

**PROYECTO DE ACTUACIÓN en la Finca Agrícola "La Calera"
del t.m. de Bollullos de la Mitación. Sevilla.**

Promotor: RODESIAN PLAN, S.L.

Arquitecto: ANTONIO CAMPOS PEÑA

INDICE:

I. MEMORIA

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- Antecedentes

1.2.- Objeto del presente documento

2.- JUSTIFICACION URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA: ART. 42 de la LOUA

A) Promotora

B) Descripción detallada de la actividad

C) Justificación y fundamentación según el Art. 42.5.C de la LOUA

D) Obligaciones asumidas por la promotora de la actividad

E) Escrituras de propiedad y apoderamiento

II. PLANOS

0.1.- Situación / emplazamiento

0.2.- Ordenación general

0.3.- Planta del caserío

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.- Antecedentes.

En septiembre de 2003, se tramitó un Proyecto de Actuación para realizar distintas edificaciones en la finca agrícola "La Calera" del t.m. de Bollullos de la Mitación, en base al artículo 52.1 de la LOUA, como respuesta a las necesidades agropecuarias de la misma.

Se construyó un caserío que incluía una vivienda para el guardés, guadarnés, boxes, vivienda para el propietario, cocheras, etc... , y además una nave para aperos agrícolas y cuadras, separada del caserío.

La superficie de labor de la finca se ha destinado desde entonces, como se exponía en el citado documento, al cultivo de cereales, de tal forma que ayudara a la autofinanciación y mantenimiento de la misma.

1.2.- Objeto del presente documento.

El presente documento tiene por objeto ampliar la actividad agropecuaria de la finca, incorporando otras actividades compatibles con ella, dadas las características del caserío.

En concreto, se pretende usar algunos espacios del mismo para celebraciones de eventos, y paralelamente, utilizando las instalaciones hípcas existentes, organizar excursiones ecuestres de turismo rural aprovechando la ubicación de la finca respecto a las veredas de carne y los parajes naturales más próximos.

2.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA.

Según el artículo 42 de la LOUA "Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable", el presente documento contendrá al menos las siguientes **determinaciones**:

A) Promotora: RODESIAN PLAN, S.L.

Domicilio social: Calle San Bernardo nº 43. Planta 2ª. Piso 10
41.018-Sevilla.

CIF. B-84671932

Representante Legal: Eduardo del Río Serra

Apoderado

Se adjunta escritura acreditativa de la propiedad y apoderamiento.

B) Descripción detallada de la actividad:

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

La finca pertenece al término municipal de Bollullos de la Mitación, al sitio de Rebujena Alta. Emplazada en una zona cuyo cultivo dominante es el olivar, toda ella está destinada actualmente al cultivo de cereales.

Tiene forma irregular, está vallada perimetralmente, y presenta fachadas al camino de Rebujena a Bollullos, y a la Colada de Gelo, desde los que tiene acceso, y su superficie total es de 28.96.00 has.

Sus linderos son los siguientes, según descripción registral:

- Al Norte, la finca de la misma procedencia y la finca Baena.
- Al Este, Sur y Oeste, la Hacienda Baena.

Por el lindero Norte la separa con la finca que linda un camino, por el que tiene servicio.

b) Características físicas y jurídicas de los terrenos.

La finca presenta una topografía ligeramente ondulada, y está atravesada por una pequeña gavía que sirve de desagüe en caso de escorrentías importantes.

Cuenta con cuatro pozos conectados entre sí, en perfecto estado de uso para riego.

Incluida en el parcelario de rústica del municipio, se corresponde con la parcela 84 del polígono 19.

La descripción registral de la finca es la siguiente:

"Finca destinada a olivar, tierra calma y pastos de secano y regadío, sita en el término municipal de Bollullos de la Mitación, Sevilla, compuesto por el resto de la parcela 33 La Calera. Tiene una superficie de veintiocho hectáreas, y noventa y seis áreas"

Los linderos se corresponden con los antes descritos.

Inscripción: En el Registro de la Propiedad nº6 de Sevilla, en el tomo 667, libro 99, folio 7, finca nº4.926.

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.

En el apartado siguiente se describen las zonas que se destinarán a los nuevos usos o actividades, y en el plano de planta del caserío (Plano 0.3) 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. En el apartado *"Viabilidad económica – financiera....."* del siguiente epígrafe, se expresa la inversión a realizar y la rentabilidad de la misma.

Por otra parte, sigue pendiente la transformación de la tierra de labor en cultivos arbóreos más rentables y actuales (almendros, cítricos, etc...), que no se han podido llevar a cabo dada la inversión que ello supone. La propiedad tiene intención de llevar a cabo dicha transformación en cuanto le sea posible, que reportaría sin lugar a dudas nuevos puestos de trabajo para el municipio.

d) Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre,

Las dos nuevas actividades propuestas, celebración de eventos y excursiones ecuestres, aun pudiendo estar relacionadas, dispondrán de espacios bien diferenciados dentro del conjunto edificado existente.

Para la celebración de eventos se utilizarán los siguientes espacios:

- el acceso principal del caserío, desde el camino de Rebujena a Bollullos de la Mitación.
- el patio central, al que se pretende incorporar una pérgola en el centro del mismo a fin de que proporcione una zona estancial de sombra.
- el porche situado en el lado Oeste de dicho patio, que se ha cerrado con una superficie acristalada, ampliable hacia el patio. En este espacio se colocarán las mesas para los comensales.
- los aseos existentes, situados en el lado Este del mismo, y
- una cocina, ubicada en el lado Norte mediante la adaptación de dos boxes existentes.

Para la actividad ecuestre se utilizarán:

- las naves construidas y los espacios exteriores anexos a las mismas. Esta actividad se ubicó alejada del caserío y al Norte del mismo, a fin de evitar los posibles olores dado que los vientos dominantes proceden del SO. Una de estas naves, la dedicada a almacenamiento de heno y paja, requerirá un expediente de legalización para regularizar su situación urbanística. Se tratará en documento aparte.

Descripción de las obras e instalaciones a realizar:

Se describen a continuación las obras necesarias a llevar a cabo para el desarrollo de las nuevas actividades propuestas, todas ellas incluidas en el recinto o conjunto edificado.

- Pérgola situada en el centro del patio del caserío. Compuesta por perfiles metálicos, estará soportada por cuatro pares de pilares tubulares de sección circular de 90 mm de diámetro, dos jácenas HEB-160, y trece alfajías metálicas apoyadas en los HEB, a base de tubulares de 40x100 mm. Los pilares irán anclados en los parterres existentes mediante dados de hormigón armado. La finalidad de la pérgola es servir de soporte a las enredaderas que se siembren en dichos parterres.
- Cerramiento del porche existente. Consistirá en la colocación de un cerramiento acristalado del porche, realizado con aluminio lacado y vidrio. Se dispondrán tres hojas en cada vano, que se plegarán lateralmente, permitiendo la apertura del porche hacia el patio.
- Cocina. Dos de los boxes existentes se han unido, adaptando el espacio a una cocina donde se prepararán las comidas de los eventos que se celebren.

Estas tres obras mencionadas se recogerán en el "Expediente de Legalización" que se tramite una vez aprobado el Proyecto de Actuación, junto con la nave de almacenamiento de heno y paja.

Características constructivas:

Todos los espacios o dependencias empleados en ambas actividades se desarrollan en una sola planta, con cubiertas inclinadas de tejas planas viejas en el caso del salón para eventos (porche para carruajes, inicialmente), o con cubiertas inclinadas de chapas a dos aguas en el caso de las naves.

Lógicamente, las distintas dependencias cuentan con los suministros necesarios de abastecimiento de agua, electrificación, saneamiento, etc...., según el uso a que se destinarán.

e) Plazos de inicio y terminación de las obras.

Las obras descritas en el apartado anterior, no ejecutadas, darán comienzo en cuanto el Ayuntamiento lo autorice.

La duración de las mismas se estima en un mes, dada la escasa entidad de las mismas.

C) Justificación y fundamentación de los siguientes extremos.

a) Utilidad pública o 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 dos actividades que se proponen.

Por otra parte, ayudarán a potenciar el turismo rural en la zona, actividad esta que cada vez cuenta con más demanda.

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

Además de la actividad agrícola que se ha desarrollado hasta la fecha, y se seguirá desarrollando, las nuevas actividades propuestas contribuirán al desarrollo sostenible de la finca en su conjunto.

Veamos su rentabilidad:

- Inversión/gasto obras a realizar (coste de las obras descritas anteriormente)	11.885 €
- Otros gastos (tramitación, etc...)	3.000 €
Total gastos	14.885 €
- Ingresos/año (a razón de 18 eventos anuales, y un beneficio neto real de 400 €/evento)	7.200 €
Total Ingresos anuales	7.200 €

Esto quiere decir que en poco más de dos años tiene amortizada la inversión realizada.

En cuanto al plazo de duración de la cualificación urbanística, etc... consideramos un plazo máximo de 25 años.

c) *Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación etc.....*

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 carruajes de caballos, etc...

La celebración de eventos, aun no siendo estrictamente necesario que tenga lugar en suelo no urbanizable, lo cierto es que cada vez hay mayor demanda de los mismos en espacios al aire libre.

No olvidemos que se trata de una actividad 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...

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 de haciendas de olivar en el Aljarafe sevillano, a lo largo de los años.

d) *Compatibilidad 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...).

e) *No inducción a 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, no podemos considerar inducción a la formación de nuevos asentamientos urbanos.

D) *Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad.*

Entre ellas, estarán los deberes derivados del régimen urbanístico establecido en la LOUA para esta clase de suelos.

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, que dada la escasa entidad de las mismas se estima en 11.885 €. (once mil ochocientos ochenta y cinco euros).

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.

E) Escrituras de propiedad y apoderamiento.

Se adjuntan a continuación las escrituras de propiedad de la finca y de apoderamiento a D. Eduardo del Río Serra, en base a la caracterización jurídica de la finca.

Sevilla, 09 de diciembre de 2016.

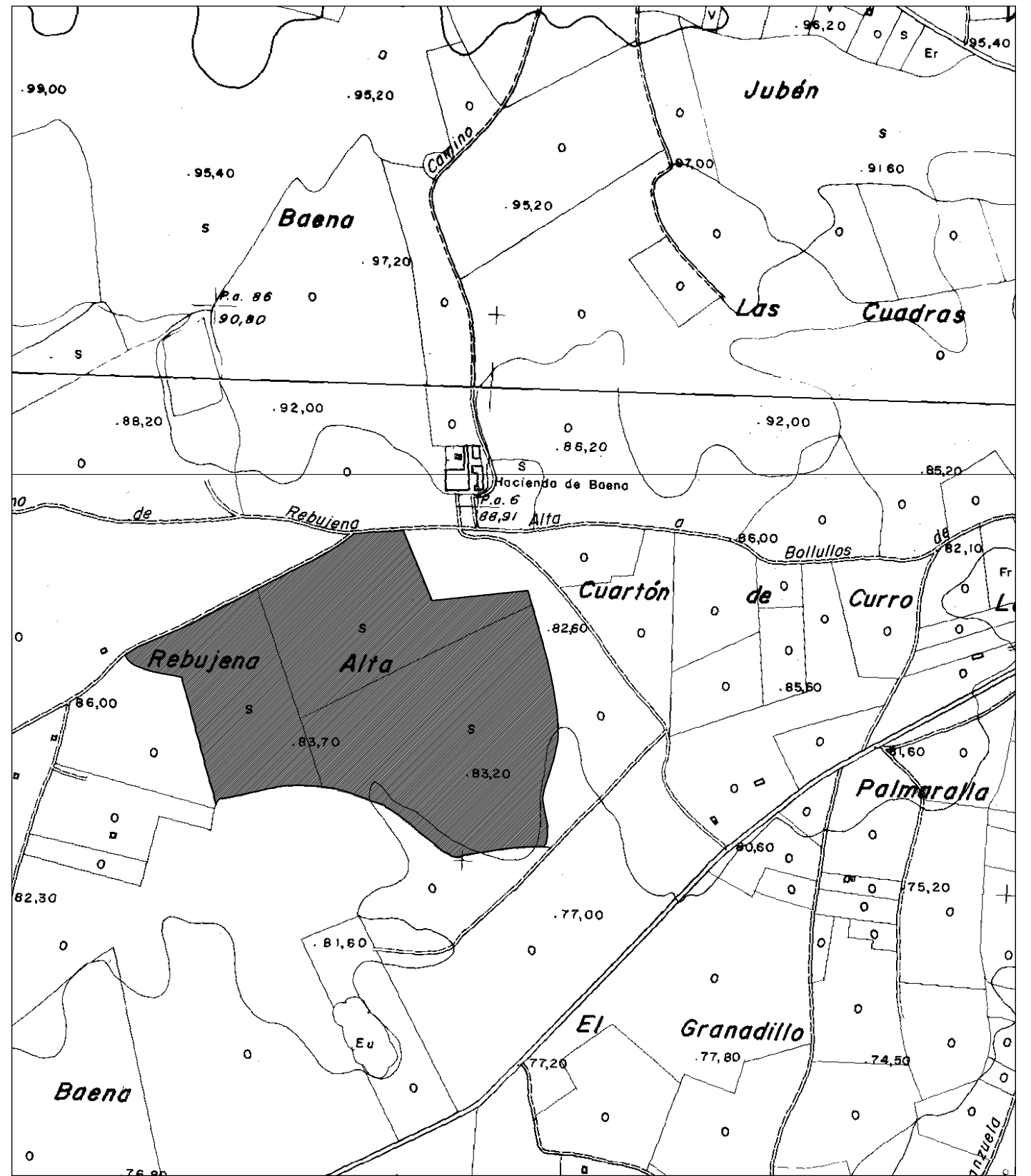
Fdo. Antonio Campos Peña
Arquitecto

PLANOS



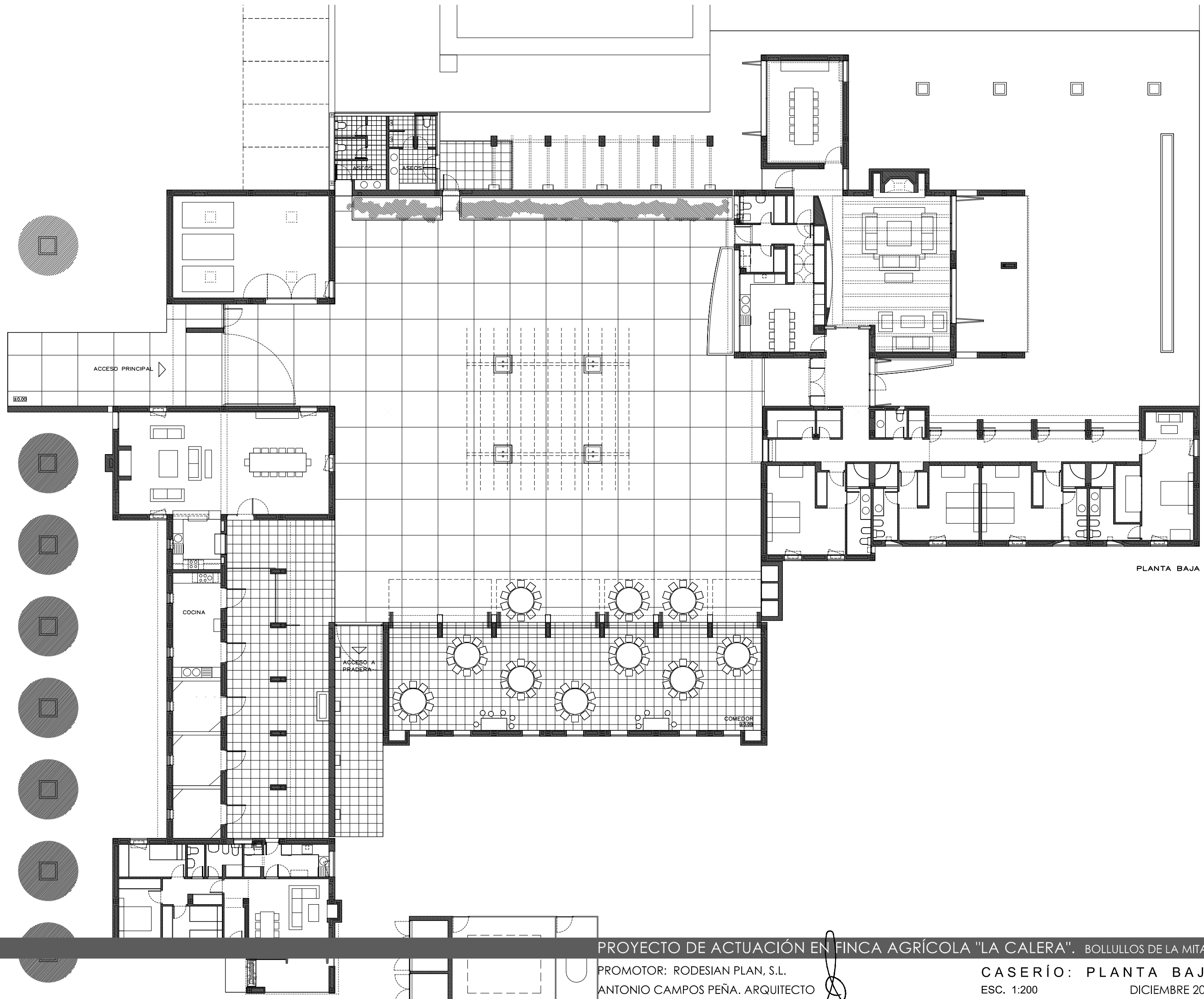
SITUACIÓN

E-1: 5000



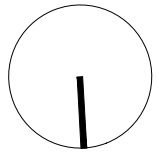
EMPLAZAMIENTO

E-1: 2000



PLANTA BAJA

H A C I E N D A B A E N A



H A C I E N D A B A E N A

- ACTIVIDAD CELEBRACIONES DE EVENTOS
- ACTIVIDAD ECUESTRE

PROYECTO DE ACTUACIÓN EN FINCA AGRÍCOLA "LA CALERA". BOLLULLOS DE LA MITACIÓN. SEVILLA

PROMOTOR: RODESIAN PLAN, S.L.
ANTONIO CAMPOS PEÑA. ARQUITECTO

ORDENACIÓN GENERAL
ESC. 1:2000
DICIEMBRE 2016