

I MEMORIA



Cód. Validación: XCKLRF5ZIXRSPXCO6G37T93CN

Verificación: <https://ciudaddecala.sedelectronica.es/>

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 61

ÍNDICE

I.01.	ANTECEDENTES	3
I.01.1.	OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN	3
I.01.2.	PROMOTOR:	4
I.02.	DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACIÓN	4
I.02.1.	SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA CUALIFICACIÓN	4
I.02.1.1.	GEOLOGÍA DE LOS TERRENOS	6
I.02.1.2.	HIDROLOGÍA	7
I.02.1.3.	CLIMATOLOGÍA	7
I.02.1.4.	MEDIO BIÓTICO	8
I.02.2.	CARACTERIZACIÓN JURÍDICA	8
I.02.3.	PLANEAMIENTO VIGENTE	9
I.02.4.	CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS	9
I.02.5.	EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS, VIARIOS, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES EN SU ÁMBITO TERRITORIAL DE INCIDENCIA.	10
I.02.5.1.	CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS.	10
I.02.5.2.	CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES.	12
I.02.6.	PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE OBRAS.	17
I.03.	JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS DE LA ACTUACIÓN	18
I.03.1.	JUSTIFICACIÓN DE LA UTILIDAD PÚBLICA	18
I.03.2.	PROCEDENCIA DE SU IMPLANTACIÓN EN SUELO RÚSTICO Y JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA PROPUESTA	19
I.03.3.	COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO	20
I.03.4.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL AFECTADA	22
I.03.5.	CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS	23
I.03.6.	ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL Y DEFINICIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS IMPACTOS QUE PUDIERA GENERAR	24
I.03.7.	VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA ACTUACIÓN	27
I.03.8.	PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS	29
I.04.	OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR	30
I.04.1.	DEBERES LEGALES DERIVADOS DEL RÉGIMEN DE LA CLASE DE SUELO RÚSTICO	30
I.04.2.	COMPROMISO DE MANTENER LA VINCULACIÓN EN EDIFICACIONES Y LOS USOS DEL SUELO RÚSTICO QUE JUSTIFICAN SU AUTORIZACIÓN.	31
I.04.3.	PAGO DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA EN SUELO RÚSTICO.	31
I.04.4.	SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA.	32



I.01. ANTECEDENTES

I.01.1. OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

El Objeto del presente proyecto de actuación extraordinaria en suelo rústico, es el de describir la implantación de la actividad que se pretende en suelo rústico, así como su justificación, necesidad y conveniencia.

El presente documento dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 22 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en adelante LISTA, para legitimar actuaciones extraordinarias en suelo rústico. Se pretende la implantación de un complejo de turístico hotelero, vinculado al ámbito rural con el objeto de la puesta en valor de la arquitectura tradicional residencial-agrícola, como es la Hacienda o Cortijo.

Del mismo modo, el Decreto 20/2002 de 29 de enero, de turismo en el medio rural y turismo activo, tiene como principal objetivo el desarrollo de un sistema turístico sostenible y competitivo en el medio rural andaluz, respetuoso con los valores medioambientales y culturales de Andalucía, que contribuya al logro de una adecuada integración del turismo rural.

Así mismo el Decreto, 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 a las orientaciones de la demanda y a la incorporación de las innovaciones tecnológicas y organizativas.

La superficie catastral de la Hacienda de olivar en la que se ubica el proyecto, denominada Hacienda San José (registralmente PEROMINGO) tiene una extensión de 220.017 m² y se encuentra ubicada al noreste del núcleo urbano de Alcalá de Guadaira, junto a la carretera intercomarcal A-8026 (Torreblanca-Mairena del Alcor) PK 6-7.

El artículo 33 del Reglamento General de la LISTA, describe las determinaciones que deben contener los proyectos de actuación extraordinaria, siguiendo el presente documento dichas prescripciones.

El presente documento incluye el contenido necesario para justificar la necesidad de implantación de la actividad que se pretende en suelo rústico. Se procede a justificar y describir detalladamente la intervención justificando procedencia, viabilidad urbanística y comercial. Se describirán a su vez las obligaciones asumidas por el promotor, completado con los deberes asociados a la propuesta de implantación.

Se completa la información mediante documentación gráfica necesaria para la descripción de la actuación prevista en los suelos y su justificación.

La actuación propuesta no tiene incidencia supralocal, por lo que según el artículo 22 apartado 3 (artículo 32 del Reglamento), la resolución del procedimiento corresponderá al ayuntamiento.



I.01.2. PROMOTOR:

Se redacta el presente documento por encargo de la sociedad **BERTIN OSBORNE INTERMEDIACIONES SL** con CIF; B20916375 como propietaria de la finca registral 30656 de Alcalá de Guadaíra.

Ctra. Torreblanca a Mairena del Alcor.

Hacienda San José CP 41500 Alcalá de Guadaíra. Sevilla.

Representante:

Administrador: D. Norberto Ortiz Osborne con DNI 02190486N.

vicente@grupoboa.com

Arquitecto y representante de INGRAVITTO PROJECT MANAGEMENT:

Raúl Tinoco Camacho

N.º COLEGIADO: 4.977 Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla

Avenida de la Constitución 36, 2ºb, 41004 Sevilla

raultinoco@ingravitto.com

I.02. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACIÓN

I.02.1. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA CUALIFICACIÓN

El ámbito objeto de la presente actuación extraordinaria ocupa suelo rústico situado en la conocida como Hacienda San José, ubicada al noreste del núcleo urbano de Alcalá de Guadaíra, junto a la carretera intercomarcal A-8026 (Torreblanca-Mairena del Alcor) PK 6-7.

Por su ubicación, las edificaciones existentes y su valor arquitectónico rural, la extensión superficial de la finca, y su buena accesibilidad, lo convierten en un paraje clave para la actuación propuesta.



La actividad proyectada ocupará la finca completa, aprovechando la edificación principal existente de la Hacienda, y proponiendo una ampliación con edificaciones suficientes para cubrir las necesidades del uso propuesto. Mediante la intervención se pretende potenciar las actividades vinculadas al mundo rural, con usos que enriquezcan el patrimonio cultural del municipio.



VISTA AÉREA FINCA ESTADO ACTUAL.

Hacienda San José



I.02.2. CARACTERIZACIÓN FÍSICA DE LOS TERRENOS

I.02.2.1. GEOLOGÍA DE LOS TERRENOS

Los terrenos objetos de la presente documentación, pertenecen a la denominada comarca de Los Alcores, y a falta de estudio geotécnico in situ, podemos describir la geología de la zona en los siguientes apartados:

DESCRIPCIÓN GEOLÓGICA.

En principio se describe e identifica la serie estratigráfica general y típica de la zona que sirve de encuadre geológico. La zona de estudio de encuentra situada dentro de la Hoja de Sevilla nº 984 12-40 E. 1:50.000 del Mapa Geológico de España realizada dentro del Plan MAGNA del Instituto Geológico y Minero de España. En esta Hoja se representa la geología del interior y zona más occidental de la provincia de Sevilla. La Hoja presenta una gran monotonía estratigráfica, dada que no afloran más que terrenos de edad Andaluciense y Cuaternaria.

1. ANDALUCIENSE

- Margas Azules

Constituyen aproximadamente un tercio de la zona con afloramientos neógenos. Son, si se encuentran in situ, compactas, duras, en estado de sequedad, con fractura concoidea, sobre todo en aquellos tramos donde su contenido en carbonato cálcico es elevado. Engloban gran cantidad de microorganismos. Se observan también finas láminas de yeso, sobre todo en fracturas.

- Alternancias de margas arenosas y arenas.

Aparecen sobre las margas gris-azuladas, con un aumento considerable de la proporción de terrígenos. Además de diferencias en color y textura, la diferencia principal con las margas azules, es que contienen abundante macrofauna, aunque en general se trata de moldes de conchas mal conservados.

- Limos arenosos amarillos.

Sin discordancia visible con los materiales anteriores, marcan la última fase, regresiva del Andaluciense. Su potencia máxima observable es de unos 40 metros, aunque en general resulta difícil de ver en su totalidad, ya que las partes altas se encuentran erosionadas y coluvionadas. Por otro lado, hay que considerar la presencia de gran cantidad de suelos rojos y de zonas lagunares con depósitos margosos-tobáceos que dificultan la observación. Estos limos arenosos pueden considerarse como un paso lateral de las calcarenitas que afloran en el borde oriental de la Hoja.

- Calcarenitas.

En tres afloramientos pequeños en el vértice suroriental de la Hoja. Se trata de unas calizas detríticas de color amarillento. Los afloramientos están aislados, muy redondeados por la erosión y cubiertos por derrubios y eluviones. Se trata de calizas detríticas con fractura de aspecto molásico, que en lámina delgada resultan ser biomicritas más o menos arenosas, con mucha glauconita. Presentan un notable



endurecimiento en la superficie expuesta a la acción atmosférica. Suelen tener abundante macrofauna fósil.

2. CUATERNARIO

Debido a las características litológicas del terreno, margas y arenas poco competentes, sobre todo en estado húmedo, tras el encajamiento de la red hidrográfica en el Cuaternario, el valle del Guadalquivir rápidamente alcanzó morfología de cubeta, típica de madurez. Por tanto, habiendo adoptado tempranamente esta forma, una de cuyas características es la gran anchura del cauce, las variaciones del nivel de base provocadas por las alternancias climatológicas del Cuaternario no producen grandes diferencias de cotas entre los sucesivos niveles de terrazas, siendo muy posible que aparezcan fenómenos de solapamiento de terrazas

I.02.2.2. HIDROLOGÍA

El ámbito no se encuentra afectado por ningún caso por cauces fluviales, y en cuanto a la hidrología subterránea se basada en acuífero situado en las calcarenitas. Reserva utilizada desde muy antiguo por las poblaciones del entorno, con recarga exclusiva con agua de lluvia.

I.02.2.3. CLIMATOLOGÍA

La dinámica atmosférica y el clima son los de un clima mediterráneo, con un ritmo de precipitaciones, de temperaturas, de estados del tiempo, geográficamente muy reducido pero que identifica un área peculiar desde el punto de vista físico y botánico. El mundo mediterráneo es, sobre todo, una jurisdicción climática. El clima es el elemento unificador de los paisajes, de la vegetación, del calendario agrícola y sus productos, de los recursos disponibles. El clima mediterráneo es una variante zonal de los climas templados y subtropicales. La zona andaluza más importante, por ostentar los rasgos más significativos del clima mediterráneo, es el Valle del Guadalquivir.

Según la clasificación de Subregiones Fitoclimáticas, se localiza en una zona de transición, ya que queda entre la subregión denominada como Mediterráneo Cálido Seco y la denominada Mediterráneo Moderado.

El índice de insolación se estima superior a las 3.000 horas anuales, con lo que el municipio se encuentra dentro de la zona de Andalucía que más insolación recibe al año.

Según los datos arrojados, el área geográfica circunscrita alrededor de 1-10 días de helada, lo que deja clara la influencia del Mediterráneo en su clima, presentando una oscilación térmica bastante importante, en torno a los 18-19°C. En cuanto a la temperatura media anual, en rasgos generales, y sin tener en cuenta las peculiaridades de cada zona, las temperaturas medias anuales son superiores a los 18°C.

Con relación a los días de lluvia, se encuentra en la zona comprendida entre los 60-80 días de lluvia al año, lo que significa un índice alto, pero debemos tener en cuenta que son medias que varían según los años y dependen de si atravesamos una época de años sequías o de abundantes lluvias.



I.02.2.4. MEDIO BIÓTICO

VEGETACIÓN.

Casi en su totalidad el término municipal de Alcalá de Guadaíra ha sido históricamente explotado con fines agrícolas. Todas las prácticas asociadas a dicha actividad han provocado la desaparición total de la vegetación potencial climática descrita anteriormente, y la ha relegado a zonas puntuales del territorio.

Esta vegetación natural se divide en cuatro grandes grupos con el fin de proceder a su descripción:

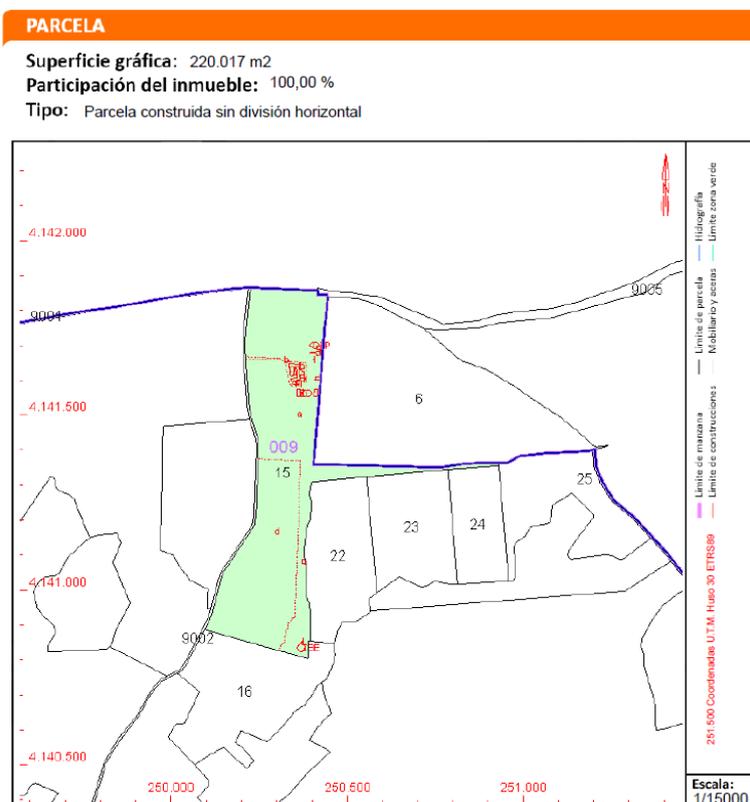
- 1.- Vegetación boscosa relictas de series climáticas.
- 2.- Vegetación herbácea oportunista.
- 3.- Vegetación asociada a cursos de agua y zonas húmedas.
- 4.- Plantas introducidas y bien asentadas.

FAUNA.

La zona de estudio no coincide con ningún ámbito de aplicación de los planes de conservación y recuperación de especies amenazadas.

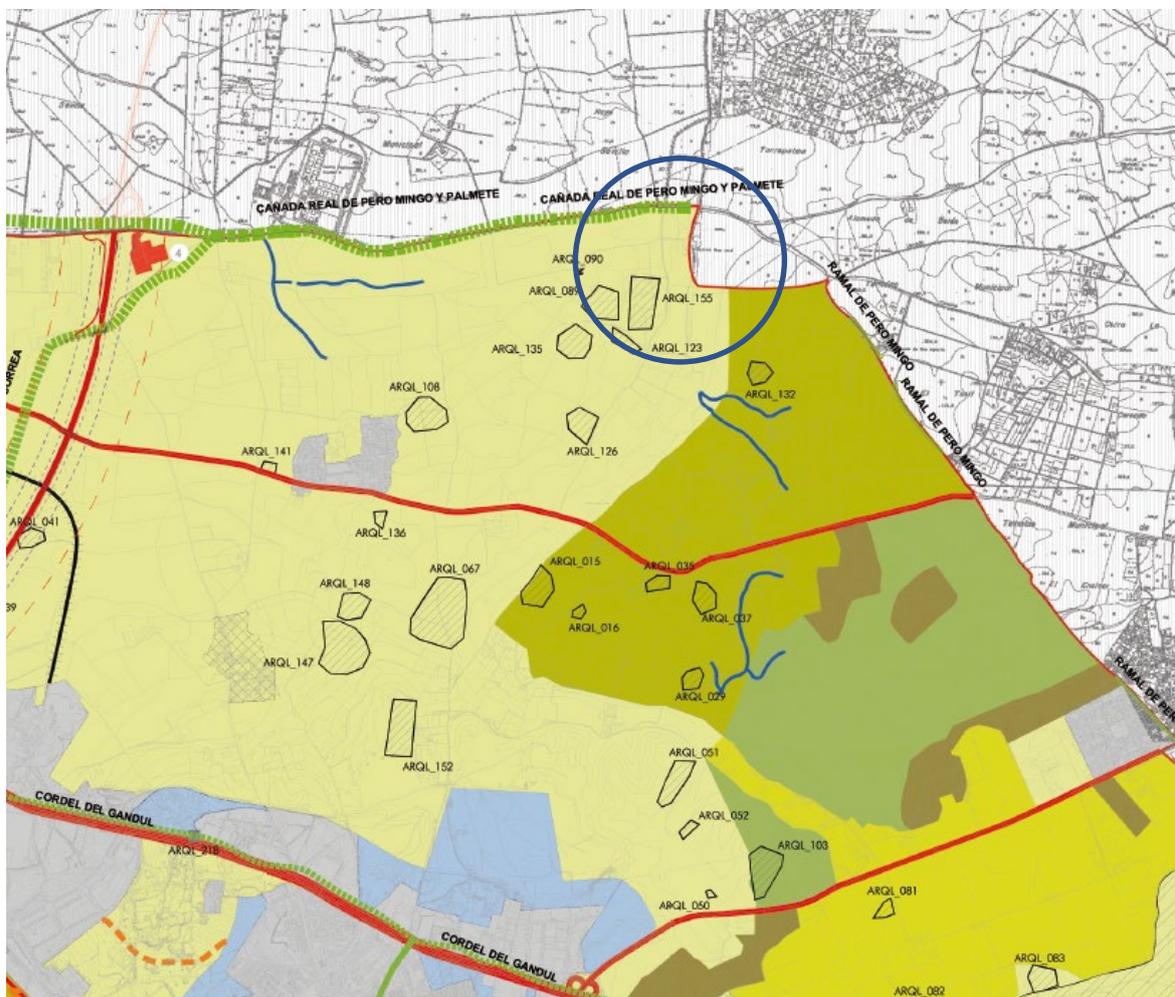
I.02.3. CARACTERIZACIÓN JURÍDICA

La Finca cuenta con una extensión total que asciende a 220.017 m² y se extiende a lo largo de una única parcela catastral del Polígono 9 del término municipal de Alcalá de Guadaíra.



I.02.4. PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento general vigente en el municipio es el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Guadaíra del 94, y su posterior adaptación parcialmente a la LOUA en 2009.



En este documento, el ámbito del proyecto de actuación se encuentra Clasificado según Plano OE.01 de la Adaptación Parcial a la LOUA de 2009, como Suelo No Urbanizable de carácter Rural o Natural (Antiguo suelo rústico común).

I.02.5. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS

El objetivo de la actuación extraordinaria es la implantación de un área turístico-hotelera para dar servicio al turista visitante, pero también para atraer a los habitantes de los municipios cercanos potenciando la cultura rural de la comarca, vinculado a usos complementarios recreativos en ámbito rural: hípica y cría de caballos, golf, restauración tradicional, eventos, etc...

La implantación planteada, genera una mejora de la economía local, promoviendo nuevos puestos de trabajo directos e indirectos, suponiendo un impacto socioeconómico positivo para el municipio de Alcalá de Guadaíra. Se prevé la creación de más de 100 puestos de trabajo entre puestos directos e indirectos, suponiendo una inversión en el municipio superior a los 10 millones de Euros.



I.02.6. EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS, VIARIOS, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES EN SU ÁMBITO TERRITORIAL DE INCIDENCIA.

I.02.6.1. CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

Para el desarrollo de la actividad propuesta es necesaria la construcción de edificaciones, infraestructuras e instalaciones, que se describen a continuación:

INSTALACIONES EXTERIORES-INTERIORES

Accesibilidad y circulaciones.

El ámbito se comunica con el exterior a través de camino asfaltado que parte del punto kilométrico 6-7 de la carretera A-8026 de Torreblanca-Mairena

Se mantendrá el acceso actual a la Hacienda, si bien se realizarán obras de mejora en el acceso, con rehabilitación de cunetas, canalizaciones de aguas de escorrentías, aporte de material de rodadura y formación de viario interior de vehículos rodados, así como bolsas de aparcamiento.

Abastecimiento de Agua.

Para dotar de abastecimiento de agua al complejo se dispone en las inmediaciones del emplazamiento de red suficiente de la compañía suministradora, a la que acometerá el complejo. Se planteará la instalación de un depósito acumulador de agua dentro del recinto con capacidad para dotar del servicio al uso proyectado. La distribución interior a cada alojamiento se realizará mediante un sistema de bombeo derivado del depósito acumulador.

El punto de suministro se ha consensuado con la compañía suministradora (Emasesa), adjuntándose informe de viabilidad y planos descriptivos. Se reproduce a continuación parte del informe referido:

“ ...

*La propuesta de conectar en la red situada al Sur del futuro complejo, a la altura de la Carretera A8026 Torreblanca-Mairena del Alcor **SE CONSIDERA VIABLE**, y con capacidad para abastecer el caudal demandado. No obstante, se ha de tener en cuenta que las condiciones de diseño y explotación de la conducción de Ø300 mm podrían dar lugar a bajadas de presión puntuales a ciertas horas del día.*

La presión mínima en el punto de acometida puede sufrir oscilaciones, Por lo que deberá resolverse con elementos de regulación y sobrepresión en la instalación interior. Debido a las condiciones de caudal y regularidad en el suministro indicadas, no se podrá conceder acometida contraincendios desde este punto, por lo que, en caso de ser necesario este sistema de emergencia, deberá resolverse con una fuente alternativa de abastecimiento y acumulación adecuada para este uso. Asimismo, el proyectista deberá dimensionar las reservas de agua interiores que considere necesarias en cumplimiento del artículo 72 del RSDA.

...”

En la finca, tal como describe el informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, existen dos pozos inscritos en el catálogo de aguas privadas con referencia: Clave expediente 1989/03288 (C41004.1014989) para el riego de 20 ha y uso doméstico, con un volumen de 69.665 m3.

Queda justificada la dotación de suministro de abastecimiento de agua al complejo, disponiendo de suministro de la red pública, así como la posibilidad de materialización de la transformación del derecho existente en los pozos de la finca incluidos en el catálogo de aguas privadas. Se dispone también del



aprovechamiento de aguas pluviales, adquiriendo el derecho mediante disposición legal o concesión administrativa.

Tanto la justificación del consumo real, como la previsión del caudal necesario para el riego de los Jardines, se concretará en el proyecto necesario para la solicitud de la correspondiente licencia. En el presente documento se adjunta previsión de caudales de abastecimientos demandados.

Alcantarillado.

En la linde norte de la parcela, existe una red de saneamiento pública de 600 en HM, por lo que la red interior de saneamiento se acometerá a dicha infraestructura. Se prevé sistema separativo, donde las aguas pluviales se reconducirán a su cauce natural o en su caso serán reutilizadas para riego

El punto de vertido se ha consensuado con la compañía suministradora (Emasesa), adjuntándose informe de viabilidad y planos descriptivos. Se reproduce a continuación parte del informe referido:

“ ...

*La conexión al saneamiento público propuesta, al pozo de la red pública de saneamiento código GIS 56225 **SE CONSIDERA VIABLE**. En este sentido hemos de informar que la capacidad de la red solo permite conceder acometida exclusivamente para recoger las aguas residuales generadas para la actividad hotelera, en el punto de conexión que se indica en el informe. Las escorrentías de aguas pluviales generadas deberán gestionarse de manera separativa, según lo dispuesto en las instrucciones técnicas de saneamiento, mediante sistemas de drenaje sostenibles y en ningún caso ingresarse a la red pública de saneamiento que no dispone de capacidad suficiente para ello, debiéndose aportar por parte del promotor, documentación técnica justificativa de estas soluciones, así como gestionar los permisos que pudiesen ser necesarios con el organismo de cuenca.*

...”

Las escorrentías de aguas pluviales generadas se gestionarán de manera separativa, mediante sistemas de drenaje sostenibles. El cálculo y diseño de dicho sistema no es objeto de la presente documentación, ya que nos encontramos en la fase inicial de autorización previa, donde aún no se han diseñado las edificaciones ni las rasantes del terreno. El promotor, presentará documentación técnica justificativa de estas soluciones, en el trámite de licencia de obras para poder solicitar los permisos que pudiesen ser necesarios. En este sentido, no se modificará el desagüe natural de las aguas, ni se alterará el drenaje natural. En el presente documento se adjunta previsión de caudales de vertido demandados.

Suministro de Baja Tensión.

Para el suministro de energía eléctrica, existe un trafo aéreo que suministra la finca con una potencia 160 KVA. Se prevé la ampliación de dicha instalación, proponiendo un CT en el complejo que cubra la demanda del mismo. En todo caso, dado que el enclave y el uso vinculado a la sostenibilidad así lo demanda, se prevé también la instalación de sistemas autónomos de generación de energía, con instalación de placas fotovoltaicas para autoconsumo.



I.02.6.2. DESCRIPCIÓN DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES.

Descripción de los usos y edificaciones existentes y análisis del régimen aplicable:

En la finca objeto del presente proyecto, existen en la actualidad las siguientes edificaciones con los usos que se describen a continuación:

- Caserío, con casa principal (Edificación de tiempo inmemorial, y en todo caso anterior a 1975), capilla, molino, almacenes etc... indicado en plano como 01.1 con una superficie construida desglosada según se describe:

- Planta Baja: 975,44 m²
- Planta Alta: 135,61 m²
65,95 m²

Superficie Construida del Caserío principal (01.1): 1.177,00 m²

- Que adosadas al caserío principal existen edificaciones marcadas en plano como 01.2, cuyo uso al que se destina es el mismo que el edificio principal, formando parte del cortijo vivienda. Estas edificaciones son consecuencia de sucesivas ampliaciones posteriores a 1975, pero con una antigüedad de más de 10 años. Por lo que se procederán a declarar AFO (Asimiladas a fuera de ordenación) en documento separado al presente.

Planta Baja:

- Ampliación 1: 60,37 m²
- Ampliación 2: 83,83 m²
- Ampliación 3: 97,04 m²
- Ampliación 4: 77,07 m²

Planta Alta:

- Ampliación 5: 74,06 m²

Superficie Construida de Ampliaciones del Caserío principal (01.2): 392,37 m²

Que en dicho conjunto existen porches anexos a las ampliaciones realizadas marcados en planos como 01.3, que al igual que las ampliaciones tienen una antigüedad de más de 10 años. Por lo que se procederán a declarar AFO (Asimiladas a fuera de ordenación) en documento separado al presente.

Superficies de Porche Planta Baja

- Porche 1: 19,87 m²
- Porche 2: 48,56 m²
- Porche 3: 21,94 m²
- Porche 4: 73,19 m²

Superficies de Porche Planta Alta

- Porche 5: 21,94 m²

Superficie Construida de Porches en Ampliaciones del Caserío principal (01.3): 185,50 m²



Existen también edificaciones auxiliares al uso principal (deportivas 02-03) y de uso agrícola (04-05) que han sido edificadas hace más de 10 años, por lo que al igual que las indicadas anteriormente se procederán a declarar AFO (Asimiladas a fuera de ordenación) en documento correspondiente.

Desglose de las superficies:

- Piscina (02):	52,66 m ²
- Pista de Padel (03):	230,51 m ²
- Boxes y Almacenes (04.1):	380,05 m ²
- Edificio Auxiliar Almacén (04.2):	68,22 m ²
- Almacén Agrícola 1 (04.3):	213,42 m ²
- Auxiliar 1 (aseos) (04.4):	17,21 m ²
- Almacén Agrícola 2 (04.5):	97,07 m ²
- Auxiliar 2 (agrícola) (04.6):	8,56 m ²
- Depósito de Agua (05):	379,59 m ²

Superficie Total de las Edificaciones Existentes:

3.202,16 m²

Descripción de los usos y edificaciones propuestas:

E01. Zona de Recepción y esparcimiento.

Junto al camino de acceso se ubica la bolsa de aparcamiento general del complejo. Se proyecta como un espacio arbolado integrado en el entorno, evitando el impacto visual que suelen provocar este tipo de dotaciones. Desde este punto se accederá a zona de recepción para clientes y salón social ubicado en la edificación principal de la Hacienda Existente.

En este edificio principal, se potenciará la Capilla y molino existente como salas de exposiciones. Los salones anexos se proyectarán como salas de restauración y esparcimiento. El edificio se desarrolla fundamentalmente en una planta, aunque dispone de estancias en planta alta, que se usarán de alojamientos especiales. Las superficies estimadas quedan reflejadas en cuadro anexo.

E02. Edificio de Habitaciones 01.

Anexo a la Hacienda existente y continuando con el estilo arquitectónico, se plantea un primer edificio de habitaciones conformando dos patios interiores. La edificación constará de dos plantas, con pasillo central y habitaciones a ambos lados. Núcleos de comunicación en cruces de galerías, con torreones propios de la arquitectura tradicional. Las superficies estimadas quedan reflejadas en cuadro anexo.

E03. Zona Villas-Bungalows.

Se proyectan conjuntos edificatorios para alojamiento independientes tipo villas o bungalows junto a las edificaciones principales, con el objeto de dar un servicio de alojamiento independiente, para familias o grupos. Este conjunto dispondrá de aparcamientos privados, así como zonas exteriores de uso privativo. Superficies aproximadas 60-70m² construidos, desarrolladas en una sola planta con tipología constructiva de vivienda rural. Las superficies estimadas quedan reflejadas en cuadro anexo.



E04. Edificios Auxiliares deportivos.

La Hacienda dispone en la actualidad de Pista de Padel, Piscina, picadero, etc. Dichas instalaciones se rehabilitarán y completarán para el uso y disfrute de los huéspedes.

E05. Edificios Auxiliares complementarios.

Dotaciones complementarias al uso hotelero, zonas de restaurante-bar vinculadas a las áreas exteriores de descanso, edificaciones complementarias a los usos deportivos (vestuarios, tee master, etc...) completando los servicios que se pretenden ofrecer.

E06. Edificios Auxiliares al uso agrícola

La Hacienda dispone de edificios para apoyo al uso agrícola, tales como almacenes, salas de bombeo, etc... que mantendrán su uso.

E07. Zonas de Aparcamiento (F1)

Dotación de aparcamientos que cubran las necesidades del complejo.

E08. Zonas Ajardinadas (F1)

Las zonas no edificadas, se tratarán mediante proyecto paisajístico que integre la propuesta en el entorno, dotando de espacios de estancia exterior de uso y disfrute de los huéspedes.

E09. Edificio de Habitaciones 02.

Las Villas y las zonas de piscina, generan un espacio visagra con el segundo edificio de habitaciones (Fase 2). Esta edificación constará también de dos plantas, con pasillo central y habitaciones a ambos lados y siguiendo el estilo del conjunto, girando en torno a patios interiores. Arquitectura tradicional, núcleos de comunicación en cruces de galerías, y torreones. Las superficies estimadas quedan reflejadas en cuadro anexo.

E10. Zona Villas-Bungalows. (F2)

En la fase 2, se proyectan un segundo grupo de alojamiento independientes tipo villas o bungalows junto a las edificaciones principales. Las superficies estimadas quedan reflejadas en cuadro anexo.

E11. Edificios Auxiliares complementarios (F2).

Dotaciones complementarias de la fase 2, zonas de restaurante-bar, vinculadas a las áreas exteriores de descanso, edificaciones complementarias a los nuevos usos deportivos.

E12. Zonas de Aparcamiento (F2)

Dotación de aparcamientos que cubran las necesidades de la fase 2 del complejo.

E08. Zonas Ajardinadas (F2)

Las zonas no edificadas de esta segunda fase, se tratarán igualmente mediante proyecto paisajístico que integre ambas fases.



Paisajismo. Los espacios de circulación y el tratamiento de la superficie de la finca no ocupada por edificación se tratarán con una calidad paisajista acorde al enclave rural en el que se encuentra, proponiendo barreras verdes que creen micro y macro paisajes, utilizando vegetación, elementos naturales y otros materiales de forma funcional y armoniosa.

Implicará el diseño del espacio exterior, interpretando una serie de información técnica como: carta solar, morfología y anatomía de la vegetación (familia, especie, etc.), tamaño (grande, mediano, pequeño, cama, arbusto, árbol, etc.) entre otras diversas características y peculiaridades de los espacios. Deberá estar en armonía con los elementos arquitectónicos proyectados, como aceras, terrazas, pérgolas, fuentes, lagos, entre otras estructuras, que conformarán el espacio exterior del complejo.

En la futura redacción de los proyectos de paisajismo, se pondrá especial énfasis en la plantación de arboleda que proporcione sombra y reduzcan la temperatura estratégicamente alrededor de las edificaciones y que permitan reducir el costo ambiental de climatización. Se proyectarán con especies autóctonas que respeten el enclave existente, y minimicen el consumo de agua y energía.



En los siguientes cuadros se desglosan las superficies de la propuesta

		Uso	m² Construidos
Fase 1			
E-01	Hacienda-Edificio Principal	Recepción, Restaurante, Salas de Reuniones, Etc...	1.662,12
E-02	Edificio de Habitaciones	Alojamiento Habitaciones	4.000,00
E-03	Zona de Villas-Bungalows	Alojamiento Habitaciones	600,00
E-04	Edificio auxiliar deportivo	Existente	230,51
E-05	Edificio Auxiliares Complementario	Otros usos	1120,00
E-06	Edificios Aux. al uso agrícola	Existente-agrícola	784,53
E-07	Aparcamiento	Aparcamiento al aire libre	4.680,00
E-08	Zonas ajardinadas	Exterior	52.000,00
		Uso	m² Construidos

Fase 2			
E-09	Edificio de Habitaciones	Alojamiento Habitaciones	11.000,00
E-10	Zona de Villas-Bungalows	Alojamiento Habitaciones	1.000,00
E-11	Edificio Auxiliares Complementario	Otros usos	1.800,00
E-12	Aparcamiento	Aparcamiento al aire libre	7.950,00
E-13	Zonas ajardinadas	Exterior	50.000,00

SUPERFICIES CONSTRUIDAS		Uso	m² Construidos
Fase 1			
E-01	Hacienda-Edificio Principal	Recepción, Restaurante, Salas de Reuniones, Etc...	1.662,12
E-02	Edificio de Habitaciones	Alojamiento Habitaciones	4.000,00
E-03	Zona de Villas-Bungalows	Alojamiento Habitaciones	600,00
E-05	Edificio Auxiliares Complementario	Otros usos	1120,00
E-06	Edificios Aux. al uso agrícola	Existente-agrícola	784,53
		TOTAL	8.166,65

SUPERFICIES CONSTRUIDAS		Uso	m² Construidos
Fase 2			
E-09	Edificio de Habitaciones	Alojamiento Habitaciones	11.000,00
E-10	Zona de Villas-Bungalows	Alojamiento Habitaciones	1.000,00
E-11	Edificio Auxiliares Complementario	Otros usos	1.800,00
		TOTAL	13.800,00

TOTAL FASE 1 + FASE 2	21.966,65
------------------------------	------------------



I.02.7. PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE OBRAS.

La ejecución de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones descritas en el apartado anterior, se pretende llevar a cabo en dos fases tal como ha quedado reflejado en el apartado anterior.

Se presentará el proyecto de ejecución de las obras, para solicitar la preceptiva licencia para la primera fase, en el plazo máximo de un año desde la fecha de resolución de aprobación definitiva del proyecto de actuación por del pleno del Ayuntamiento. La ejecución de las obras se iniciará dentro del plazo máximo establecido en el condicionado de la licencia, y se prevé una duración de 24 meses.

La programación de la segunda fase de las obras se justifica en función del cumplimiento de objetivos, la continuidad del proyecto, la necesidad de aumento de la capacidad, y la optimización de recursos, así como la mejora de la experiencia del cliente con la ampliación de equipamientos y servicios. Se establece a priori que esta segunda fase podría se acometida a partir del primer cuatrienio de la finalicación y puesta en funcionamiento de la fase 1.



I.03. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS DE LA ACTUACIÓN

I.03.1. JUSTIFICACIÓN DE LA UTILIDAD PÚBLICA

El artículo 22 de la LISTA define las Actuaciones Extraordinarias en terrenos que tengan el régimen de suelo rústico, que permiten implantar con carácter extraordinario. Se tratan de actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, y que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

Cualquier tipo de actividad relacionada con el ambiente rural, el deporte y el ocio, que implique una ampliación y una novedad en la oferta turística del municipio, va a contribuir a cualificar dicha oferta y a impulsar la actividad turística de la zona, con el consiguiente crecimiento de la actividad económica, por tanto, la justificación de la utilidad pública e interés social de esta actuación viene dada por la importancia económica y social que esta actuación tiene para el municipio en términos de contribución a su desarrollo económico y generación de empleo tanto directo como indirectos.

Las actuaciones propuestas, respetuosas con la edificación histórica y con el medio agrario en el que se asienta, sirven para garantizar el mantenimiento y conservación de un bien patrimonial de primer orden, a la vez que acercará el mismo a los ciudadanos que acudan a alojarse en el establecimiento o bien asistan a alguno de los múltiples eventos previstos.

Es compatible con el conjunto propuesto, mantener los espacios de trabajo vinculados a las labores agrícolas combinados con los nuevos usos terciarios, lo cual encaja perfectamente con los objetivos establecidos en el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

Esta norma se orienta fundamentalmente hacia establecimientos donde se realizan pernoctaciones, y podemos entender que actuaciones como la que proponemos, que pretenden potenciar, fomentar y acercar el medio agrario, entroncan profundamente con los objetivos allí recogidos.

Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, *“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”*.

En esta línea la nueva actividad propuesta para la Hacienda San José, responde a los criterios señalados en la citada normativa autonómica, más aún cuando se especifica en el mismo texto legal que el Decreto 20/2002 *“tiene como principal objetivo el desarrollo de un turismo sostenible y competitivo en el medio rural, respetuoso con los valores medioambientales y culturales de Andalucía, que contribuya al logro de una adecuada integración del turismo rural”*.

El citado Decreto afirma que estas actividades deben tender a *“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 a las orientaciones de la demanda y a la incorporación de las innovaciones tecnológicas y organizativas”*, potencia la idoneidad de una propuesta de este tipo.

Por todo lo expuesto anteriormente podemos considerar que la justificación de interés y utilidad pública se justifica en los siguientes puntos:

- Garantizar el correcto mantenimiento de las edificaciones existentes.



- Abrir al público un bien de indudable valor patrimonial
- Ayudar a la supervivencia de formas de explotación agraria tradicionales como es la Hacienda San José, mediante la implantación de usos terciarios, que complementen los ingresos de la actividad agraria principal.
- Generar nuevos puestos de trabajo vinculados al mantenimiento y gestión del nuevo negocio.
- Aumentar el potencial de recepción de turistas de calidad y nuevos eventos para el municipio, lo que redundará en mayor crecimiento para las empresas locales vinculadas a este sector. (Catering, personal de servicio, empresas de limpieza o mantenimiento, seguridad, organización de eventos, suministros alimentarios, etc.)

Siendo la oferta plenamente respetuosa con la normativa autonómica y local de aplicación, en sintonía con los objetivos que pretende alcanzar, se justifica su utilidad pública o interés social.

Queda justificada la Declaración de la Actuación de interés público o social, teniendo en cuenta el contenido del artículo 30. 2.b) 2º, del Reglamento de la LISTA, considerando ésta de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio al generar efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local.

I.03.2. PROCEDENCIA DE SU IMPLANTACIÓN EN SUELO RÚSTICO Y JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA PROPUESTA

La LISTA, en su artículo 22, apartado 2 establece:

“ ...

2. Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas.

...”

La LISTA permite, por tanto, la implantación de usos turísticos en suelo rústico común, siendo además la ubicación idónea, ya que este tipo de complejos no son compatibles con el medio urbano. El impacto en el desarrollo económico y la capacidad generadora de empleo estable, justifica la necesidad de habilitar el suelo para su implantación, por lo que se hace necesario autorizar esta actuación.



I.03.3. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO

El Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de Guadaíra se aprueba definitivamente según resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes con fecha 21 de marzo de 1994, y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de 26 de abril de 1994. Con fecha 16 de julio de 2009, es aprobado en Pleno el documento de Adaptación Parcial del planeamiento vigente a la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Atendiendo a dicha normativa recogida en el Texto Refundido Actualizado en febrero de 2023, el conjunto edificatorio queda incluido en suelos clasificados como SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL, (antiguo Suelo No Urbanizable Común) no estando inscrito en categoría alguna de especial protección.

De acuerdo a dicho texto refundido, debemos de tener en cuenta inicialmente, lo recogido en el Art. 106 donde se establece la clasificación de los distintos usos según su mayor o menor posibilidad de implantación en el suelo no urbanizable, fijándose que b) *“Usos compatibles. Son aquellos que, previa licencia municipal y, en su caso, previa aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación por su consideración de Actividad de Interés Público, pueden implantarse en esta clase de suelo, siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto, que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general establecidas para cada categoría de suelo no urbanizable.”*

Para fijar el uso al que se va a destinar la edificación, atendemos al art.110 Tabla de Regulación de usos y actividades, donde en su punto 4.10 recoge que el uso a considerar para esta actuación es Instalaciones Hoteleras. Según la tabla, será necesario Trámite Ambiental, Aprobación de Proyecto de Actuación. Acto sujeto a Licencia.

El art. 132 Régimen del suelo no urbanizable común, establece en su punto 2 e), recoge que se consideran usos compatibles con el Régimen del Suelo no Urbanizable Común:

“Las adecuaciones naturalistas y recreativas, parques rurales, instalaciones deportivas en el medio rural, parques de atracciones, albergues de carácter social, campamentos de turismo y las instalaciones de restauración y hoteleras de acuerdo con lo previsto en el artículo 124, 125, 128 y 129. “

El art. 124 Actividades turísticas y recreativas: condiciones especiales de protección, en su apartado 7 establece expresamente que:

“7. La implantación de actividades de hostelería, bien mediante construcción de nuevas instalaciones o por cambio de uso o ampliación de las existentes se considerarán excepcionalmente autorizables en Suelo No Urbanizable, siempre que no medie disposición sectorial o de planeamiento en contrario. En este supuesto la obtención de licencia urbanística requerirá la expresa declaración de utilidad pública o interés social de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente. En la documentación de proyecto que se presente deberá figurar expresamente la propuesta de eliminación de residuos y vertidos que hayan de generarse. “

El art.125 Enumeración y definición de las actuaciones turísticas-recreativas, enumera y define las actividades turístico-recreativas listadas anteriormente, concretando en su punto 10:

“10. Instalaciones hoteleras. Las propias para dar alojamiento, y en ocasiones comidas a personas en tránsito. Incluye por tanto a hostales, mesones, posadas, etc.”



El art. 129. Condiciones de implantación y de la edificación vinculada a otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social:

- 1 *Se considerarán uso susceptible de autorización con las condiciones que se señalan en el art. 110 de estas Normas, siempre y cuando el tamaño de la parcela vinculada sea superior a cincuenta mil (50.000) metros cuadrados, excepto en el caso de construcciones públicas singulares, para las que la parcela puede ser de diez mil (10.000) metros cuadrados. No obstante, lo anterior, en el supuesto de actividades promovidas por administraciones públicas, en cualquier modalidad de gestión, o por entidades de carácter benéfico sin ánimo de lucro, el tamaño de la parcela será el adecuado a las necesidades funcionales del fin social perseguido.*
- 2 *Las construcciones de nueva planta destinadas a estos fines, cumplirán las siguientes condiciones:*
 - *La edificabilidad máxima será la correspondiente a cero con uno (0,1) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.*
 - *Se separarán como mínimo quince (15) metros de los linderos de la finca.*
 - *La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho computo las plantas retranqueadas, áticos y semisotanos.*

No obstante, lo anterior, podrán igualmente destinarse a estas actividades aquellas edificaciones existentes cuya situación urbanística legal lo posibilite.

- 3 *Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.*
- 4 *Cumplirán las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación de estas Normas, y de la regulación sectorial municipal y supramunicipal.*

En nuestro caso la finca arroja una superficie total de 220.016,99m², superior a los 50.000m² necesarios.

Las construcciones de nueva planta, cumplen en todo caso las condiciones de retranqueo de linderos, y alturas de edificación.

La edificabilidad máxima aplicada en función de la superficie de la finca, será de 220.016,99 x 0.1 resultando un máximo de edificabilidad permitida de 22.001,70 m², disponiendo de una plaza de aparcamiento por cada 50m² edificado. La superficie consumida en el presente proyecto de actuación, queda justificada en el apartado correspondiente, y alcanza un total de 21.966,65m² consumido en ambas fases. Se proyectan más de 440 plazas de aparcamientos distribuidas convenientemente.

La implantación que se pretende está enmarcada en las actuaciones extraordinarias que permite la LISTA en suelo rústico, en su artículo 22:

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



- 2. Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas. (...)*

Según se establece en la LISTA la conclusión que cabe extraer es la de que es legalmente viable la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones para usos terciarios tal y como se expone en el presente documento, en los referidos terrenos con clasificación urbanística de Suelo rústico en beneficio de la utilidad pública y del interés social posibilitando su adaptación a los tiempos necesarios para la protección de estos intereses.

I.03.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL AFECTADA

VÍAS PECUARIAS

El norte de la finca está delimitado por la cañada real de Peromingo y de Palmete, lo que supone la consideración de la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias. Decreto 155/1998, de 21 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Al encontrarse fuera del ámbito de actuación, no tiene incidencia en el presente proyecto.

CARRETERAS

La carretera A-8026 que conecta Torreblanca con Mairena del Alcor, dista de la finca más de 1 kilómetro por lo que no tiene incidencia en el presente proyecto. El acceso rodado se realiza mediante camino particular de las fincas circundantes.

SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

La finca objeto de estudio, se encuentra dentro del Limite de aproximación frustada VOR RWY 09 Pendiente 2.5% desde 238m del Aeropuerto de Sevilla. Dado que la altura prevista de las edificaciones no superará los 9m de altura, la presente intervención no tiene incidencias en la aproximación aérea.



I.03.5. CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

El artículo 20 de la LISTA, relativa a actuaciones en suelo rústico establece que las edificaciones, construcciones, o instalaciones deberán cumplir relativo a evitar la formación de nuevos asentamientos:

“ ...

b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31

... ”

Conforme al artículo 20.b) se entiende que inducen a la formación de asentamientos los actos de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico puedan llegar a generar dinámicas de utilización del territorio o demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

En nuestro caso, al tratarse de una intervención de un complejo de alojamiento turístico compacto, no induce a la posibilidad de división de terrenos, y en ningún caso posee la estructura que permita un destino residencial de parcelas.

El ámbito de actuación ocupa la totalidad de la finca, no produciéndose divisiones impropias de la naturaleza del terreno. En un radio de 200 metros no existen edificaciones más allá de las propias de la finca objeto del proyecto.

Por todo ello y justificado en la actividad que se pretende implantar, queda justificado la no formación de nuevos asentamientos.



I.03.6. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL Y DEFINICION DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS IMPACTOS QUE PUDIERA GENERAR

Los terrenos objeto del presente Proyecto de Actuación están calificados como suelo rústico común, sin protección ambiental. No se encuentran limitaciones a la ejecución del proyecto previsto, al no causar impacto significativo.

INCIDENCIA TERRITORIAL

La implantación del complejo propuesto, no exige intervenciones de tipo infraestructural de envergadura ya que se plantean autónomas, no produciendo alteraciones en la ordenación general del municipio, ni sobre los colindantes. Igualmente, no tiene incidencia sobre el modelo territorial vigente.

La intervención en suelo rústico propuesta no supone impacto de relevancia en el modelo urbanístico, ya que las principales determinaciones estructurales de su planeamiento general permanecen inalteradas.

Dada la actividad a implantar, las edificaciones existentes y las construcciones e instalaciones previstas, y del ámbito de actuación del proyecto, hacen inviable la consideración de una hipotética reparcelación sobre la finca.

La actuación no tiene incidencia en la estructura viaria del municipio, ni en los situados en el entorno próximo. El sistema viario permanece inalterado en cuanto a su trazado y sin afectar a su capacidad.

No se han detectado incidencias en el patrimonio cultural, ya que no se encuentran en esta área elementos de esta naturaleza.

El ámbito está fuera de cualquier espacio declarado como Espacio Natural Protegido.

INCIDENCIA PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL Y MEDIDAS PREVENTIVAS CORRECTORAS

La presente propuesta está encaminada en la recuperación y puesta en valor de un paraje natural y edificatorio tradicional, siendo uno de los parámetros de partida, establecer criterios de actuación afines con la preservación de los valores ambientales presentes y, en especial, minimizar las afecciones e impactos derivados de la implantación de las instalaciones previstas.

PAISAJE

Tanto la edificación existente como las nuevas construcciones se encuentran aisladas e integradas en el entorno, donde existen haciendas similares vinculadas a los usos agrarios de la zona. El paisaje circundante no se ve alterado con la propuesta. En todo caso y encaminados a la minimización del posible impacto, se tomarán las siguientes medidas correctoras:

- Se plantará un perímetro vegetal a fin de armonizar las instalaciones con el paisaje natural existente.
- Integrar las edificaciones mediante el uso tipologías y materiales coherentes con el tipo de arquitectura tradicional de las haciendas andaluzas.
- Mínima intervención en la topografía actual, adecuándose a la pendiente natural del terreno.
- Proyecto de paisajismo, empleando vegetación autóctona para aumentar integración de los elementos constructivos de la actuación, evitando la desaparición de la capa vegetal en todos aquellos lugares que



no deban ser utilizados por vehículos, tratando estos espacios de forma que se oculte en la medida de lo posible el estacionamiento de vehículos.

TOPOGRAFÍA

Para minimizar la incidencia de la actuación, se prevén las siguientes medidas y buenas prácticas ambientales:

- Reducir la intervención en la topografía del terreno.
- La topografía deberá integrarse en el paisaje existente, facilitar el drenaje del agua superficial, y ser estructuralmente estable y acorde con el entorno.
- Se reutilizará el producto resultante de los movimientos de tierra justificadamente en la integración del complejo en el entorno. En ningún caso se generarán barreras.

En la propuesta no se alterará el sustrato geológico más allá de los movimientos de tierras necesarios para el desarrollo del ámbito.

VEGETACIÓN Y FAUNA

La modificación de la topografía en las zonas de intervención, afecta a la capa vegetal. La superficie de ocupación de las edificaciones es baja respecto a la superficie total de la finca.

La incidencia en la Fauna autóctona no es relevante, ya que la mayor parte de la finca mantiene la estructura natural original.

Medidas preventivas y correctoras:

- Se evitará el ingreso de animales al perímetro de las obras.
- Durante la obra, se mantendrá la vegetación existente, riego, poda, y tratamientos necesarios. Se protegerán del alcance de la maquinaria.

MEDIO HÍDRICO

No se prevé ningún impacto que pueda afectar al dominio público hidráulico ni al medio hídrico.

Medidas preventivas y correctoras:

- Durante el proceso de ejecución, se tendrá especial cuidado en la gestión de residuos contaminantes que puedan afectar al medio hídrico, según la normativa vigente.

MEDIO ATMOSFÉRICO

Durante las obras se producirán emisiones de los gases de combustión procedentes de los vehículos y maquinaria de obra, así como el aumento de polvo como consecuencia de las tareas propias de las obras.

Medidas preventivas y correctoras:

- Se realizarán riegos periódicos del suelo para minimizar el impacto del polvo por el trasiego de maquinaria pesada durante las obras.



- Los vehículos de transporte de tierra y escombros, o materiales pulverulentos u otros que puedan ensuciar carreteras y vías públicas, estarán dotados de redes antipolvo y toldos adecuados.
- La carga y descarga de material se realizará en los lugares previstos, conforme al programa de trabajo, donde se tomarán medidas necesarias para reducir las emisiones de polvo al mínimo posible.

RESÍDUOS

Los residuos generados, tanto en la fase de ejecución como en la de explotación se gestionarán de acuerdo a su naturaleza, según establece la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados, el Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía y demás normativa de aplicación.

Medidas preventivas y correctoras:

- Plan de Gestión de residuos, para una correcta gestión principalmente de los residuos de construcción y demolición (RCD).
- Se garantizará en la fase de obras las buenas prácticas en materia de reutilización-reciclaje-recogida selectiva de diferentes residuos generados (sólidos urbanos y asimilables, inertes, inertes industriales y peligrosos) así como a la disponibilidad de contenedores de reciclaje (vidrio, plástico, papel y cartón, orgánico...)

ACÚSTICA

Durante la ejecución de las obras, se prevé un aumento de los niveles sonoros debido fundamentalmente al movimiento de maquinaria asociada a movimientos de tierra y al tráfico pesado en la obra. Para minimizar su incidencia, se implantarán las medidas necesarias en la maquinaria para evitar que se superen los límites establecidos.

LUMÍNICA

Con el fin de evitar la contaminación lumínica, se instalará la iluminación que asegure el cumplimiento de la normativa en materia de contaminación lumínica que pueda ser de aplicación en el momento de la ejecución de los proyectos



I.03.7. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA ACTUACIÓN

La viabilidad económica-financiera de la propuesta parte del cálculo de los costes iniciales, así como de la estimación de los gastos de gestión que ocasionará la actividad que genera y de los ingresos esperados por la misma. Como queda dicho, las actuaciones previstas se llevarán a cabo en dos fases sucesivas, lo que permitirá una puesta en servicio de la actividad paulatina y por lo tanto comenzar a amortizar la inversión en plazo razonable.

Costes Iniciales. Fase 1				
Concepto	Superficie en m ²	USO	Costo €/m ²	Presupuesto de Ejecución Material Estimado (PEM)
E-01 Hacienda-Edificio Principal	1.662,12	Ref-Hotelero	442	734.657,04
E-02 Edificio de Habitaciones	4.000,00	Hotelero	1.105	4.420.000,00
E-03 Zona de Villas-Bungalows	600,00	Hotelero	1.105	663.000,00
E-04 Edificio Auxiliares deportivo	230,51	Ref.-Existente	40	9.220,40
E-05 Edif. Aux. Complementario	1120,00	Otros usos	610	683.200,00
E-06 Edif. Aux. al uso agrícola	784,53	Existente	-	-
E-07 Aparcamiento	4.680,00	Ap. Aire libre	100	468.000,00
E-08 Zonas Ajardinadas	46.000,00	Exterior	10	460.000,00
E-09 Infraest. De Saneam. Y Abast.*		Inst. Ext.		60.000,00
PRESUPUESTO GLOBAL				7.498.077,44
GG + BI (10% PEM)				749.807,74
COSTES ADMINISTRATIVOS				
Autorizaciones municipales, Honorarios Técnicos, Garantías, etc..				1.874.519,36
Prestación Compensatoria de la Inversión**				449.884,65
TOTAL INVERSION FASE 01				10.572.289,19

Costes Iniciales. Fase 2				
Concepto	Superficie en m ²	USO	Costo €/m ²	Presupuesto de Ejecución Material Estimado (PEM)
E-10 Edificio de Habitaciones	11.000,00	Hotelero	1.105	12.155.000,00
E-11 Zona de Villas-Bungalows	1.000,00	Hotelero	1.105	1.105.000,00
E-12 Edif. Aux. Complementario	1.800,00	Otros usos	610	1.098.000,00
E-13 Aparcamiento	7.950,00	Ap. Aire libre	200	795.000,00
E-14 Zonas Ajardinadas	44.000,00		10	440.000,00
E-15 Infraest. De Saneam. Y Abast.*		Inst. Ext.		60.000,00
PRESUPUESTO GLOBAL				15.653.000,00
GG + BI (10% PEM)				1.565.300,00
COSTES ADMINISTRATIVOS				
Autorizaciones municipales, Honorarios Técnicos, Garantías, etc..				3.913.250,00
Prestación Compensatoria de la Inversión**				939.180,00
TOTAL INVERSION FASE 02				22.070.730,00

* Gastos previstos según valoración de infraestructuras y redes según informe de Emasesa.

**La prestación compensatoria según ordenanza reguladora, en el caso de Actuaciones de carácter turístico recreativo, se fija en el 6% del presupuesto de ejecución material.



Ingresos Estimados Alojamiento Fase 1		
Datos de Partida:	Superficie Construida	8.166,65 m ²
Ratio / Habitación	1 Hab/65m ²	125 Habitaciones
Noches Disponibles	365 días	45.625 noches
Temporada Alta	Ocupación 80%	
Temporada Media	Ocupación 65%	
Temporada Baja	Ocupación 50%	
Ingresos Por Habitación:		
Temporada Alta	140 €	
Temporada Media	125 €	
Temporada Baja	100 €	
Ocupación Media Anual	65%	29.656 noches
Ingreso Previsto Anual		3.707.031,25 €

Costes Mantenimiento Alojamiento Fase 1		
Fijos		
Personal Base	6,00	177.937,50
Suministros	1,00	29.656,25
Mantenimiento	2,00	59.312,50
Variables		
Limpieza Habitación Externa	6,00	177.937,50
Limpieza de Ropa de Cama	2,50	74.140,63
Amenities	1,00	29.656,25
Agua	0,20	5.931,25
Energía	1,00	29.656,25
Administración	0,20	5.931,25
Gastos de distribución y venta		
Comisiones	15,00	355.875,00
Ingreso Costes Mantenimiento		946.034,38 €

Costes de Gestión Alojamiento Fase 1		
Salarios de Personal Directo		
Dirección		35.000
Administración		72.000
Limpieza Exterior		30.000
Mantenimiento Exterior		50.000
Jardinería		50.000
Mantenimiento de Instalaciones		100.000
Ingreso Costes Mantenimiento		337.000,00 €

Costes de Alquiler-Amortización		
Anual		300.000,00 €



Los costes de la fase 1 estimados a un retorno de 50 años de actividad ascenderían a 89.724.007,94 €,

Resumen		
Inversión		10.572.289,19 €
Mantenimiento Alojamiento		47.301.718,75 €
Gestión Alojamiento		16.850.000,00 €
Alquiler - Amortización		15.000.000,00 €
Resultado		89.724.007,94 €

Por lo tanto, para una amortización correcta de la actividad serán necesarios unos ingresos anuales superiores a 1.794.480,16 €. Analizado el negocio con una ocupación estimada del 65% arroja un importe de ingresos de 3.707.031,25 €, lo que confirma la viabilidad estimada de la propuesta.

I.03.8. PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS

Conforme al art. 34 del Reglamento de la LISTA la actuación se establece con plazo ilimitado, solicitando así se refleje en la correspondiente autorización y licencia municipal.



I.04. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR

I.04.1. DEBERES LEGALES DERIVADOS DEL RÉGIMEN DE LA CLASE DE SUELO RÚSTICO

El promotor de la actuación conoce y asume los deberes derivados de la clase de suelo donde se pretende instalar la actividad, y que son los recogidos en el artículo 19 de la LISTA:

- Conservar el suelo, en los términos legalmente establecidos, debiendo dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio y a la conservación de las edificaciones existentes conforme a su régimen jurídico, para evitar riesgos y daños o perjuicios a terceras personas o al interés general.
- Solicitar las licencias, presentar las declaraciones responsables o comunicaciones previas y, en su caso, las autorizaciones previas, tanto para los usos ordinarios como para los usos extraordinarios, así como para todo acto de segregación o división.
- Satisfacer las prestaciones patrimoniales establecidas en esta Ley para legitimar los usos privados extraordinarios, así como el de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.

En particular, el promotor asume las obligaciones de:

- Con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obras para ampliación, deberá constar legalizadas o asimiladas al régimen de fuera de ordenación, todas las construcciones irregulares existentes en la finca.
- La actividad se encuentra sometida a Autorización Ambiental Unificada (Apartado 7.14 Anexo Gica), debiendo obtenerse con carácter previo a la solicitud de la licencia de obras.
- Dado que la finca linda con vía pecuaria, con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obras, deberá aportar informe de la Delegación Territorial competente.
- Con carácter previo al otorgamiento de la licencia de utilización, deberá hacerse constar en el registro de la propiedad, por medio de nota marginal, que la finca queda afecta al uso de Proyecto de Actuación para la autorización previa a la licencia de obras para la implantación de un complejo turístico hotelero en “Hacienda San José”
- El promotor asume el cumplimiento de las condiciones señaladas en el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de fecha 11 de septiembre de 2023, con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obras.



I.04.2. COMPROMISO DE MANTENER LA VINCULACIÓN EN EDIFICACIONES Y LOS USOS DEL SUELO RÚSTICO QUE JUSTIFICAN SU AUTORIZACIÓN.

El promotor asume el compromiso de mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización.

La cualificación urbanística alcanzada mediante el presente Proyecto de Actuación, se mantendrá en el tiempo en tanto en cuanto permanezca la actividad para la que ha sido redactado.

Del mismo modo el promotor garantiza la restauración/restitución de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato una vez finalizada la cualificación urbanística de los terrenos.

I.04.3. PAGO DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA EN SUELO RÚSTICO.

Conforme al artículo 22.5 de la LISTA, con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo rústico, se establece una prestación compensatoria de naturaleza no tributaria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal del Suelo. Esta se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

Según el Art. 35.2 del Reglamento, la cuantía de la prestación compensatoria, será del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos, sin perjuicio de las reducciones que puedan practicarse sobre la misma conforme a lo dispuesto en las ordenanzas municipales.

La cuantía de la prestación compensatoria podrá minorarse en las ordenanzas municipales conforme a los siguientes criterios, que podrán ser acumulativos, en nuestro caso:

- a) Volumen de las inversiones para la implantación de usos productivos.
- b) Impacto de la actuación en la economía y el empleo local.
- c) Contribución a la protección del patrimonio histórico y el medio ambiente.
- d) Incorporación de instalaciones de energía a partir de fuentes renovables.
- e) Medidas adicionales a las estrictamente necesarias para la integración ambiental y paisajística de la actuación.
- f) Otros criterios de oportunidad de similar naturaleza.

No obstante, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada con carácter ordinario el día 29 de junio de 2022, aprobó inicialmente la modificación de la ordenanza municipal reguladora de la prestación compensatoria para actuaciones de interés público.

“ ...

Artículo 5. Concreción del tipo de la prestación compensatoria y prestación patrimonial.

La cuantía de la prestación compensatoria y prestación patrimonial será el resultado de aplicar a la base imponible el porcentaje que corresponda según el uso y actividad a implantar, de entre las definidas en el Capítulo 3 del Título V de las Normas Urbanísticas del PGOU, conforme a los siguientes tipos:

...

5.3. Actuaciones de carácter turístico recreativo: 6%.

...”



I.04.4. SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA.

El promotor de la actuación asume la obligación de solicitar la necesaria licencia municipal de obras en el plazo máximo de un año a partir de autorización municipal de la presente actuación extraordinaria.



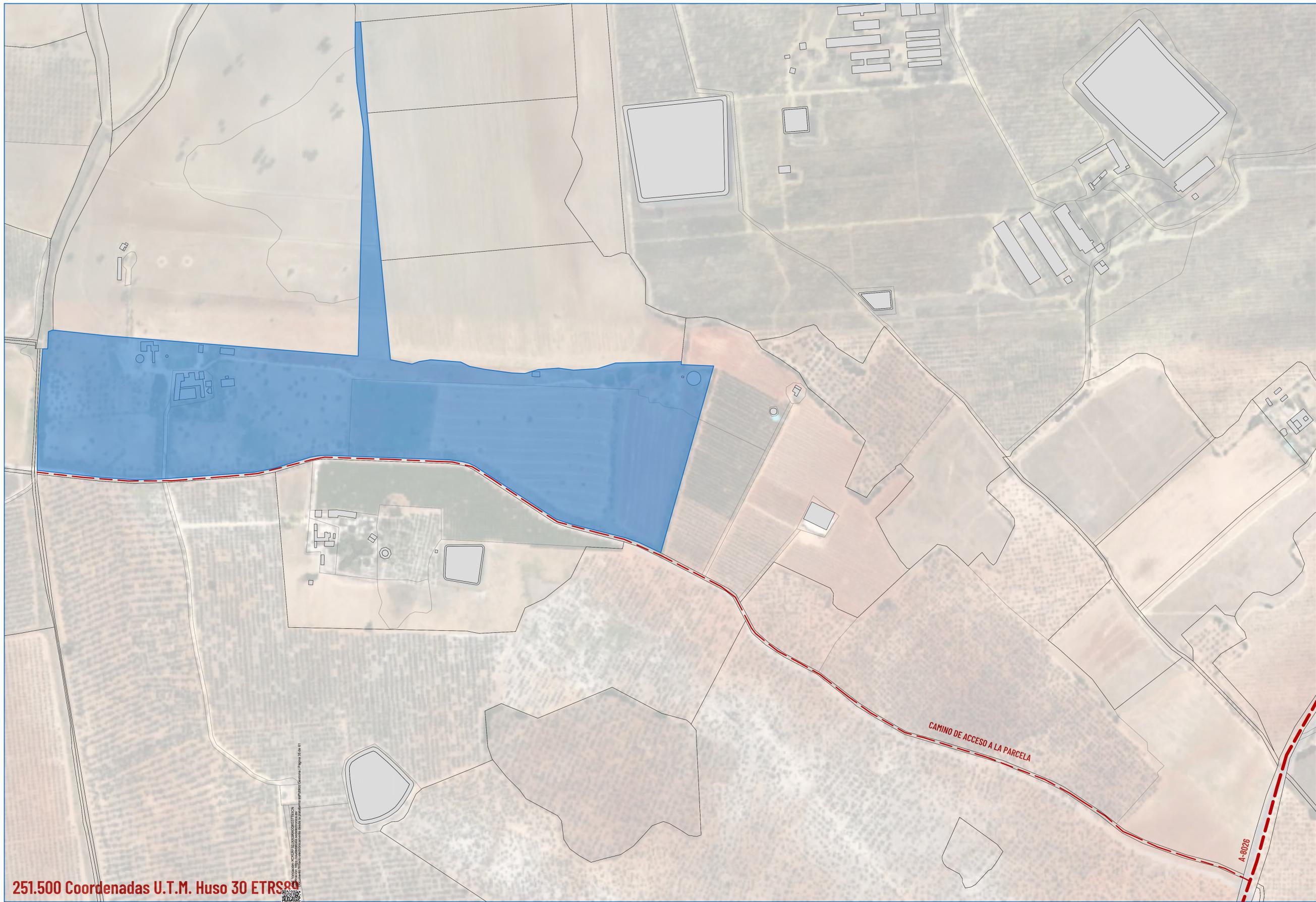
Raúl Tinoco Camacho
ARQUITECTO – Colegiado COAS nº4977
Representante Ingravitto Project Management SLU

En Sevilla, a 04 de octubre de 2.023

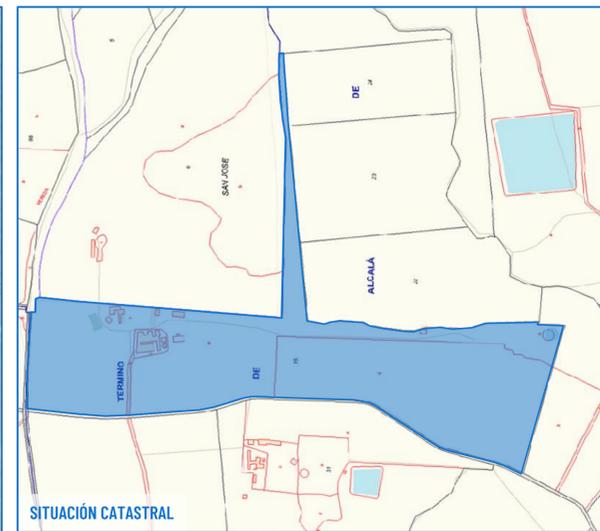
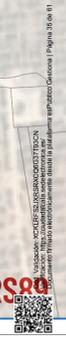


II PLANOS

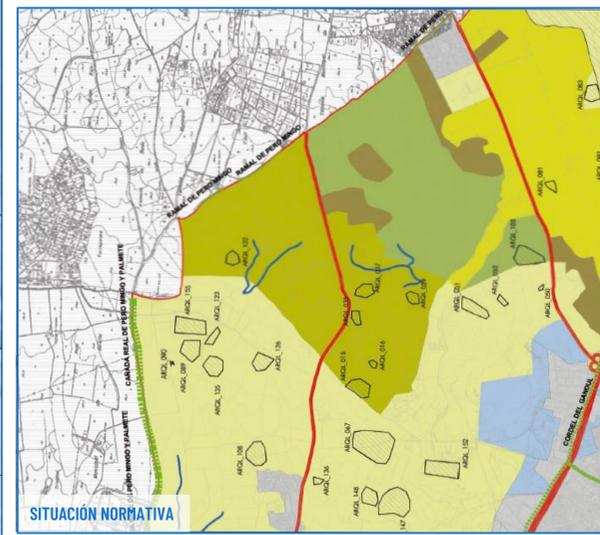




251.500 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89



SITUACIÓN CATASTRAL

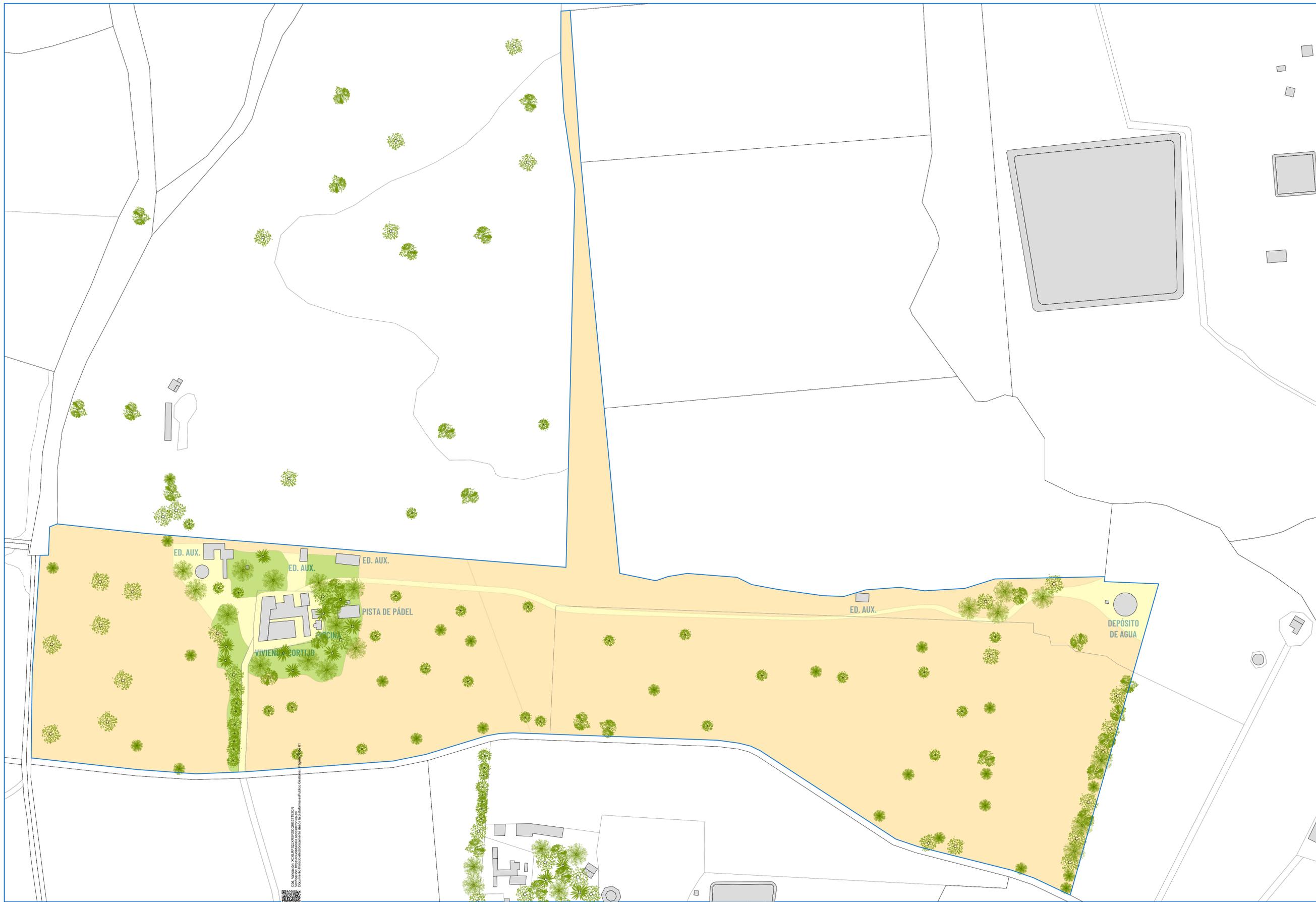


SITUACIÓN NORMATIVA



VISTA AÉREA

PROYECTO	PROYECTO PARA ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA SOBRE SUELO RÚSTICO. COMPLEJO HOTELERO EN HACIENDA "SAN JOSÉ"	TECNICOS	Raúl Tinoco Camacho - arquitecto Colegiado nº 4871 - Sevilla
SITUACIÓN	Carretera Torreblanca a Mairena del Alcor, Alcalá de Guadaíra (SEVILLA)	FIRMA	<i>Raúl Tinoco</i>
PROMOTOR	BERTÍN OSBORNE INTERMEDIACIONES S.L.	OFICINA	Avenida de la Constitución, 36 2ºB 1954728512 info@ingravitto.com 14001 - Sevilla www.ingravitto.com
PLANO	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	ESCALA	1:2500
FECHA	04 octubre 2023	FECHA	04 octubre 2023



C.O. M. 14001 - Sevilla | INGRAVITTO.COM | Documento: Plano de Situación del Estado Actual de la Parcela 01

SUPERFICIES ESTADO ACTUAL

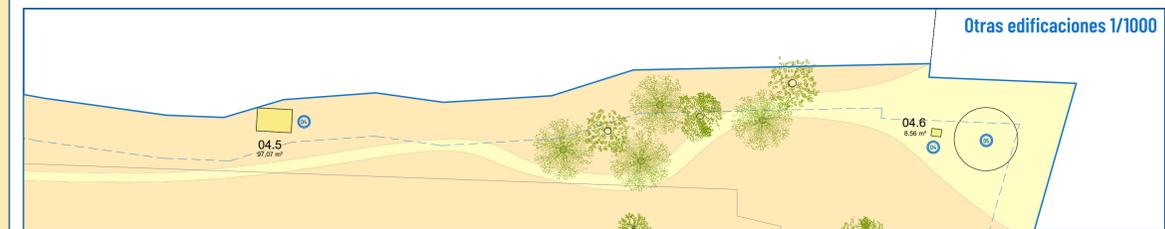
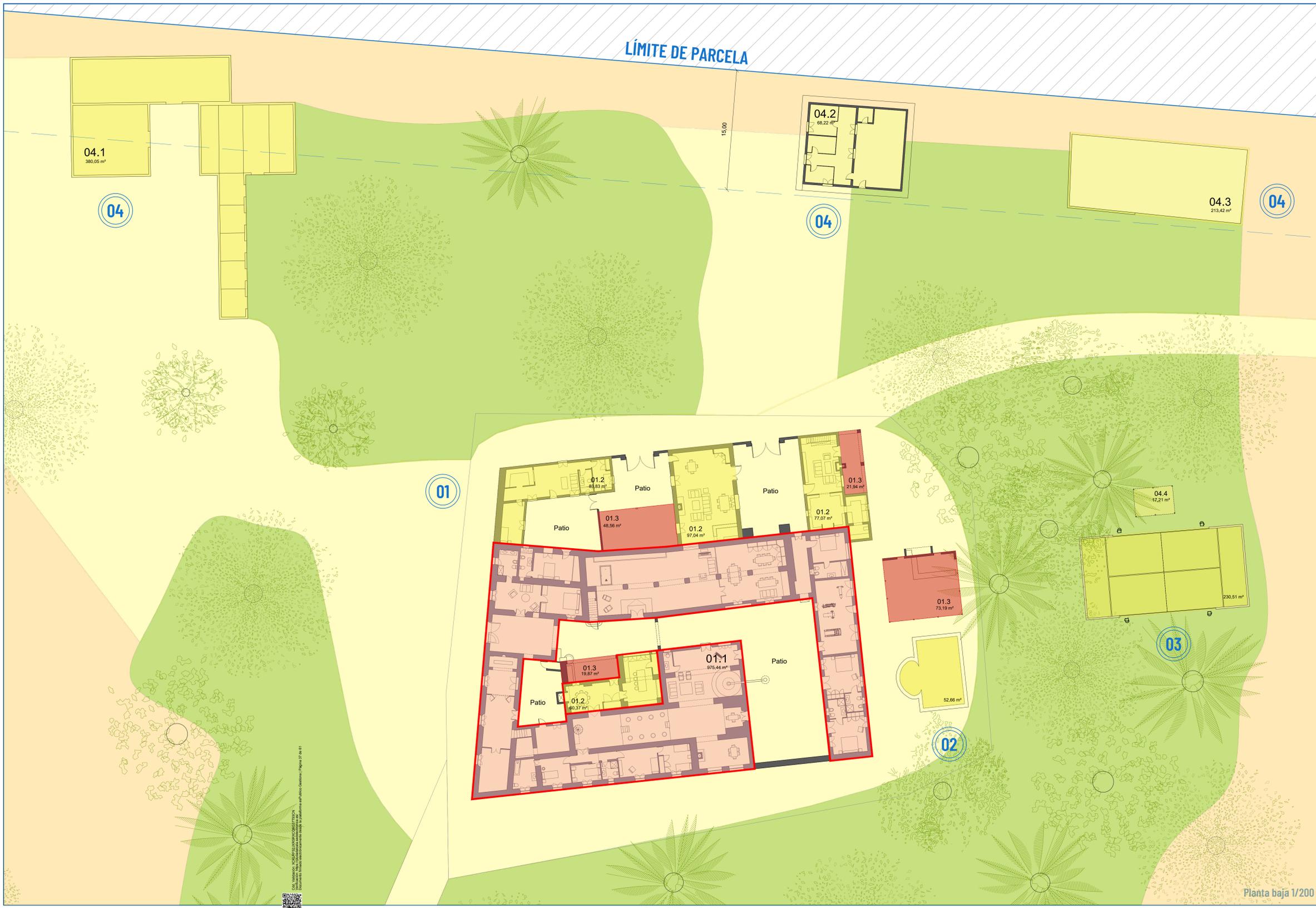
USO DEL SUELO	SUPERFICIE
OLIVOS SECANO	125.477,00 m ²
IMPRODUCTIVO	2.427,00 m ²
NR AGRARIOS REGADÍO	88.938,00 m ²
SUPERFICIE DE EDIFICACIONES EN PLANTA	3.175,00 m ²
TOTAL	220.017,00 m²

PROYECTO: PROYECTO PARA ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA SOBRE SUELO RÚSTICO. COMPLEJO HOTELERO EN HACIENDA "SAN JOSÉ" | TÉCNICOS: Raúl Tinoco Camacho - arquitecto Colegiado nº 4877 - Sevilla

SITUACIÓN: Carretera Torreblanca a Mairena del Alcor, Alcalá de Guadaíra (SEVILLA) | FIRMA: *Raúl Tinoco*

PROMOTOR: BERTÍN OSBORNE INTERMEDIACIONES S.L. | OFICINA: Avenida de la Constitución, 36 2ºB 41001 - Sevilla | info@ingravitto.com | 41001 - Sevilla | www.ingravitto.com

ESCALA: 1:1500 | FECHA: 04 octubre 2023 | **A.02**



- SUPERFICIE CONSTRUIDA ANTERIOR A 1975
- SUPERFICIE CONSTRUIDA POSTERIOR A 1975 (ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN)
- SUPERFICIE CONSTRUIDA PORCHE (ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN)

EDIFICACIONES EXISTENTES

ID	CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIE
01.1	CORTIJO-VIVIENDA PB (ANTERIOR AL 75)	975,44 m ²
01.1	CORTIJO-VIVIENDA PA (ANTERIOR AL 75)	201,56 m ²
01.2	CORTIJO-VIVIENDA PB (AMPL. EXISTENTE)	318,31 m ²
01.2	CORTIJO-VIVIENDA PA (AMPL. EXISTENTE)	74,06 m ²
01.3	SUP. PORCHE PB (AMPL. EXISTENTE)	163,56 m ²
01.3	SUP. PORCHE PA (AMPL. EXISTENTE)	21,94 m ²
02	SUPERFICIE DE PISCINA	52,66 m ²
03	SUPERFICIE DE PISTA DE PADEL	230,51 m ²
04.1	EDIFICIO AUXILIAR 1. USO AGRICOLA	380,05 m ²
04.2	EDIFICIO AUXILIAR 2. USO AGRICOLA	68,22 m ²
04.3	EDIFICIO AUXILIAR 3. USO AGRICOLA	213,42 m ²
04.4	EDIFICIO AUXILIAR 4. USO AGRICOLA	17,21 m ²
04.5	EDIFICIO AUXILIAR 5. USO AGRICOLA	97,07 m ²
04.6	EDIFICIO AUXILIAR 6. USO AGRICOLA	8,56 m ²
5	DEPÓSITO DE AGUAS	379,59 m ²
TOTAL		3.202,16 m²

- SUPERFICIE CONSTRUIDA CORTIJO
- SUPERFICIE DE PISCINA
- SUPERFICIE DE PISTA DE PADEL
- EDIFICACIÓN AUXILIAR. USO ACTUAL AGRÍCOLA.
- DEPÓSITO DE AGUA

PROYECTO: PROYECTO PARA ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA SOBRE SUELO RÚSTICO. COMPLEJO HOTELERO EN HACIENDA "SAN JOSE"
SITUACIÓN: Carretera Torreblanca a Mairena del Alcor, Alcalá de Guadaíra (SEVILLA)
PROMOTOR: BERTÍN OSBORNE INTERMEDIACIONES S.L.
PLANO: ESTAD. ACTUAL. EDIFICACIONES EXISTENTES
ESCALA: 1:200
FECHA: 04. octubre. 2023

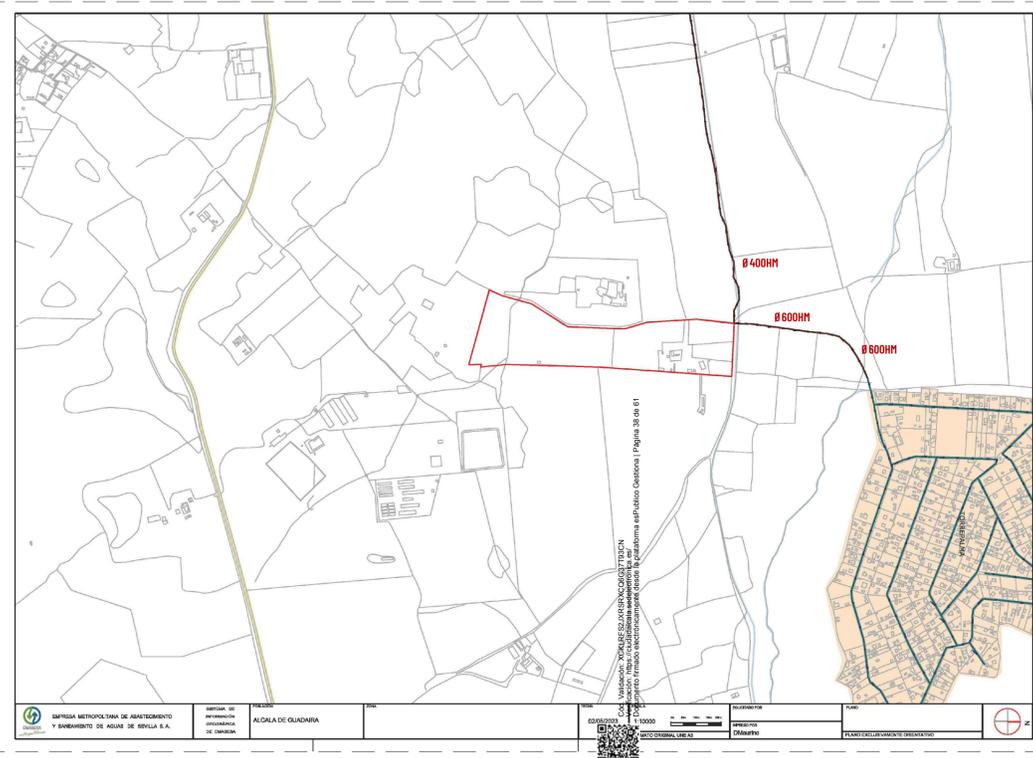
TÉCNICO: Raúl Tinoco Camacho - arquitecto Colegiado nº 4977 - Sevilla
FIRMA: *Raúl Tinoco*
OFICINA: Avenida de la Constitución, 38 2ºB 185472852 | info@ingravito.com 14001 - Sevilla | www.ingravito.com

A.03

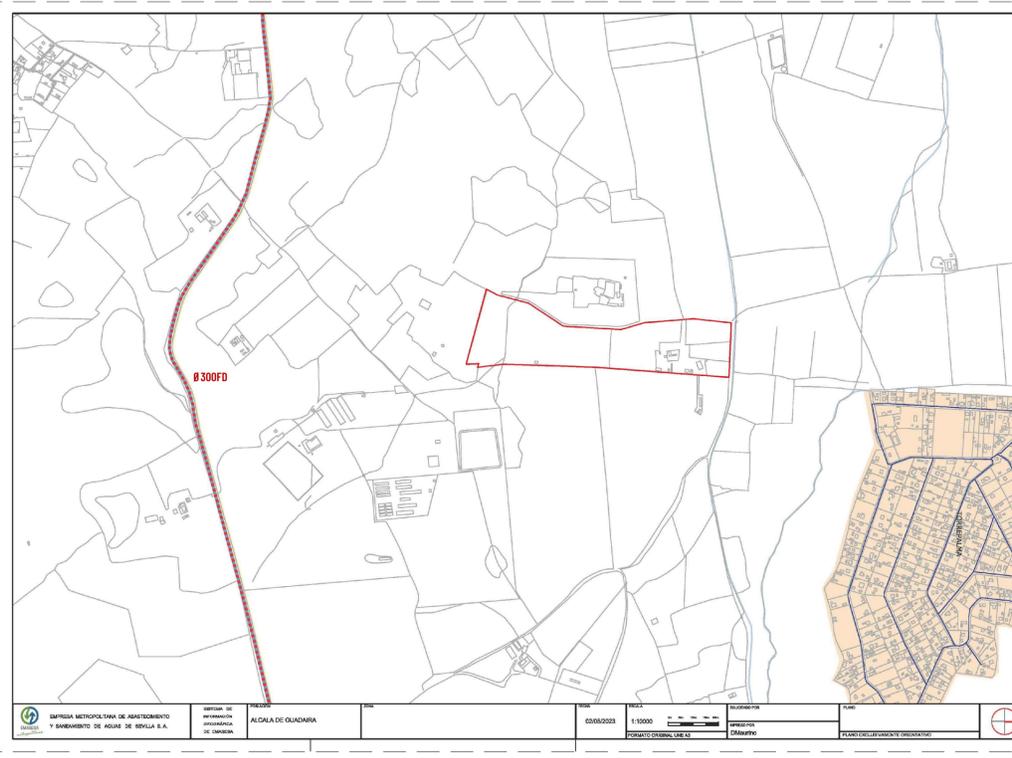


Infraestructuras y acometidas a Redes existentes 1/4000

Trazado red de saneamiento Emasesa (Existente)



Trazado red de abastecimiento Emasesa (Existente)



PROYECTO	PROYECTO PARA ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA SOBRE SUELO RÚSTICO. COMPLEJO HOTELERO EN HACIENDA "SAN JOSE"	TÉCNICOS	Raúl Tinoco Camacho - arquitecto Colegiado nº 4817 - Sevilla
SITUACIÓN	Carretera Torrelblanca a Mairena del Alcor, Alcalá de Guadaíra (SEVILLA)	FIRMA	<i>Raúl Tinoco</i>
PROMOTOR	BERTIN OSBORNE INTERMEDIACIONES S.L.	OFICINA	Avenida de la Constitución, 36 2ºB 1954728512 info@ingravitto.com 141001 - Sevilla www.ingravitto.com
PLANO	REDES DE SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO EXISTENTE	ESCALA	VARIAS
FECHA	04.octubre.2023		



251.500 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Información: C/CLAYTON, 10 - 41013 SEVILLA (SEVILLA) ESPAÑA
 Teléfono: +34 954 728512 | info@ingravitto.com | www.ingravitto.com
 Proyecto: Planificación urbanística preliminar para el desarrollo del proyecto de actuación extraordinaria sobre suelo rústico. Página 38 de 61



PROYECTO	PROYECTO PARA ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA SOBRE SUELO RÚSTICO. COMPLEJO HOTELERO EN HACIENDA "SAN JOSÉ"	TÉCNICOS	Raúl Tinoco Camacho - arquitecto Colegiado nº 4877 - Sevilla
SITUACIÓN	Carretera Torreblanca a Mairena del Alcor, Alcalá de Guadaíra (SEVILLA)	FIRMA	<i>Raúl Tinoco</i>
PROMOTOR	BERTÍN OSBORNE INTERMEDIACIONES S.L.	OFICINA	Avenida de la Constitución, 36 2ºB 41001 - Sevilla info@ingravitto.com 41001 - Sevilla www.ingravitto.com
PLANO	IMPLANTACIÓN	ESCALA	1:2500
FECHA	04.octubre.2023	FECHA	04.octubre.2023

A.05



SUPERFICIES ESTADO REFORMADO

USO	SUP. CONSTRUIDA
HACIENDA - EDIFICIO PRINCIPAL	1.662,12 m ²
EDIFICIO DE HABITACIONES FASE 1	4.000,00 m ²
ZONA DE VILLA - BUNGALOWS FASE 1	600,00 m ²
EDIFICIOS AUXILIARES COMPLEMENTARIOS FASE 1	1.120,00 m ²
EDIFICIOS AUXILIARES AL USO AGRICOLA	784,53 m ²
TOTAL FASE 01	8.166,65 m²
EDIFICIO DE HABITACIONES FASE 2	11.000,00 m ²
ZONA DE VILLA - BUNGALOWS FASE 2	1.000,00 m ²
EDIFICIOS AUXILIARES COMPLEMENTARIOS FASE 2	1.800,00 m ²
TOTAL FASE 02	13.800,00 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	21.966,65 m²
OTRAS SUPERFICIES NO COMPUTABLES	
EDIFICIO AUXILIAR DEPORTIVO FASE 1	230,51 m ²
APARCAMIENTO FASE 1	4.680,00 m ²
ZONAS AJARDINADAS FASE 1	52.000,00 m ²
APARCAMIENTO FASE 2	7.950,00 m ²
ZONAS AJARDINADAS FASE 2	50.000,00 m ²

PROYECTO	PROYECTO PARA ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA SOBRE SUELO RÚSTICO. COMPLEJO HOTELERO EN HACIENDA "SAN JOSÉ"	TECNICOS	Raúl Tinoco Camacho - arquitecto Colegiado nº 4871 - Sevilla
SITUACIÓN	Carretera Torreblanca a Mairena del Alcor, Alcalá de Guadaíra (SEVILLA)	FIRMA	<i>Raúl Tinoco</i>
PROMOTOR	BERTÍN OSBORNE INTERMEDIACIONES S.L.	OFICINA	Avenida de la Constitución, 36 2ºB 41001 - Sevilla info@ingravitto.com 41001 - Sevilla www.ingravitto.com
PLANO	ESTADO REFORMADO	ESCALA	1:1500
FECHA	04 octubre 2023	FECHA	04 octubre 2023



FASE-01

FASE-02

FASE-01

FASE-02

SUPERFICIES ESTADO REFORMADO

USO	SUP. CONSTRUIDA
HACIENDA - EDIFICIO PRINCIPAL	1.662,12 m ²
EDIFICIO DE HABITACIONES FASE 1	4.000,00 m ²
ZONA DE VILLA - BUNGALOWS FASE 1	600,00 m ²
EDIFICIOS AUXILIARES COMPLEMENTARIOS FASE 1	1.120,00 m ²
EDIFICIOS AUXILIARES AL USO AGRICOLA	784,53 m ²
TOTAL FASE 01	8.166,65 m²
EDIFICIO DE HABITACIONES FASE 2	11.000,00 m ²
ZONA DE VILLA - BUNGALOWS FASE 2	1.000,00 m ²
EDIFICIOS AUXILIARES COMPLEMENTARIOS FASE 2	1.800,00 m ²
TOTAL FASE 02	13.800,00 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	21.966,65 m²
OTRAS SUPERFICIES NO COMPUTABLES	
EDIFICIO AUXILIAR DEPORTIVO FASE 1	230,51 m ²
APARCAMIENTO FASE 1	4.680,00 m ²
ZONAS AJARDINADAS FASE 1	52.000,00 m ²
APARCAMIENTO FASE 2	7.950,00 m ²
ZONAS AJARDINADAS FASE 2	50.000,00 m ²

PROYECTO	PROYECTO PARA ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA SOBRE SUELO RÚSTICO. COMPLEJO HOTELERO EN HACIENDA "SAN JOSÉ"	TÉCNICOS	Raúl Tinoco Camacho - arquitecto Colegiado nº 4871 - Sevilla
SITUACIÓN	Carretera Torreblanca a Mairena del Alcor, Alcalá de Guadaíra (SEVILLA)	FIRMA	<i>Raúl Tinoco</i>
PROMOTOR	BERTÍN OSBORNE INTERMEDIACIONES S.L.	OFICINA	Avenida de la Constitución, 36 2ºB 41001 - Sevilla info@ingravitto.com 41001 - Sevilla www.ingravitto.com
PLANO	ESTADO REFORMADO. EDIFICACIONES PROPUESTAS.		
ESCALA	1:500		
FECHA	04 octubre 2023		

A.07

III ANEXOS



III.01 Ficha de Catastro



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 41004A0090001500001D

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 Polígono 9 Parcela 15 000600100TG54A
 TORREPALMA, ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 3.676 m2
Año construcción: 1960

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
DEPOSITOS	1/0/0/1	126
AGRARIO	2/0/0/1	378
VIVIENDA	3/0/0/1	410
ALMACEN	3/0/0/2	411
VIVIENDA	3/0/0/3	587
VIVIENDA	3/0/0/4	91
VIVIENDA	3/0/1/1	410
VIVIENDA	3/0/1/2	91
DEPORTIVO	4/0/0/1	53
ALMACEN	5/0/0/1	77
ALMACEN	6/0/0/1	82
ALMACEN	7/0/0/1	213
DEPORTIVO	8/0/0/1	231
AGRARIO	2/0/0/2	97

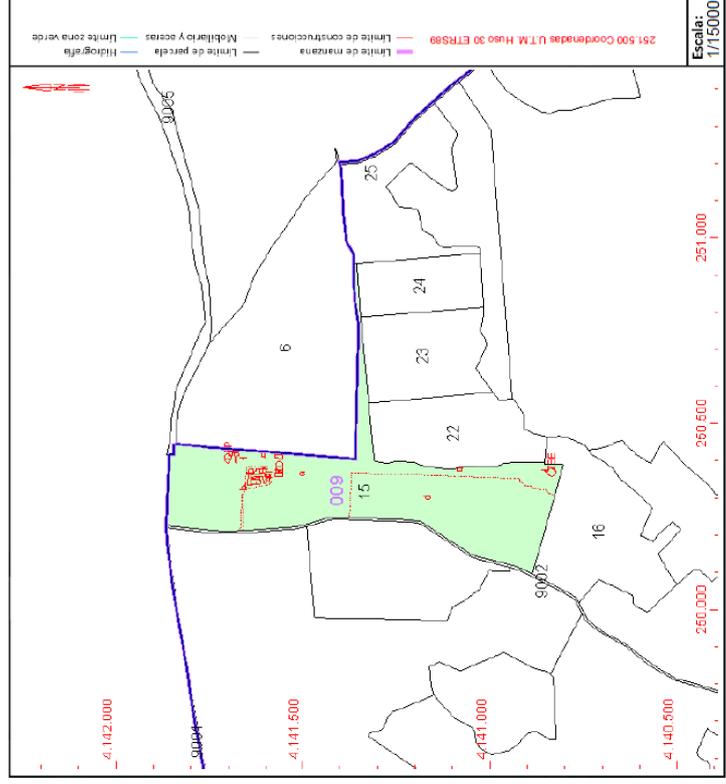
Continúa en páginas siguientes

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	O- Olivos secoano	04	125.477
b	I- Improductivo	00	732
c	I- Improductivo	00	1.695
d	NR-Agríos regadío	02	88.938

PARCELA

Superficie gráfica: 220.017 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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, 11 de Enero de 2023





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 41004A009000150000ID

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (CONTINUACIÓN)

Construcción (Continuación)

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²
2/00/03	AGRARIO	9	2/00/04	AGRARIO	380
9/00/01	ALMACEN	13	10/00/01	ALMACEN	17



III.02 Reportaje Fotográfico









III.03 Predimensionado de caudales de Abastecimiento y Vertidos



PREDIMENSIONADO DE CAUDALES DE ABASTECIMIENTO DEMANDADOS Y CAUDALES DE VERTIDO GENERADOS POR LA PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN DE COMPLEJO HOTELERO EN HACIENDA SAN JOSÉ. (Fase1)

Ctra. Torreblanca-Mairena del Alcor, Alcalá de Guadaira.

Descripción del Edificio

Ampliación de la hacienda existente hasta una superficie de uso hotelero de 6.262,12 m². También existen unas edificaciones auxiliares que se usarán de usos complementarios (boxes, zonas de esparcimiento, etc.) con una superficie total de 1.904,53 m².

Se estima que para estas superficies construidas el edificio contará con 100 habitaciones.

En referencia a las acometidas se prevé:

ABASTECIMIENTO: una para el uso hotelero
SANEAMIENTO: una para el uso hotelero

CÁLCULO DE SUMINISTRO DE ABASTECIMIENTO.

Para realizar el cálculo del consumo de agua de un hotel de 100 habitaciones, se deben considerar varios factores como el número de huéspedes, la duración de la estancia, los usos auxiliares ... entre otros.

A continuación, se presentan algunas estimaciones para el cálculo del consumo.

1. Consumo de agua por habitación y Otros Usos.

Habitación tipo con baño completo: 0.60l/s

- Inodoro
- Lavabo
- Bidé
- Bañera

Otros usos.

- Aseos (8ap) 0.80l/s
- Vestuarios (16ap) 2.40l/s
- Cocina (4ap) 0.80l/s
- Lavandería (2ap) 1.20l/s

Simultaneidad de aparatos:

$$K_V = \frac{1}{\sqrt{n - 1}}$$

Habitación:

Simultaneidad de aparatos para la estancia: Q máx.: 0.3464 l/s
(Estimamos equipadas todas las habitaciones iguales)



Aseos:

Simultaneidad de aparatos para la estancia: Q máx.: 0.2828 l/s

Vestuario:

Simultaneidad de aparatos para la estancia: Q máx.: 0.6000 l/s

Cocina:

Simultaneidad de aparatos para la estancia: Q máx.: 0.8000 l/s

Lavandería:

Simultaneidad de aparatos para la estancia: Q máx.: 1.2000 l/s

2. Simultaneidad del edificio:

Otro aspecto a tener en cuenta es de la simultaneidad que existe en la acometida que alimenta al inmueble constituido por más de una estancia. Igualmente, el caudal máximo previsible que se utiliza para el cálculo del ramal, se obtiene por la suma de los caudales máximos previsible en cada una de las estancias, afectada de un coeficiente de simultaneidad, ya que en condiciones normales la demanda máxima de cada una de ellas no se presentará en el mismo instante, empleándose la siguiente fórmula:

$$K_2 = \frac{19 + N}{10 \cdot (N + 1)}$$

en la que "N" (mayúscula) es el número de habitaciones iguales, cuyo suministro depende de la misma acometida o ramal.

El caudal instantáneo máximo será:

$$Q_{c_2} = N \cdot (K_1 \cdot \sum Q_i) \cdot K_2$$

Siendo $(K_1 \times \sum Q_i)$ el caudal instantáneo máximo Q_{c1} que puede disponer cada una de las habitaciones.

Caudal máximo de las habitaciones:

$$K_2 = 0.1178$$

$$Q_{\max. \text{ Habitaciones}} = 100 \cdot 0.3464 \cdot 0.1178 = 4.080 \text{ l/s}$$

No se considera simultaneidad en el resto de usos:

$$Q_{\max. \text{ Edificio}} = 4.0805 + 2.8828 = \mathbf{6.9633 \text{ l/s}}$$

3. Caudal máximo o simultáneo del edificio:

Q máx. Edif.: **6.9633 l/s**



$$\varnothing_{teórico} = \sqrt{\frac{4000 * Q_{diseño}}{\pi * V_{diseño}}}$$

- \varnothing = Diámetro teórico (mm)
- $Q_{diseño}$ = Caudal de diseño (l/s)
- $V_{diseño}$ = Velocidad de diseño (m/s)

Diámetro teórico: 66.58 mm

Seleccionamos una tubería P.E. 90

$$V_{real} = \frac{4000 * Q_{diseño}}{\pi * \varnothing_{int}^2}$$

- V_{real} = Velocidad real (m/s)
- $Q_{diseño}$ = Caudal de diseño (l/s)
- \varnothing_{int} = Diámetro interno (mm)

Velocidad real: 1.10 m/s

4. Volumen de depósito Auxiliar de alimentación:

El volumen del depósito se calculará según el DB HS4, en función del tiempo previsto de utilización aplicando la siguiente expresión:

$$V = Q \cdot t \cdot 60$$

Para el caso de 20 minutos de utilización: $V = 6.96 \times 20 \times 60: 8.352$ litros.

Se prevé un aljibe de 40m³. El suministro de agua potable deberá asegurarse de forma que queden atendidas las necesidades del consumo durante un mínimo de dos días, por medio de depósitos con capacidad no inferior a cien litros por cama, debiendo disponer de una instalación adecuada de tratamiento, que ha de encontrarse en todo momento en correcto estado de funcionamiento, para garantizar las debidas condiciones del agua potable.



CÁLCULO DE VERTIDO.

1. Cálculo de Unidades de Descarga por habitación:

Habitación con baño completo: 14 UD,

Acumulado del uso de las habitaciones: 1400 UD.

Aplicando un 20% de incremento por usos auxiliares, obtenemos un total de 1.680 UD.

Se prevé una red separativa, donde la red de pluviales se reconducirá para riego.

Tabla 4.5 Diámetro de los colectores horizontales en función del número máximo de UD y la pendiente adoptada

Máximo número de UD			Diámetro (mm)
Pendiente			
1 %	2 %	4 %	
-	20	25	50
-	24	29	63
-	38	57	75
96	130	160	90
264	321	382	110
390	480	580	125
880	1.056	1.300	160
1.600	1.920	2.300	200
2.900	3.500	4.200	250
5.710	6.920	8.290	315
8.300	10.000	12.000	350

Para una pendiente estimada del 2% obtenemos un diámetro de 200mm de acometida de vertido, previendo una sección mínima de **250mm**.

CONCLUSIONES.

Abastecimiento: Demanda de 6,96 l/s mediante acometida de PE 90mm

Saneamiento: Acometida de 250mm

Propuesta:

Abastecimiento.

Según información planimétrica aportada por Emasesa, existe una red principal de 300mm en la carretera A-8026. La distancia a la puerta de acceso a la finca objeto del presente proyecto es aproximadamente de 1.850m.

Esta opción cumple con el informe favorable de Emasesa (Adjunto), quedando reflejado esquemáticamente en planimetría adjunta.

Saneamiento.

Según información aportada por Emasesa, en uno de los vértices de la finca existe un pozo de registro de la red pública de saneamiento (Diámetro 600 HM).



La solución propuesta es la acometida directa a la red existente a través del pozo correspondiente. Diámetro de acometida y ejecución, según Instrucciones Técnicas de Emasesa. Todo ello queda descrito esquemáticamente en planimetría adjunta.

Se adjunta al presente documento informe de viabilidad de las propuestas descritas.

En Sevilla, a 04 de octubre de 2023



Raúl Tinoco Camacho
Arquitecto



III.04 Informe de Viabilidad de Emasesa



Bertín Osborne Intermediaciones S.A.
 Representado por Enrique Blanco
 García Ingravito Arquitectos
 41500 Alcalá de Guadaíra (Sevilla)

En Alcalá de Guadaíra a 2 de agosto de 2023

ASUNTO: SOLICITUD DE VIABILIDAD DE SERVICIO DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO PARA UNA ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RUSTICO. COMPLEJO HOTELERO EN HACIENDA SAN JOSE. EXPTE. AG 069/23

Examinada su solicitud de viabilidad de servicio de abastecimiento y saneamiento para una actuación extraordinaria en suelo rustico, que se proyecta sobre una finca situada en término municipal de Alcalá de Guadaíra y en virtud del convenio en materia de abastecimiento y saneamiento suscrito con el Excmo. Ayto de Alcalá de Guadaíra, procedemos a informar lo que sigue:

ANTECEDENTES:

Con fecha 16 de mayo del presente, se recibe documento técnico firmado por el Arquitecto D. Raúl Tinoco Camacho, en nombre de Ingravitto, mediante el cual se dimensionan las necesidades técnicas para el abastecimiento y saneamiento de un complejo hotelero cuyo promotor es la sociedad Bertín Osborne Intermediaciones, S.L.



Fig 1.- Situación y emplazamiento de la actuación extraordinaria

EMPRESA METROPOLITANA DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE AGUAS DE SEVILLA, S.A.

Mod.: GE 004 V.02

Url De Verificación	https://portafirmas.emasesa.com/verifirma/code/vZ2nG8c1%2FqJ0LuTtTPDyZg%3D%3D	Estado	Fec
Firmado Por	Alejandro Prats Ramos - Jefe de División Aatt y Desarrollo	Firmado	02/08/23
Referencia		Página	1/5
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Fig 2.- Situación actual y ordenación propuesta

Con fecha 6 de junio, se recibe la publicación en el BOP de Sevilla de fecha de 19 de mayo, de la aprobación por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayto de Alcalá de Guadaíra del expediente para la Actuación Extraordinaria en suelo rustico del Complejo Hotelero Hacienda San Jose, promovido por la sociedad anteriormente mencionada. En dicho informe se especifica que “En el caso de realizar el abastecimiento y saneamiento mediante conexión a la red municipal, se requerirá el informe favorable de Emasesa”

Con fecha 28 de julio, se recibe por parte de D. Enrique Blanco García, Arquitecto de Ingravito, una resolución de la CHG de fecha 28 de junio, en el que se le solicita al promotor documentación adicional entre las que destaca la necesidad de que el promotor aporte en la CHG, un “certificado de Emasesa que acredite la viabilidad de la conexión a la red de abastecimiento municipal y que cuenta con capacidad suficiente para atender la demanda prevista en a la actuación” Asimismo, se mencionan una serie de usos ganaderos.

Url De Verificación	https://portafirmas.emasesa.com/verifirma/code/vZ2nG8c1%2FqJ0LuTtTPDyZg%3D%3D	Estado	Fec
Firmado Por	Alejandro Prats Ramos - Jefe de División Aatt y Desarrollo	Firmado	02/08/2
Referencia		Página	2/5
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



INFORME:

Una vez analizada la información aportada y según los resultados del modelo de simulación hidráulica de las redes próximas a la finca, así como los condicionantes técnicos en materia de abastecimiento y saneamiento, hemos de informar lo que sigue:

- Según los datos extraídos de la documentación presentada, la actuación extraordinaria en suelo rustico se plantea sobre una finca cortijo existente en dos fases. En total se pretenden construir un total 21.966,65 m², que comprenden edificios para habitaciones, villas y bungalows, edificios complementarios para uso hotelero, así como ampliaciones de la Hacienda existente o y de promoción de la actividad rural. La primera fase se programa para ampliar la superficie construida actual en 8.166,65 m² y la segunda suma otros 13.800 m².
- La finca que solicita el servicio se encuentra fuera del área de cobertura de esta empresa y no disponen de canalizaciones adecuadas para el servicio de abastecimiento y saneamiento cubriendo la fachada de esta. Hay que señalar que todas las obras necesarias para el abastecimiento a las mismas deberán correrán por cuenta y cargo del solicitante, según lo dispuesto en el artículo 25 del Reglamento de Suministro Domiciliario de agua (RSDA).

En el documento técnico de fecha 16 de mayo recibido, se dimensionan las necesidades de caudal de abastecimiento del complejo en 6,96 litros por segundo.

Para resolver este abastecimiento, en el informe se plantean dos opciones que se detallan literalmente a continuación:

Abastecimiento.

Opción 01. Según información planimétrica aportada por Emasesa, existe una red secundaria de 110mm en la urbanización Torrepalma. La distancia a la puerta de acceso a la finca objeto del presente proyecto es aproximadamente de 935m. Esta opción entendemos que es la más económica y suficiente para el suministro solicitado.

Opción 02. Según información planimétrica aportada por Emasesa, existe una red principal de 300mm en la carretera A-8026. La distancia a la puerta de acceso a la finca objeto del presente proyecto es aproximadamente de 1.850m. Esta opción por el coste que implica la distancia y el cruce de carretera entendemos que es más desfavorable, aunque viable en caso de que la Opción 01 no cuente con la aprobación de la compañía de suministro.

Fig 3.- Párrafo de necesidades según informe técnico de demandas del complejo hotelero presentado.

ANÁLISIS DE LA OPCION DE ABASTECIMIENTO 1:

Tras la simulación hidráulica realizada por los servicios técnicos de Emasesa para esta opción de conexión en la red situada al norte del complejo hotelero, se concluye que el sistema público **no podría suministrar el caudal demandado de 6,96 l/s sin poner en riesgo el servicio.**, debido a la demanda estacional de la Urbanización de Torrepalma, sumado a falta de presión, no sería posible derivar la acometida del complejo hotelero desde este punto.

ANÁLISIS DE OPCION DE ABASTECIMIENTO 2:

La simulación hidráulica de la conexión en la red situada al sur del complejo hotelero, que se resuelve derivando una canalización desde la conducción de Ø300mm que discurre paralela a la carretera Torreblanca Mairena A8026, indica la posibilidad de suministro del caudal demandado sin mayores problemas para el sistema. Si bien se precisaría la instalación de una reguladora de presión que establezca las condiciones de suministro. Asimismo, el modelo indica que debido a las condiciones de explotación actuales del sistema público de abastecimiento no permiten garantizar una presión estable durante las 24 horas del día, ya que dicha conducción se diseñó y dimensionó para la impulsión de la estación de bombeo situada agua abajo. Esta circunstancia de oscilación de presión, deberá tenerse en cuenta en el diseño de la instalación interior, de modo que se diseñe una acumulación y sobrepresión interior que garantice el suministro estable.

EMPRESA METROPOLITANA DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE AGUAS DE SEVILLA, S.A.

Mod.: GE 004 V.02

Url De Verificación	https://portafirmas.emasesa.com/verifirma/code/vZ2nG8c1%2FqJ0LuTtTPDyZg%3D%3D	Estado	Fec
Firmado Por	Alejandro Prats Ramos - Jefe de División Aatt y Desarrollo	Firmado	02/08/2
Referencia		Página	3/5
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



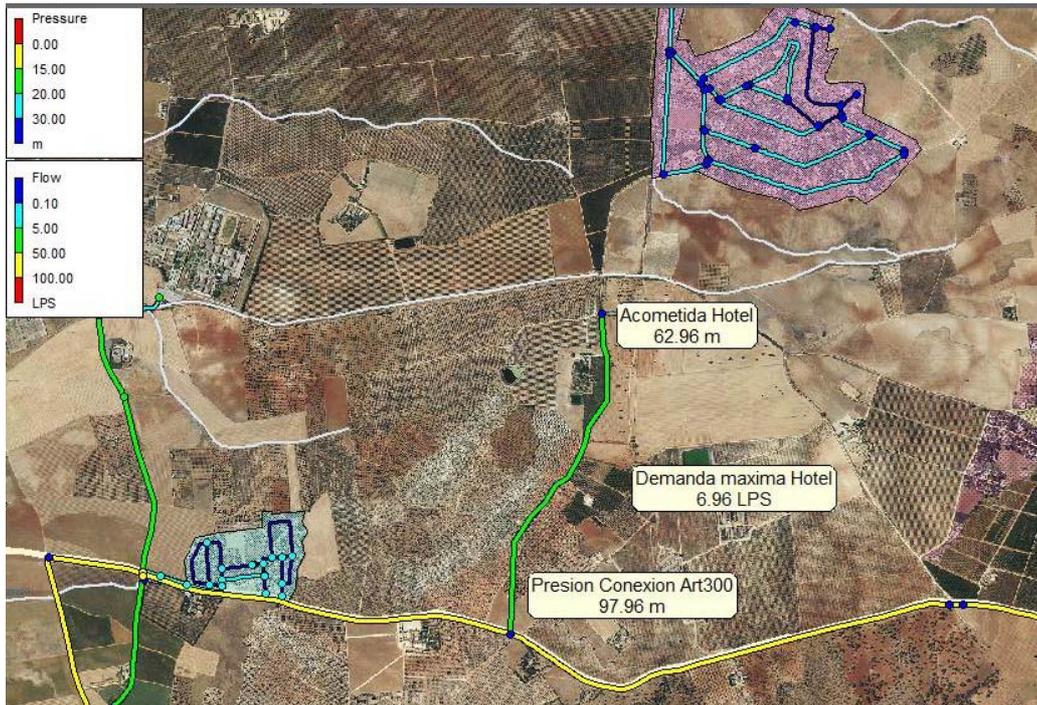


Fig 4.- Esquema de la simulación hidráulica en condiciones de máxima presión de bombeo

ANALISIS DE LA SOLUCION DE SANEAMIENTO:

Es preciso señalar, que según lo dispuesto en el RSDA, para la futura concesión del suministro, deberá resolverse el sistema de vertido. En cuanto a la solución de saneamiento, hemos de informar que el proyectista no proporciona datos de cálculo de los caudales generados por la actividad hotelera, ni tampoco se dimensiona la escorrentía de pluviales generada por la modificación del suelo. Señalar que la Instalación pública de saneamiento existente en las proximidades del hotel, solo podría recibir los caudales de aguas residuales generados por la actividad hotelera, debiéndose gestionar las pluviales por sistemas de drenaje sostenible. Asimismo, el proyecto de actuación declara usos ganaderos cuyos vertidos no se dimensionan ni categorizan por lo que no se puede emitir valoración técnica de los mismos. Se deberá aportar en el futuro proyecto documentación técnica justificativa de estas soluciones completas de gestión de los vertidos del complejo, así como justificar y gestionar los permisos que pudiesen ser necesarios con el organismo de cuenca.



Fig 5.- Pozo de saneamiento de conexión para la acometida de aguas residuales del complejo. COD GIS 56225

EMPRESA METROPOLITANA DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE AGUAS DE SEVILLA, S.A.

Mod.: GE 004 V.02

Url De Verificación	https://portafirmas.emasesa.com/verifirma/code/vZ2nG8c1%2FqJ0LuTtTPDyZg%3D%3D	Estado	Fec
Firmado Por	Alejandro Prats Ramos - Jefe de División Aatt y Desarrollo	Firmado	02/08/2015
Referencia		Página	4/5
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CONCLUSIONES:

Opción 1 de conexión a la red de abastecimiento:

La propuesta de conectar en la red situada al Norte del futuro complejo, junto a la urbanización Torrepalma **NO SE CONSIDERA VIABLE**, por los motivos expuestos.

Opción 2 de conexión a la red de abastecimiento:

La propuesta de conectar en la red situada al Sur del futuro complejo, a la altura de la Carretera A8026 Torreblanca-Mairena del Alcor **SE CONSIDERA VIABLE, y con capacidad para abastecer el caudal demandado**. No obstante, se ha de tener en cuenta que las condiciones de diseño y explotación de la conducción de Ø300 mm podrían dar lugar a bajadas de presión puntuales a ciertas horas del día.

La presión mínima en el punto de acometida puede sufrir oscilaciones, Por lo que deberá resolverse con elementos de regulación y sobrepresión en la instalación interior.

Debido a las condiciones de caudal y regularidad en el suministro indicadas, no se podrá conceder acometida contraincendios desde este punto, por lo que, en caso de ser necesario este sistema de emergencia, deberá resolverse con una fuente alternativa de abastecimiento y acumulación adecuada para este uso. Asimismo, el proyectista deberá dimensionar las reservas de agua interiores que considere necesarias en cumplimiento del artículo 72 del RSDA.

La conexión al saneamiento público propuesta, al pozo de la red pública de saneamiento código GIS 56225 SE CONSIDERA VIABLE. En este sentido hemos de informar que la capacidad de la red solo permite conceder acometida exclusivamente para recoger las aguas residuales generadas para la actividad hotelera, en el punto de conexión que se indica en el informe. Las escorrentías de aguas pluviales generadas deberán gestionarse de manera separativa, según lo dispuesto en las instrucciones técnicas de saneamiento, mediante sistemas de drenaje sostenibles y en ningún caso ingresarse a la red pública de saneamiento que no dispone de capacidad suficiente para ello, debiéndose aportar por parte del promotor, documentación técnica justificativa de estas soluciones, así como gestionar los permisos que pudiesen ser necesarios con el organismo de cuenca.

El presente informe se emite solo a los efectos requeridos para informar sobre la futura VIABILIDAD técnica del servicio de abastecimiento y saneamiento objeto de su consulta. No obstante, es importante señalar que la aprobación definitiva por el municipio de la Actuación Extraordinaria en Suelo Rustico que se pretende promover, así como las licencias y permisos necesarios para acometer las obras de infraestructuras, y los informes supramunicipales requeridos para ello, es un requisito previo es imprescindible para poder acceder a los servicios competencia de esta empresa.

Una obtenidos los informes favorables y licencias derivados de los trámites administrativos señalados en el párrafo anterior, se deberán tener en cuenta los condicionantes técnicos reflejados en este informe que deberán ser tenidos en cuenta por el técnico competente que realice el correspondiente proyecto de canalizaciones de abastecimiento y saneamiento, bajo la supervisión de Emasesa Metropolitana, antes de dar comienzo a las obras de canalización, tal como se dispone en el capítulo V del RSDA.

Alejandro Prats Ramos
JEFE DE DIVISIÓN DE ÁREAS TERRITORIALES
Y DESARROLLO

Url De Verificación	https://portafirmas.emasesa.com/verifirma/code/vZ2nG8c1%2FqJ0LuTtTPDyZg%3D%3D	Estado	Fec
Firmado Por	Alejandro Prats Ramos - Jefe de División Aatt y Desarrollo	Firmado	02/08/2
Referencia		Página	5/5
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

