones en caballo, actividades multi aventura vinculadas al agua, etc…

Las celebraciones de eventos, aun no siendo estrictamente necesario que tengan lugar en suelo no urbanizable, cada vez tienen una mayor demanda de las mismas en espacios al aire libre y a poder ser en lugares vinculados con el mundo agrario tradicional.

No olvidemos que se trata de una actividad más o menos molesta, desde el momento en que se aglomeran un número importantes de personas y vehículos. En el interior de una ciudad o población se ocasionarían atascos circulatorios, problemas de aparcamientos, emisión de ruidos, etc… con las consiguientes molestias al vecindario.

De hecho, la demanda antes mencionada se corresponde con una mayor oferta de lugares al aire libre y en contacto con la naturaleza, para celebrar eventos de todo tipo. Además, en nuestro caso, al poder estar relacionada con la actividad ecuestre, se hace necesario su ubicación en suelo no urbanizable.

Las actividades propuestas entendemos que no tienen incidencia urbanística en el territorio, dado que se trata de una actuación en edificios ya existentes, en los que no se altera la volumetría, edificabilidad, ocupación, etc…

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
cue@arquitectosyabogados.com

Desde el punto de vista ambiental, la edificación existente sobre la que se actúa, se implanta en el terreno de forma ordenada, sin volumetrías exageradas, e integradas en el entorno, como lo han hecho las construcciones en dehesas de la Sierra Norte sevillana, a lo largo de los años.

El suelo donde se implanta la actividad no está afectado por ninguna protección especial.

Indicar que aunque la finca linda con la rivera del Río Guadiamar, el ámbito de éste no es objeto de éste proyecto ya que las actividades descritas se desarrollan en el entorno del caserío, alejado de la rivera del Río.

Medidas correctoras

Las medidas correctoras aplicables en el presente proyecto son, entre otras:

- La Finca Santa María, centro de celebraciones, convenciones y eventos, Centro Ecuestre y Medio para el Desarrollo de Actividades de Multi aventura, se gestionará mediante catering, almacenará sus residuos, fundamentalmente materia orgánica, envases de vidrio y embalajes, en contenedores adecuados en las dependencias del propio centro, con el posterior traslado por gestor autorizado para su eliminación/reciclaje. Según la Ley de Residuos (Ley 10/98, de 21 de Abril) y el Reglamento de Residuos de la C.C.A.A. de Andalucía (D. 283/1995, de 21 de Noviembre) en estas instalaciones de aprovechamiento y valorización de los residuos, éstos procesos se realizarán sin poner en riesgo la salud de las personas y sin utilizar procedimientos ni métodos que puedan perjudicar el medio ambiente y, en particular, sin crear riesgos para el agua, el aire o el suelo ni para la fauna o flora, sin provocar incomodidades por el ruido o los olores y sin atentar contra los paisajes y lugares de especial interés.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
cue@arquitectosyabogados.com

- Las aguas fecales procedentes de los aseos generales y particulares de la vivienda están canalizadas por la instalación de saneamiento a una fosa séptica ubicada a pocos metros del Caserío constituida por un sistema de filtración bacteriológico. Así como sistema de depuración estanco, sin vertidos y homologado
- La actividad que se desarrollará dentro de la finca Santa María de Las Cañadas, no está incluida dentro del catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera del Reglamento de la Calidad del Aire según el Decreto 74/1996 de 20 de febrero.
- La actividad propuesta, se adaptará a la normativa vigente en cuanto a emisión acústica y a seguridad contra incendios, no tratándose de una actividad que tenga especiales niveles de contaminación acústica.
- Las medidas correctoras previstas para que la emisión y transmisión de ruidos generales no puedan sobrepasar los límites establecidos en el Reglamento, estarán detalladas en el proyecto. En cualquier caso la zona de actuación objeto del proyectó se encuentra alejada de cualquier núcleo urbano.
- Teniendo en cuenta las premisas anteriores, se considera que la implantación de esta actividad no afecta al medio físico perceptible (elementos paisajísticos singulares y vistas panorámicas). Tampoco afecta al medio natural (calidad de agua y de aire), habiéndose tomado las medidas oportunas para paliar los efectos enunciados según se describió con anterioridad.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
cue@arquitectosyabogados.com

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

Para la justificación urbanística de la actividad, nos basaremos en lo indicado en el Título XII referente a "Régimen de Suelo no Urbanizable" de las Ordenanzas del Plan General del Ayuntamiento de El Garrobo que es el que regula la compatibilidad de la actividad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable.

En base al artículo 46.1 de la LOUA, pertenecen al suelo no urbanizable, entre otros, los terrenos adscritos a esta clase de suelo por "constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, etc.....". Según el artículo 46.2, podemos encuadrar el suelo que nos ocupa dentro de un suelo no urbanizable del hábitat rural diseminado, dado que cuenta con las características que se señalan en el párrafo anterior.

Entendemos que las actividades propuestas, además de ser compatibles con la actividad agropecuaria, están encuadradas en el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable (turismo rural, etc…).

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
cue@arquitectosyabogados.com

C. e).- No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

Dado que no estamos llevando a cabo construcción alguna, ni de nueva planta ni de ampliación de las edificaciones existentes, sino que se trata de adecuación de espacios existentes no podemos considerar inducción a la formación de nuevos asentamientos urbanos.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
cue@arquitectosyabogados.com

D.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.

El Artículo 42. Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece en su apartado D) las obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, "que al menos estarán constituida por: a) Las correspondientes a los deberes legales derivados de la clase de suelo no urbanizable.
b) Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de esta Ley.
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".

Por otra parte, el pago de la prestación compensatoria de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de la misma Ley, en función de la valoración de las obras e instalaciones a realizar.

Por último, el promotor deberá solicitar licencia urbanística municipal para realizar la actuación urbanística prevista, en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Proyecto de Actuación, mediante el proyecto correspondiente.

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
cue@arquitectosyabogados.com

F.- CONCLUSIÓN.

Con el presente proyecto de actuación urbanística se ha pretendido cumplir lo indicado en el artículo 42 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía como trámite previo y necesario para la implantación de la actividad en suelo no urbanizable.

Tal y como se ha descrito y justificado en el mismo, no existe inconveniente para la implantación de la actividad en la parcela en cuestión, por lo que solicitamos tanto a los técnicos municipales como a los de la Comisión provincial de Urbanismo, den el visto bueno a la citada actuación.

No obstante, estamos a su disposición para aclarar o ampliar aquellos datos o cuestiones que se estimen necesarias a fin de permitir la puesta en marcha de la actividad.

El Garrobo, en mayo de 2018.

Fdo.
Alfonso Carnerero Parra.
Arquitecto. Colegiado nº 2.593.

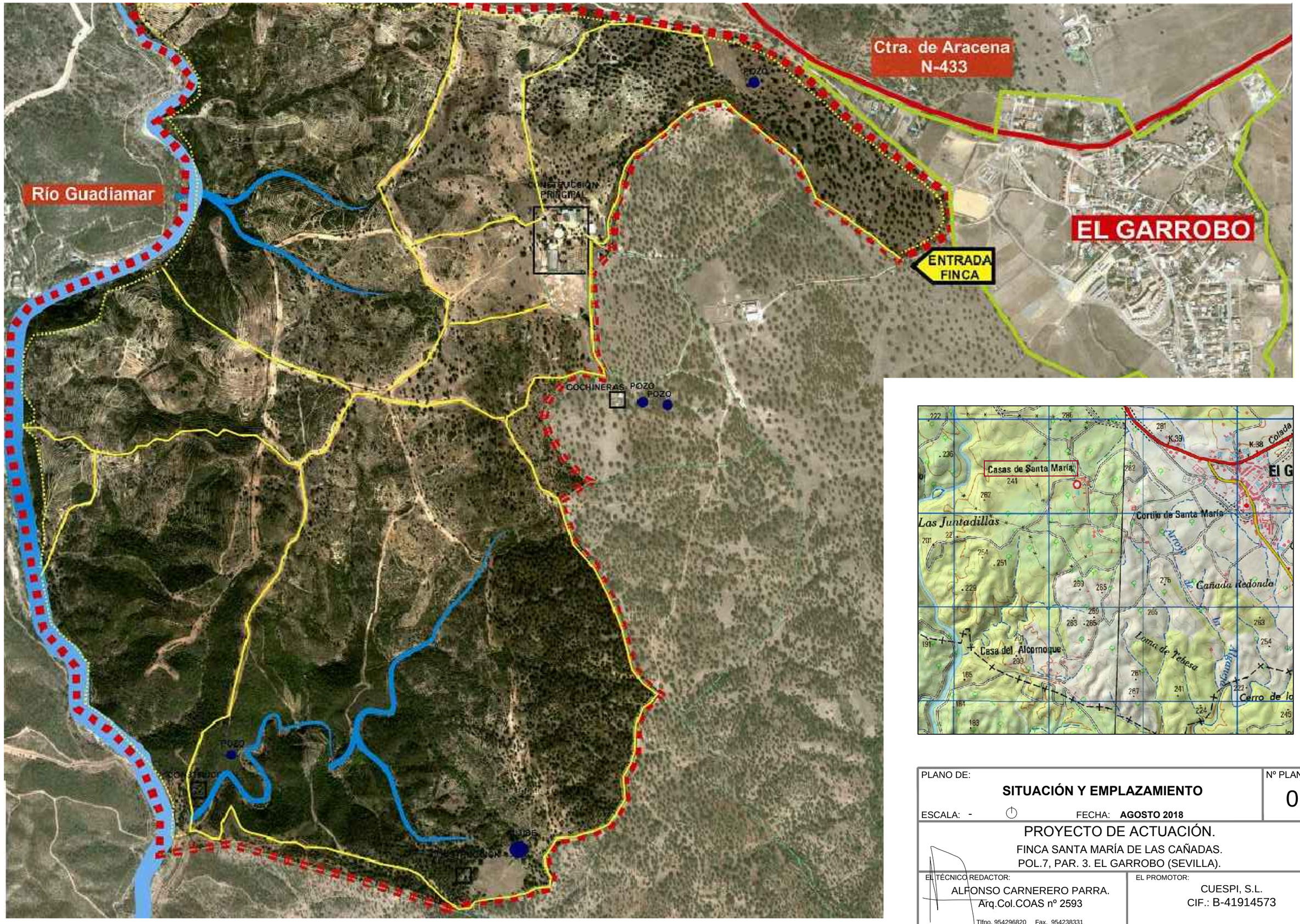
CARNERERO PARRA ALFONSO JESUS - 28526920C

Firmado digitalmente por CARNERERO PARRA ALFONSO JESUS - 28526920C
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=28526920C, sn=CARNERERO PARRA, givenName=ALFONSO JESUS, cn=CARNERERO PARRA ALFONSO JESUS - 28526920C
Fecha: 2018.12.20 13:51:11 +01'00'

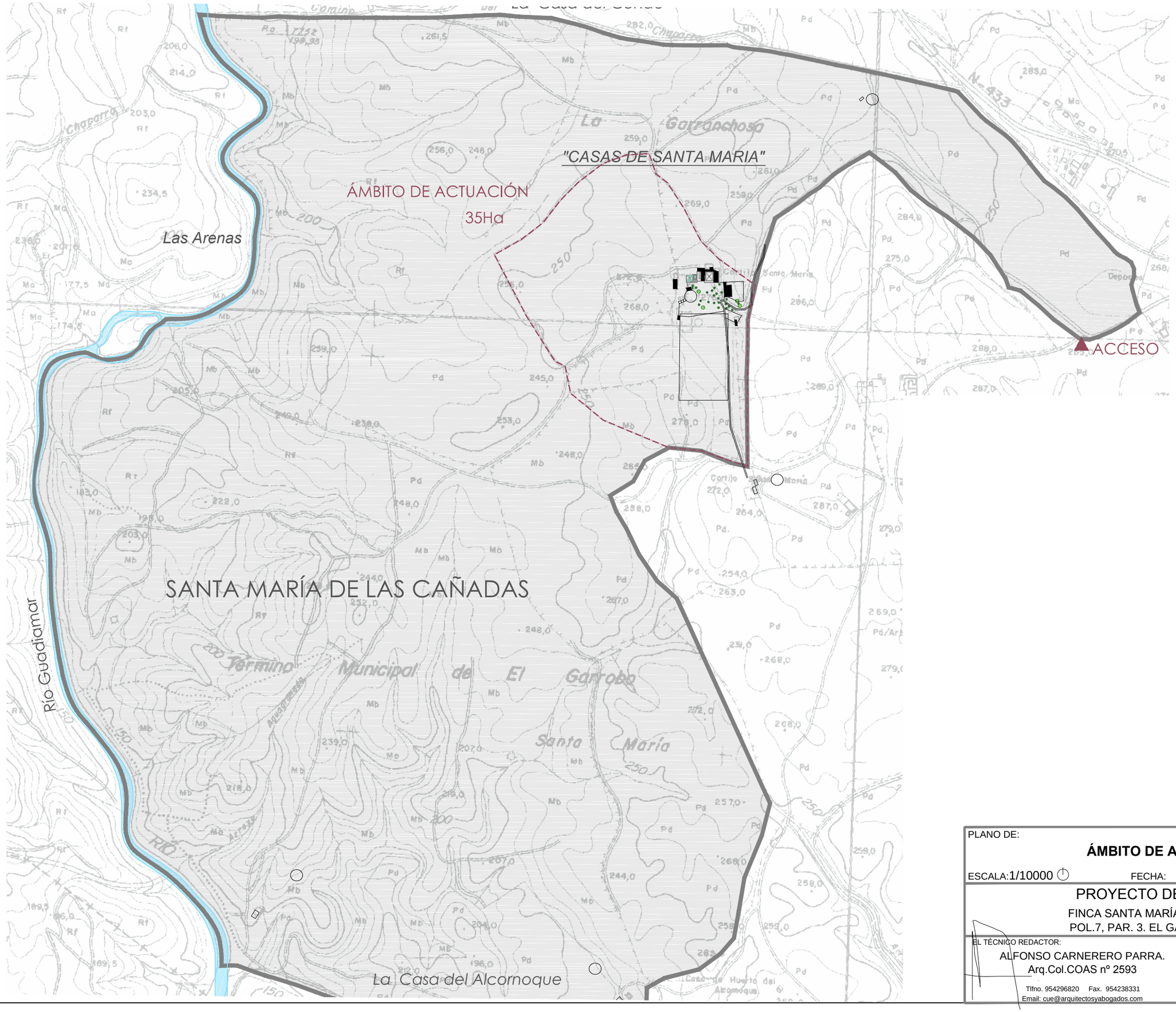
Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
cue@arquitectosyabogados.com

ANEXO 1. Planimetría

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
cue@arquitectosyabogados.com



PLANO DE: **SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO** ESCALA: - FECHA: **AGOSTO 2018**	Nº PLANO: 01
PROYECTO DE ACTUACIÓN. FINCA SANTA MARÍA DE LAS CAÑADAS. POL.7, PAR. 3. EL GARROBO (SEVILLA).	
EL TÉCNICO REDACTOR: ALFONSO CARNERERO PARRA. Arq.Col.COAS nº 2593 Tlfno. 954296820 Fax. 954238331 Email: cue@arquitectosyabogados.com	EL PROMOTOR: CUESPI, S.L. CIF.: B-41914573 AV. REINO UNIDO Nº1. 41012 SEVILLA



PLANO DE:

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Nº PLANO: 02

ESCALA: 1/10000 FECHA: **OCTUBRE 2018**

PROYECTO DE ACTUACIÓN.

FINCA SANTA MARÍA DE LAS CAÑADAS.
POL.7, PAR. 3. EL GARROBO (SEVILLA).

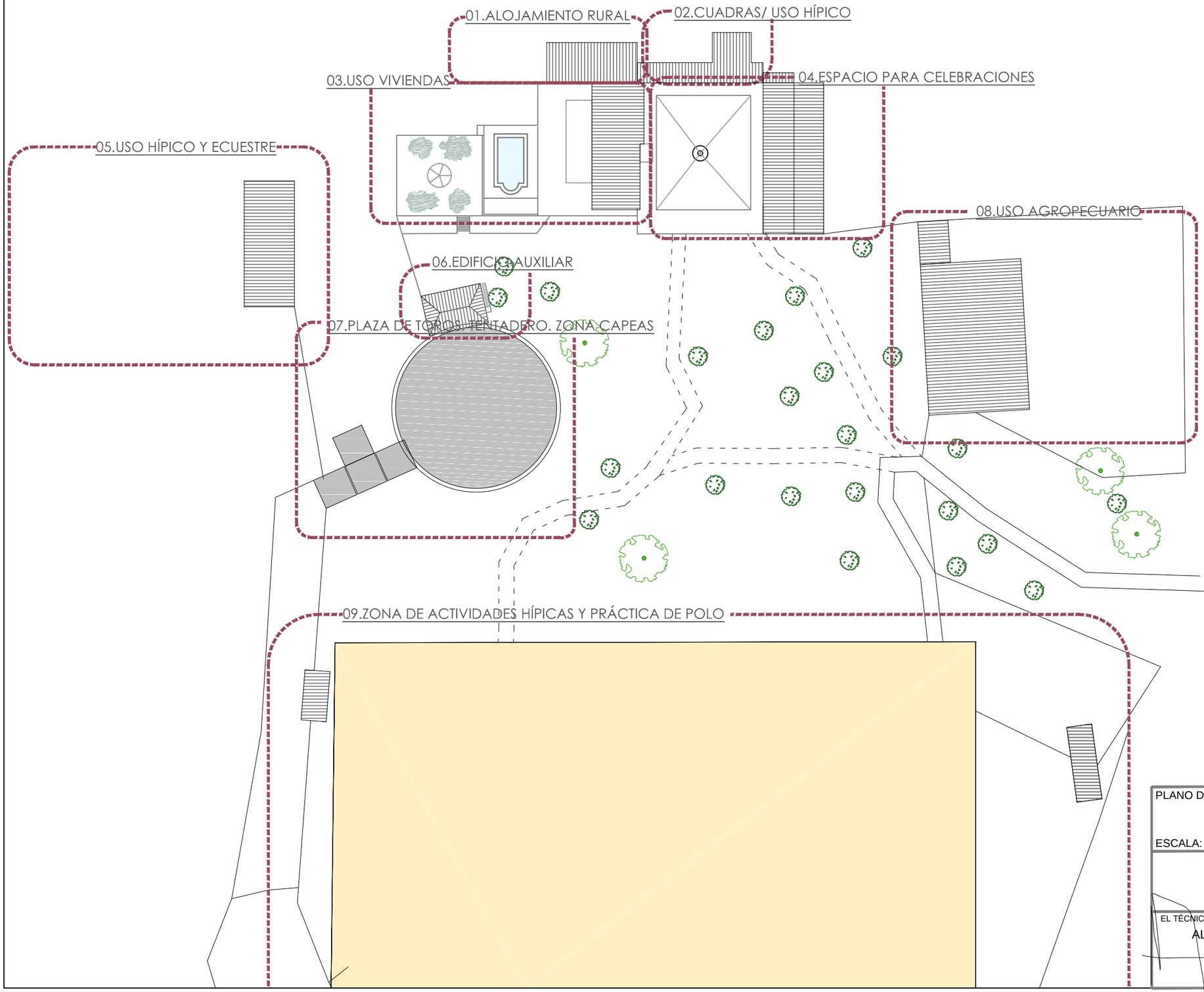
EL TÉCNICO REDACTOR:
ALFONSO CARNERERO PARRA.
Arq.Col.COAS nº 2593
Tlfno. 954296820 Fax. 954238331
Email: cue@arquitectosyabogados.com

EL PROMOTOR:
CUESPI, S.L.
CIF.: B-41914573
AV. REINO UNIDO Nº1. 41012 SEVILLA

LEYENDA

PROPUESTA

- USOS
- EDIFICACIÓN
- PRADERA



PLANO DE:

PROPUESTA DE USOS DE ESPACIO

Nº PLANO: 03

ESCALA: 1/1000 FECHA: **AGOSTO 2018**

PROYECTO DE ACTUACIÓN.

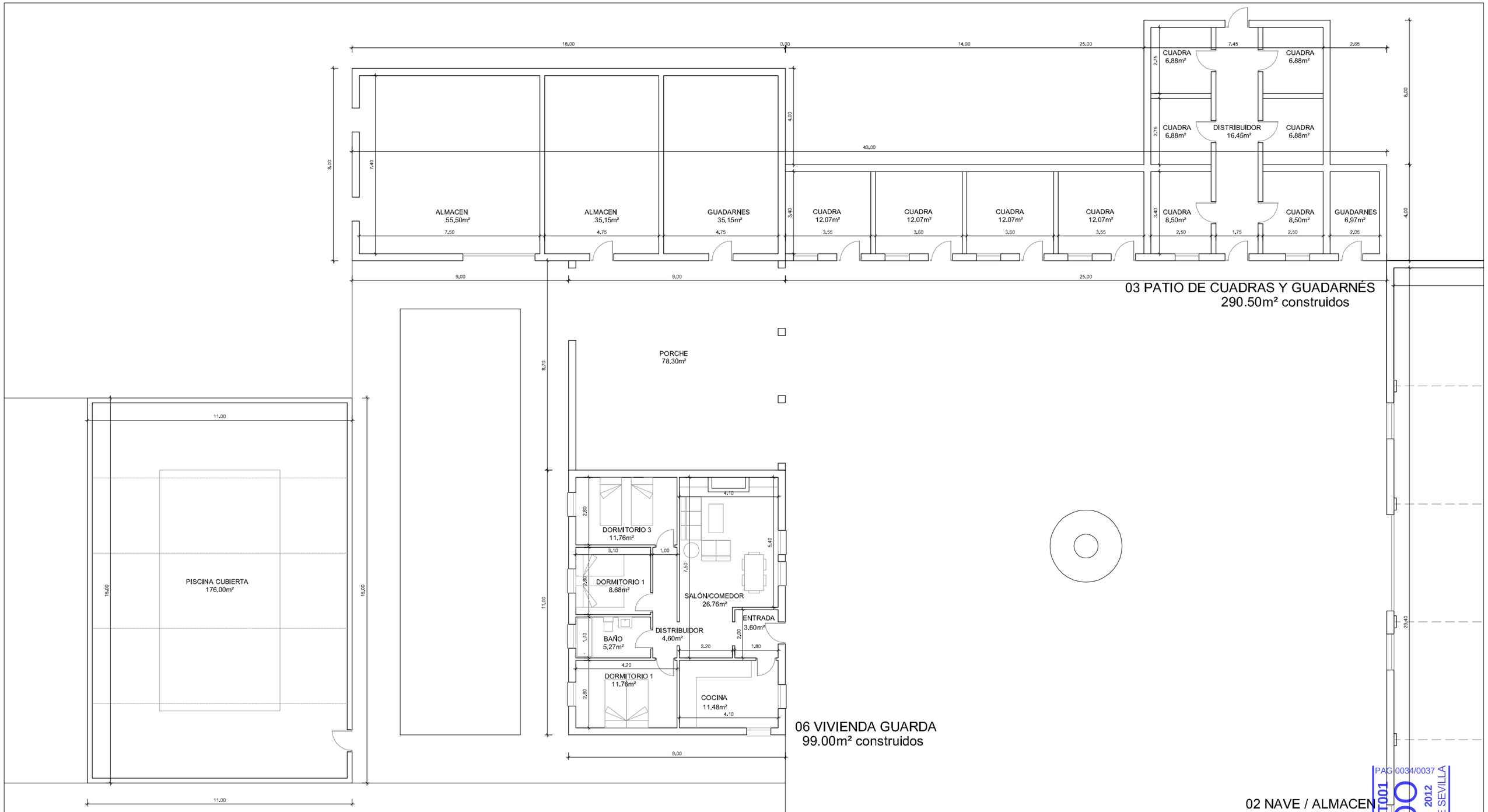
FINCA SANTA MARÍA DE LAS CAÑADAS.
POL.7, PAR. 3. EL GARROBO (SEVILLA).

EL TÉCNICO REDACTOR:
ALFONSO CARNERERO PARRA.
Arq.Col.COAS nº 2593
Tlfno. 954296820 Fax. 954238331
Email: cue@arquitectosyabogados.com

EL PROMOTOR:
CUESPI, S.L.
CIF.: B-41914573
AV. REINO UNIDO Nº1. 41012 SEVILLA

ANEXO 2. Informe estado actual visado

Apdo Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
cue@arquitectosyabogados.com



03 PATIO DE CUADRAS Y GUADARNÉS
290.50m² construidos

06 VIVIENDA GUARDA
99.00m² construidos

02 NAVE / ALMACEN
360.00m² construidos

PAG 0034/0037

VISADO
12/003739 - T001
12 SEPTIEMBRE 2012
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

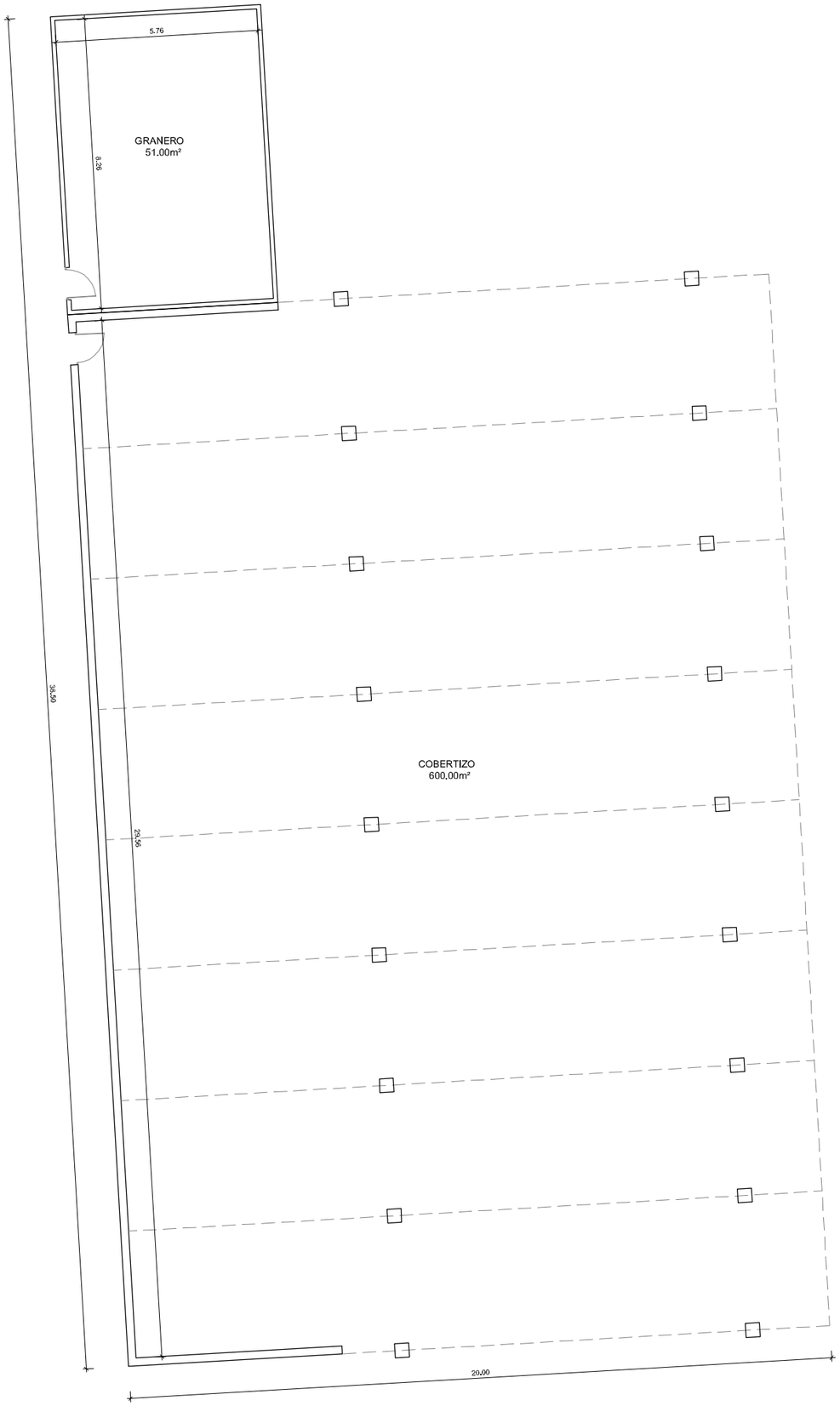
PLANO DE: EDIFICACIONES	Nº PLANO: 05.1
ESCALA: 1/150 FECHA: **JULIO 2012**	

INFORME ESTADO ACTUAL

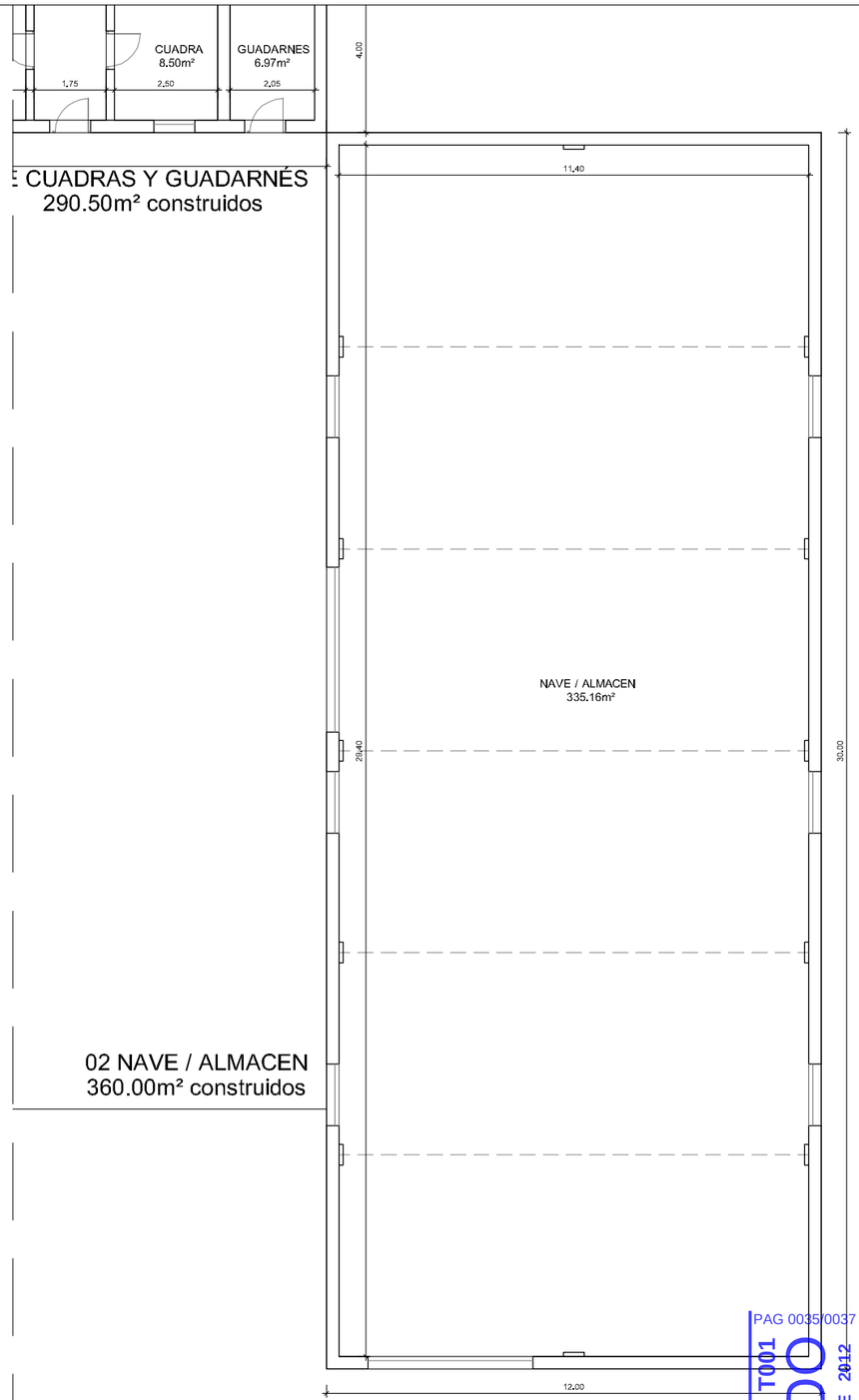
FINCA SANTA MARÍA DE LAS CAÑADAS.
POL.7, PAR. 3. EL GARROBO (SEVILLA).

EL TÉCNICO REDACTOR:
ALFONSO CARNERERO PARRA.
Arq.Col.COAS nº 2593
Tlfno. 954296820 Fax. 954238331
Email: cue@arquitectosyabogados.com

EL PROMOTOR:
CUESPISS L.
CIF.: B-41914573
AV. REINO UNIDO Nº1. 41012 SEVILLA



01 COBERTIZOS DE ALPACA Y GRANO
351.00m² construidos



E CUADRAS Y GUADARNÉS
290.50m² construidos

02 NAVE / ALMACEN
360.00m² construidos

PAG 0035/0037

12/003739 - T001
VISADO
12 SEPTIEMBRE 2012
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

PLANO DE:
EDIFICACIONES

Nº PLANO:
05.2

ESCALA: 1/150

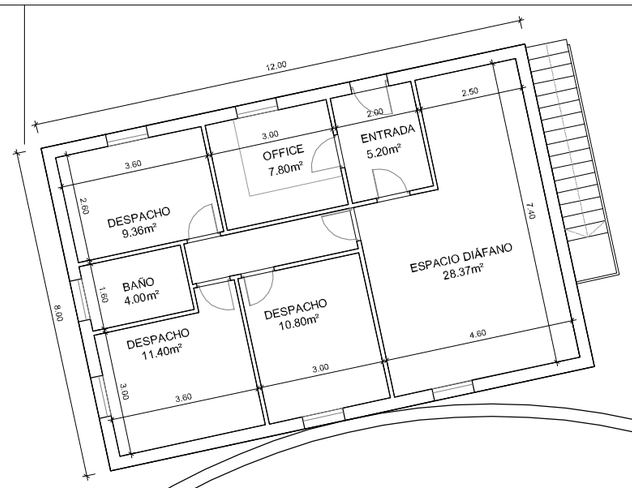
FECHA: **JULIO 2012**

INFORME ESTADO ACTUAL

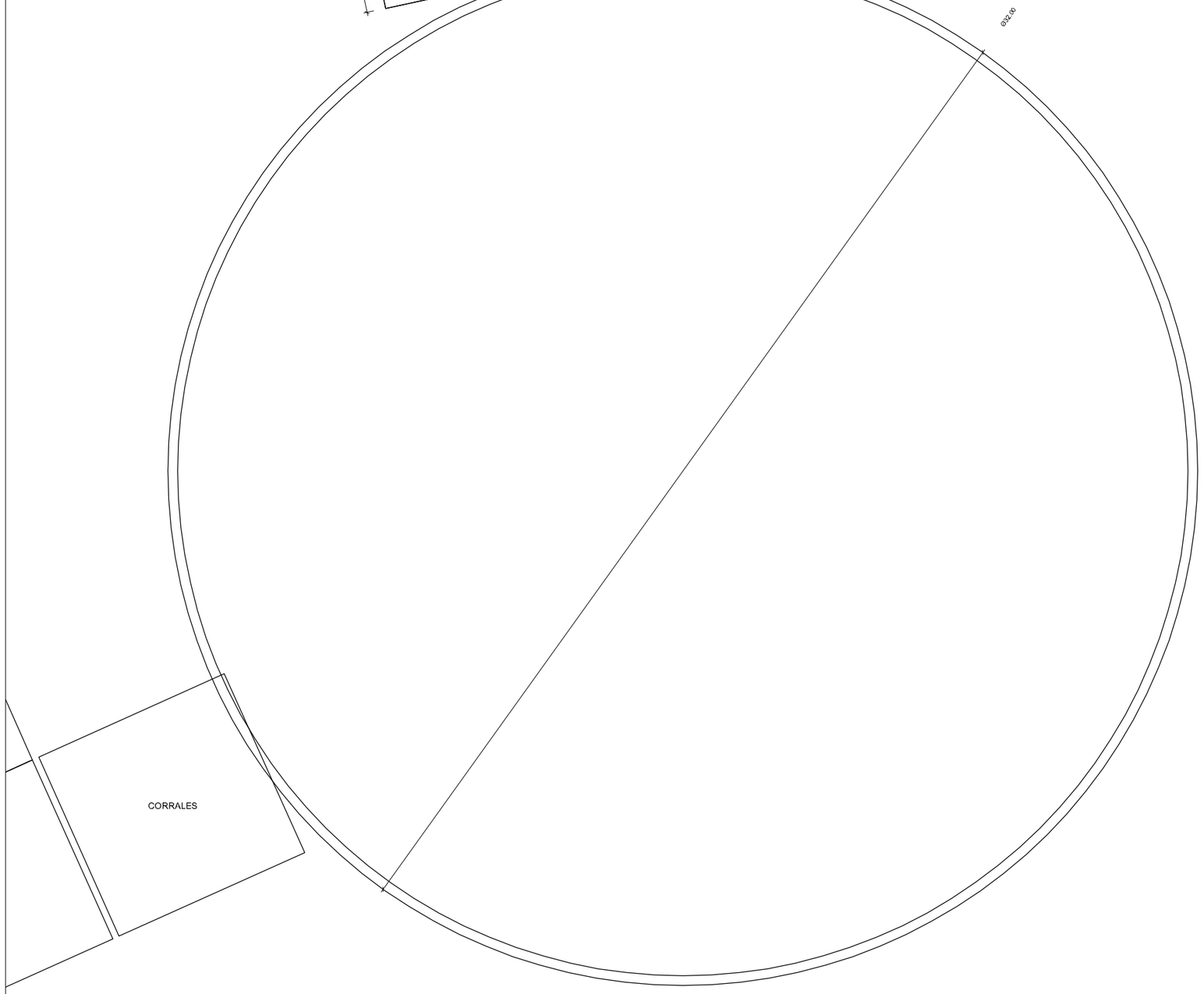
FINCA SANTA MARÍA DE LAS CAÑADAS.
POL.7, PAR. 3. EL GARROBO (SEVILLA).

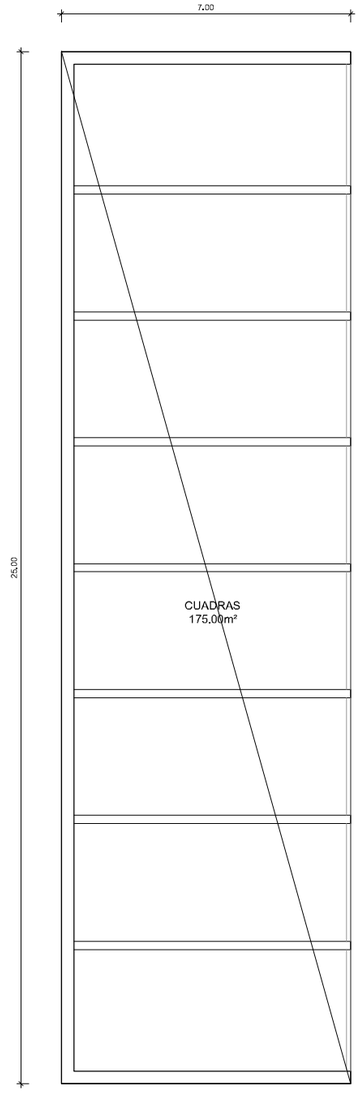
EL TÉCNICO REDACTOR:
ALFONSO CARNERERO PARRA.
Arq.Col.COAS nº 2593
Tlfno. 954296820 Fax. 954238331
Email: cue@arquitectosyabogados.com

EL PROMOTOR:
CUESPIS L.
CIF.: B-41914573
AV. REINO UNIDO Nº1. 41012 SEVILLA



05 PLAZA DE TIENTAS Y CORRALES
192.00m² construidos





04 CUADRAS YEGUAS
175.00m² construidos

PAG 0036/0037
12/003739 - T001
VISADO
12 SEPTIEMBRE 2012
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

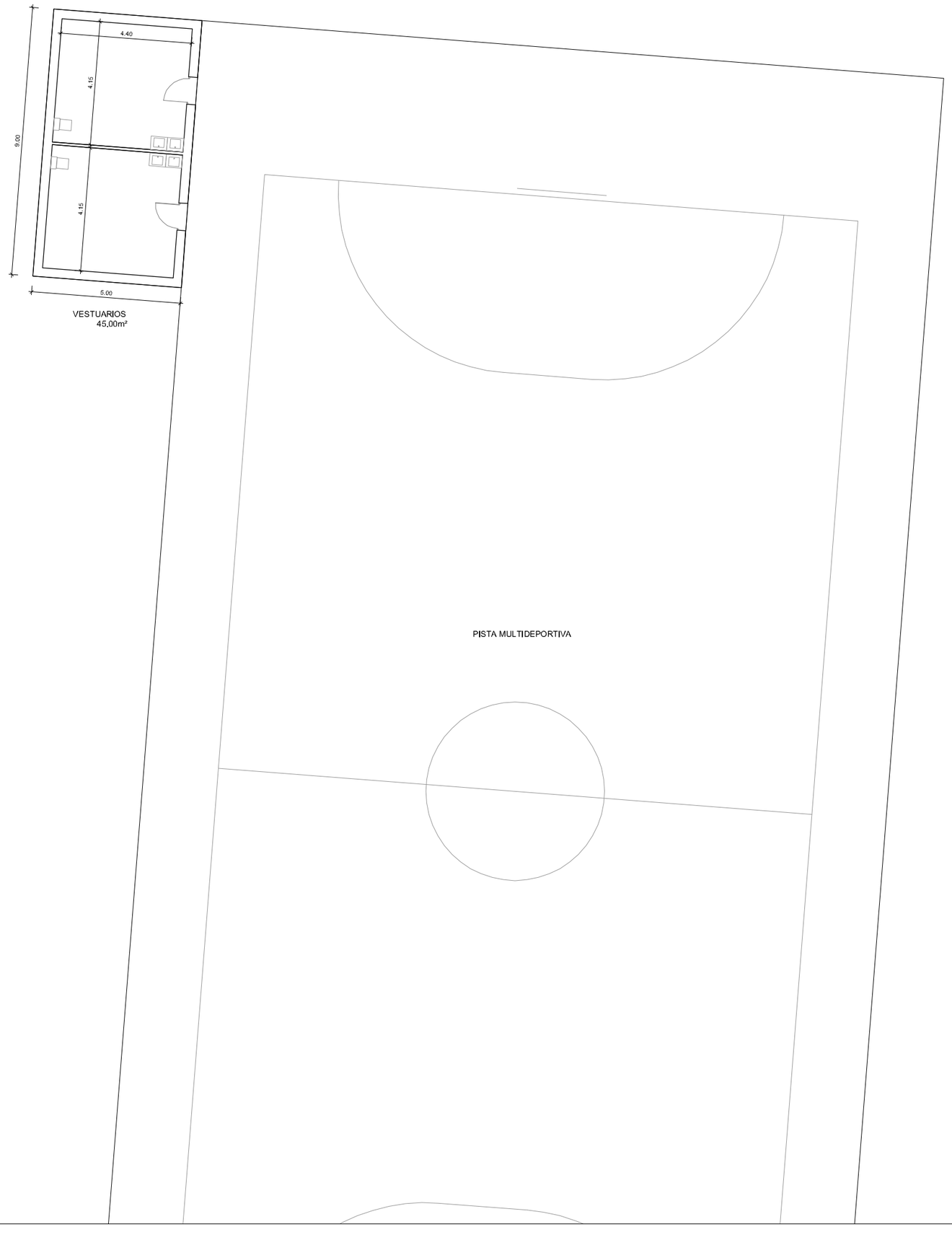
PLANO DE: EDIFICACIONES	Nº PLANO: 05.3
ESCALA: 1/150 FECHA: **JULIO 2012**	

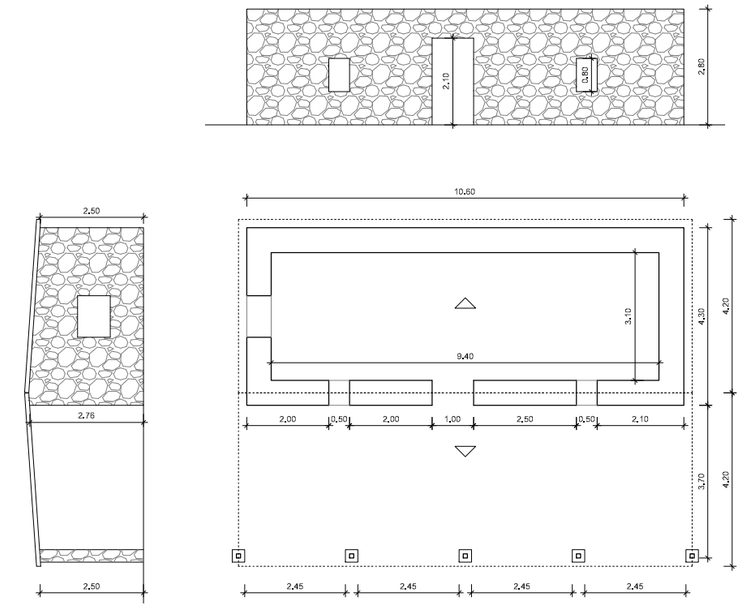
INFORME ESTADO ACTUAL

FINCA SANTA MARÍA DE LAS CAÑADAS.
POL.7, PAR. 3. EL GARROBO (SEVILLA).

EL TÉCNICO REDACTOR:
ALFONSO CARNERERO PARRA.
Arq.Col.COAS nº 2593
Tlfno. 954296820 Fax. 954238331
Email: cue@arquitectosyabogados.com

EL PROMOTOR:
CUESPI3S.L.
CIF.: B-41914573
AV. REINO UNIDO Nº1. 41012 SEVILLA





COLMENA
"Casa del Alcornoque"
45.58m² construidos

PAG 0037/0037
12/003739 - T001
VISADO
12 SEPTIEMBRE 2012
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

PLANO DE:
EDIFICACIONES

Nº PLANO:
05.4

ESCALA: 1/150

FECHA: **JULIO 2012**

INFORME ESTADO ACTUAL

FINCA SANTA MARÍA DE LAS CAÑADAS.
POL.7, PAR. 3. EL GARROBO (SEVILLA).

EL TÉCNICO REDACTOR:
ALFONSO CARNERERO PARRA.
Arq.Col.COAS nº 2593
Tlfno. 954296820 Fax. 954238331
Email: cue@arquitectosyabogados.com

EL PROMOTOR:
CUESPISS L.
CIF.: B-41914573
AV. REINO UNIDO Nº1. 41012 SEVILLA