

PROYECTO DE ACTUACIÓN
CONFORME A LA LEY 7/2021(LISTA) Y EL REGAMENTO GENERAL

**PARA LA INSTALACIÓN DEPORTIVA DE
“CABLE SKI” Y CAMPING
EN PALMETE, POLÍGOINO 1, PARCELA 4
ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)**

PROMOTOR: **DOUBLEWAKE S.L.**
CIF B91702266

Sello Ayuntamiento de Alcala de Guadaira (1 de 1)
Ayuntamiento de Alcala de Guadaira
Fecha Firma: 26/02/2024
HASH: 956cb2e345cae19dcbe10a4767157

Juan Luis Wic Afán.

ARQUITECTO



PROYECTO DE ACTUACIÓN
CONFORME A LA LEY 7/2021(LISTA) Y EL REGAMENTO GENERAL
PARA LA INSTALACIÓN DEPORTIVA DE
“CABLE SKI” Y CAMPING
EN PALMETE, POLÍGOINO 1, PARCELA 4
ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

PROMOTOR: **DOUBLEWAKE S.L.**
CIF B91702266

M E M O R I A

1.- ANTECEDENTES.-

El Proyecto de Actuación que nos ocupa, se enmarca dentro de las actividades propias para contribuir a promover el desarrollo económico de Andalucía mediante el fomento de la creación de empleo y el desarrollo del medio rural con actividades sostenibles dentro del suelo no urbanizable.

La actuación que se propone se encuentra dentro del ámbito territorial del término Municipal de Alcalá de Guadaira, en la provincia de Sevilla.

Para ello se pretende la actividad “DEPORTIVA DE OCIO PARA INSTALACION DE CABLE SKI CON ZONA DE CAMPAMENTO PARA AUTOCARAVANAS” en el medio rural.

1.1.-Tramitación anterior:

Este proyecto de actuación fue presentado con anterioridad conforme a la anterior legislación (LOUA) según los siguientes antecedentes:

- El proyecto de actuación fue Aprobado inicialmente por el AYUNTAMIENTO de Alcalá de Guadaira con expte. 1393/2018 en sesión de Junta de Gobierno Municipal realizada el 16 de noviembre de 2018.



- CONFEDERACION HIDROGRAFICA aprobó inicialmente la captación y está pendiente de aceptación de la zona de inundabilidad, tramitada según proyecto del ingeniero D. Pedro Chozas.

-La JUNTA DE ANDALUCIA, delegación de ORDENACION DE TERRITORIO Emiten informe desfavorable alegando que los terrenos se encuentran dentro del POTAU en el "Área de oportunidades Metropolitana T-1 "Parque de Actividades" que el ayuntamiento debe desarrollar previo a nuestra aprobación según LOUA.

1.3.- Nueva tramitación:

Ante la aprobación de la nueva LEY 7/2021, Ley de impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y la disposición transitoria del REGAMENTO GENERAL que la desarrolla, se reinicia la tramitación como "Actuación Temporal" por 30 años prorrogables, en los términos establecidos en dicho reglamento, dando cumplimiento a lo dispuesto en el siguiente documento de Proyecto de Actuación conforme al artículo 33.

1.3.- Exposición de la actividad:

Considerando la legislación que a continuación se recoge y ante la situación de la parcela, próxima al núcleo urbano de Sevilla capital y a la SE-30 así como las infraestructuras viarias de acceso como es la carretera A-8028, junto con la influencia de ALACALÁ DE GUADAIRA como la ciudad dormitorio por excelencia, con multitud de servicios propios, se plantea esta actividad vinculada al medio rural pero que complementa la oferta deportiva y de ocio con un ámbito de influencia territorial muy amplio, dada la singularidad de la instalación, que se nutre de un público joven y activo. Para ello se propone la actividad deportiva de Cable Ski con los siguientes objetivos:

- Aumentar la oferta deportiva con unas instalaciones para la práctica del Cable Ski que pretenden ser referencia en España por su tamaño e instalaciones, siguiendo el modelo Alemán donde existe una amplia oferta y afición por este deporte con más de 85 instalaciones de este tipo.

- Complementar la instalación con un Restaurante, tienda y almacén además de una zona de acampada para auto-caravanas con los servicios propios.

- Ejecutar una balsa de agua dulce a modo de lago y dotar de vegetación autóctona a la parcela para que favorezca el medio ambiente dentro de una zona actualmente degradada, siendo siempre respetuosos con el medio rural de la implantación.

- Crear un lugar de esparcimiento y ocio con una actividad deportiva novedosa en nuestra provincia.

- Complementar la oferta de Camping para auto-caravanas, como uso vinculado y complementario al deportivo, en el entorno de Sevilla capital, que es pobre y de escasa calidad, aprovechando los activos propios y necesarios para la instalación deportiva.

Estos son los objetivos de la actividad planteada desde la parte promotora.



2.- SOPORTE JURIDICO DEL PROYECTO DE ACTUACION.-

Considerando las premisas anteriores, y dado que la legislación vigente y las circunstancias que se dan en el municipio de Alcalá de Guadaira, posibilitan participar activamente en las actividades de desarrollo que se exponen, es por lo que la entidad promotora del presente Proyecto de Actuación toma la iniciativa amparándose en lo que se recoge en la nueva LEY 7/2021, Ley de impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y la disposición transitoria del REGAMENTO GENERAL que la desarrolla, como "Actuación Temporal" en los términos establecidos en dicho reglamento,, por la que se regulan las actuaciones de Interés Público en terrenos con régimen del suelo no urbanizable.

Si nos remitimos al Artículo 30. Actuaciones extraordinarias. 1.Conforme al artículo 22.1 de la Ley, en suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de éste, 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.

Así pues, la actividad pretendida cumple con estos condicionantes

Con respecto a la Legislación de aplicación específica para la actividad pretendida se tienen en consideración para su cumplimiento o que sigue:

- Ley 5/2016, de 19 de julio, del Deporte de Andalucía.
- Decreto 164/2003 de 17 de junio de Ordenación de los Campamentos de Turismo.
- El planeamiento en vigor en el Municipio de Alcalá de Guadaira está compuesto el PGMO del municipio en vigor tienen aprobación definitiva el 21 de marzo de 1994, con posterior aprobación de la Adaptación Parcial-PGOU con fecha 16 de julio de 2009 y publicación en el BOP el 22 de mayo de 2010.

El terreno donde se pretende desarrollar la actividad lo compone la parcela situada en el Polígono 1, parcela 4, que se clasifica según planeamiento como *Suelo No Urbanizable, sin protección*, dentro de la zona denominada como "Palmete", lindando con el término municipal de Sevilla capital, por lo que le es de aplicación la normativa sectorial para este tipo de suelos.

Para ello se propone la instalación de la actividad Deportiva de ocio con vinculación turística, en suelo no urbanizable con uso autorizable de "utilidad pública e interés social dotacional" como Uso con fines Deportivos de Ocio y Turísticos.

La Consejería de Turismo y Deporte de la junta de Andalucía establecerá los requisitos y clasificación de las instalaciones, dentro de la modalidad Rural tal y como se define en el artículo 3 del Decreto 20/2002 de 29 de Enero, de turismo en el medio rural y turismo activo.



3.- PLANTEAMIENTO DE LA ACTIVIDAD.-

La sociedad **DOUBLEWAKE S.L.** con CIF B91702266 y domicilio en c/. General Pardiñas nº21 de Madrid, que actúa como promotor, ha decidido apostar por este ambicioso proyecto después de la experiencia adquirida en este sector con otras instalaciones similares dentro de España.

En un primer paso se han identificado las necesidades del sector con empleo directo que necesariamente generará, así como el empleo inducido por la inversión realizada.

En los últimos meses se han realizado varios contactos con las distintas Administraciones Públicas y con empresas privadas ya que el inicio y desarrollo de un proyecto de estas características precisa de innumerables trámites previos, estudios de mercado, aprobaciones, licencias, permisos,... que llegan hasta el escalón último que supone la materialización de las inversiones previstas en obras e instalaciones.

Ante la aprobación de la nueva LEY 7/2021, Ley de impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y la disposición transitoria del REGAMENTO GENERAL que la desarrolla, se reinicia la tramitación como "Actuación Temporal" **por 30 años, prorrogables**, en los términos establecidos en dicho reglamento, tiempo que se estima suficiente para amortizar la inversión.

3.1. Instalaciones contempladas en este proyecto:

De esta forma se pretende la creación de una instalación deportiva de referencia para la práctica del Cable Ski, como actividad principal con vinculación de camping y edificaciones complementarias de restauración, tienda, vestuarios y almacén.

Cable Ski o Cable Esquí, es la denominación que recibe la instalación que nos permite poner en práctica actividades como el conocido esquí acuático y wakeboard sobre una superficie de agua, con la peculiaridad del engranaje de un sistema de cable similar al de los utilizados en esquí de montaña, los denominados telesquí o telearrastres, en los cuales la cuerda y el mango del esquiador son arrastrados por un cable de accionamiento eléctrico y se desarrolla en una balsa o lago. En cuanto a las disciplinas fuertes de la modalidad de cable ski, hasta hace pocos años, han sido el eslalom, las figuras y los saltos (Modalidades de Esquí Acuático denominadas Clásicas), pero actualmente el crecimiento de disciplinas más conocidas como el wakeboard y el wakeskate ha impulsado a aficionados de todo el mundo a practicar este deporte con el innovador elemento del cable esquí, al resultarle más atractivo y más asequible económicamente que ser tirado en barco. Otra de las ventajas del cable respecto a la utilización del barco es respecto al medio ambiente. Mientras que el motor eléctrico del cable es limpio y energéticamente eficiente con un consumo mínimo, no podemos decir lo mismo del barco.





Imagen de una instalación de Cable Ski en Baviera (Alemania)



Detalle de la instalación de Cable Ski en Baviera (Alemania)



Tal y como se desarrolla en los sucesivos apartados, el Proyecto que se redacta, trata de justificar teórica, práctica y económicamente la viabilidad de la actuación que nos ocupa y además se pone en valor la experiencia de la empresa promotora en instalaciones similares en otros puntos de España.

La actividad se desarrolla en una sola parcela catastral de 103.356 m² sobre la que se pretende construir una balsa artificial de 36.600 m² de lámina de agua y 54.900 m³ de volumen y una profundidad máxima de 1,50 m. Esta balsa se construirá a modo de lago con una isla central cuya misión es que las olas generadas por un esquiador no afecten a los demás.

Esta balsa ocupará el 35,51% de la superficie total de la parcela y sus aguas deberán tener los correspondientes controles para que sea apta para el baño.

Dentro de la balsa se establecen dos zonas de esquiadores con sistemas de tracción de cables diferenciadas para esquiadores principiantes y para avanzados.

Según el dimensionado previo, pueden esquiar un total de seis corredores a la vez en el circuito circular de 459m y otro corredor más en el circuito recto para principiantes de 100m.

La instalación estará preparada para acoger eventos deportivos relacionados a nivel profesional y amateur.

Estas instalaciones deportivas y de ocio se complementan con dos edificios unidos que darán servicio a los esquiadores según lo siguiente:

- Edificio para Restaurante de una planta de altura y con una superficie construida de 370m² más 150 m² de terraza cubierta, que acogerá:

Cocina, sala de mesas y barra que integrará terrazas exteriores tanto a nivel de la balsa como sobre la cubierta visitable a modo de mirador en altura.

- Edificio Complementario de una planta de altura y con una superficie construida de 196 m² más 70 m² de terraza cubierta, que acogerá:
 - o Tienda donde se obtendrá el ticket para hacer uso de la práctica deportiva y se venderán artículos relacionados exclusivamente con el deporte como son tablas, cascos, chalecos salvavidas...
 - o Vestuarios y aseos para cambio de los esquiadores.
 - o Almacén para elementos deportivos.
 - o Instalaciones.

Además, para dar servicio al Camping es necesaria la construcción de lo siguiente:

- Caseta de control de 25 m².
- Casetas para Servicios, duchas y vestuarios de camping de 96 m².



El complejo proyectado cuenta con un Camping de 3ª categoría para auto-caravanas que dará servicio a esquiadores y foráneos que ocupará la zona Oeste del terreno con acceso rodado por la parte sur y con capacidad para 87 parcelas independientes, de 96 m² cada una, para alojar un solo vehículo por parcela con los servicios de luz y agua. Estas parcelas ocupan un total de 8.352 m² lo que supone el 8,09% de la superficie total de la parcela.

Para dar servicio al camping se dotará la zona de dos edificaciones menores, de 48m² cada una, para los baños y duchas según lo requerido para una categoría de 3ª según lo dispuesto en el Decreto 164/2003.

El complejo cuenta con un aparcamiento de 108 plazas para coches y tres para autobuses en la zona de entrada al complejo deportivo, además de las plazas de aparcamiento para personal. En total, los viarios previstos junto con los aparcamientos ocupan una superficie de 10.472 m² un 10,14% del total de la parcela.

El resto de parcela se destina a zonas libres y/o ajardinadas con una superficie total de 47.625 m², un 46,17% del total de la parcela.

Estudio de inundabilidad:

Se ha adjunta el correspondiente ESTUDIO DE INUNDABILIDAD redactado por la empresa BEPEFA INGENIERIA y firmado por el ingeniero de caminos D. Pedro Chozas Sotelo en el que se concluye que para un modelo de retorno a 500 años (T-500) la parcela donde se pretende desarrollar la actuación es parcialmente inundable, que compatibiliza esta circunstancia con las necesidades del proyecto reformando la propuesta inicial planteada. La zona No inundable abarca una superficie de 28.896,98m² de los 103.356m² que tiene la parcela. Por lo tanto, la zona que sí es inundable para el modelo T-500 se deja para la propia balsa y zonas ajardinadas no sensibles. Los accesos y aparcamientos, así como las edificaciones propias de la actividad deportiva (restaurante, tienda, almacén, edificaciones menores) y el propio Camping, quedan dentro de la delimitación del polígono teórico de No inundabilidad de la parcela según el Estudio.

3.2. Nuevas plantaciones e incidencias sobre el medio rural y natural:

En la actualidad la parcela está dentro de una zona degradada, con escasa o nula vegetación de importancia y con una gran acumulación de residuos y escombros ya que está próximo al suelo urbano.

Con este proyecto se pretende dotar de una gran cantidad de especies vegetales y arbóreas autóctonas, con el aprovechamiento de las tierras resultante de la excavación de la balsa para modelar un paisaje de suaves remontes que junto con la vegetación devuelvan el aspecto natural al terreno, con la evidente mejora paisajística y natural desde el máximo respeto con el medio ambiente.





Vista del estado actual de la parcela desde el camino de acceso

(En el anexo final se acompañan más fotos del estado actual de la parcela).

ACTUACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO EN TERRENOS CON EL RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Como se indica al principio, se redacta el presente Proyecto de Actuación, amparado en lo que dispone el Artículo 33, del Reglamento de la Ley 7/2021, Ley de impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), para Actuaciones de Interés Público en terrenos con régimen del suelo no urbanizable.

Seguidamente, se desarrolla el presente Proyecto de Actuación, según las determinaciones que se establecen en el Artículo 33 del Reglamento que lo desarrolla..

A) AGENTES INTERVINIENTES EN LA ACTIVIDAD:

Promotor:

La sociedad **DOUBLEWAKE S.L.** con CIF B91702266 y domicilio en c/. General Pardiñas nº21 28001- Madrid.

Consejero Delegado y representante de la entidad es D. FERNANDO VEGA DE SEOANE con NIF 33.534.294-H.



Arquitecto redactor:**D. Juan Luis Wic Afán**

Colegiado nº 5047 del COAS.

Domicilio: c/. Faisanes, 14.

41004 - Sevilla. Tfno. 649856108

B) DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD**a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados:**

La parcela se sitúa dentro del Término Municipal de Alcalá de Guadaira, al Este de Sevilla capital y casi limítrofe con el término de esta. (Coord.: 37°21'N 5°56'O)

El emplazamiento de la finca es el siguiente:

Parcela enclavada dentro de la delimitación de suelo no urbanizable de carácter rural o natural sin protección, dentro del término municipal de Alcalá de Guadaira (Sevilla), en la zona denominada "PALMETE", próximo a la SE-30 y con acceso desde la carretera A-8028 Km 3, desde el camino público que parte desde la rotonda de la gasolinera de Repsol.

Según descripción registral: FINCA de Alcalá de Guadaira Nº 38332, Código Registral Único 41001000521516, FINCA Rústica, que se corresponde con el LOTE C. Se acompaña Nota Simple

El terreno donde se pretende desarrollar la actividad lo compone en su totalidad la parcela catastral con referencia nº **41004A001000040000IT**, Polígono 1, parcela 4.

La superficie total de la parcela es de **103.356 m²** según medición real y de catastro.

b).- Caracterización física y jurídica de los terrenos:**b.1.- CONDICIONES FISICAS DE LA FINCA.-**

Como se indica anteriormente, la ubicación geográfica de la parcela, donde se pretende situar la actividad "DEPORTIVA DE OCIO PARA INSTALACION DE CABLE SKI CON ZONA DE CAMPAMENTO PARA AUTOCARAVANAS" se corresponde con la finca denominada actualmente como "Palmete". Su situación junto a la zona urbanizable lo coloca en una posición privilegiada a la hora de las acometidas de servicios cuya circunstancia se pretende aprovechar.

La finca, cuyo plano de situación se acompaña, tiene una orografía prácticamente plana. La separación desde la linde más próxima hasta el cauce del Río Guadaira en su punto más desfavorable es de **318 metros**, con estudio de inundabilidad, modelo T-500.

Por la parte Oeste de la parcela discurre un antiguo ramal ferroviario, actualmente en desuso, del que se respeta la servidumbre y separación de edificaciones.



El acceso se hace a través del camino público que lo conecta con la carretera A8028, bordeando la gasolinera de Repsol existente desde la rotonda en el Km 3.

Las edificaciones necesarias para el desarrollo de la actividad se describen más adelante.

La actividad a desarrollar contempla la plantación especies arbóreas y vegetales autóctonas y conlleva un proceso de reforestación en un polígono que en la actualidad se encuentra completamente deforestado y lleno de escombros, permaneciendo improductivo y con nulo valor paisajístico, valores todos ellos perdidos que se pretenden recuperar para poner en valor el nuevo uso recreativo-deportivo-turístico del suelo.

b.2).- SERVICIOS EXISTENTES EN LA FINCA.-

- ACCESOS.- El acceso a la finca se hace directamente por camino público desde la rotonda en la carretera A-8028 Km.3.
- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Agua potable: El agua potable procederá de la red de agua de la empresa municipal de abastecimiento a la que se ha solicitado la información pertinente sobre los puntos concretos de conexión a la red. Se adjunta a tal efecto la solicitud de información a EMASESA (registro de entrada de fecha 19/01/2018) sobre dicho punto de conexión que se estima situado junto a la gasolinera. Para el proyecto de ejecución se adjuntará el punto concreto de conexión para abastecimiento de agua.

Agua de llenado balsa y usos deportivos: Para el agua de llenado de balsa y otros usos deportivos se ha solicitado a Confederación Hidrográfica del Guadalquivir permiso para captación de aguas subterráneas con registro de entrada de solicitud del 6 de septiembre de 2017, con el fin de poder tener una fuente de agua no potable para diferentes usos, principalmente llenado y mantenimiento de balsa. Después de dos reuniones con los técnicos de Confederación nos dicen verbalmente que no existe problema para autorizar la captación. Según lo dispuesto en el artículo 96 del PGOU, la captación de aguas subterráneas necesaria para la realización de la balsa está fuera del ámbito del acuífero Sevilla-Carmona declarada como sobreexplotada. En el supuesto de no ser aprobada esta solicitud, se prevé el llenado de balsa mediante camiones cisternas de agua, así como el mantenimiento del nivel de dicha balsa. Se adjunta en anexo la solicitud de concesión de aguas subterráneas presentada en la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Aguas residuales: Las aguas residuales se conectarán con la red de saneamiento de EMASESA en el punto indicado por esta, se adjunta en anexo la solicitud para el punto de conexión a red de saneamiento solicitada, se realizarán las instalaciones hidráulicas y de bombeo necesarias para alcanzar dicho punto de conexión que en principio discurre en paralelo a la carretera A-8028. En el supuesto de que no fuese posible la conexión con la red de saneamiento municipal, se preverá en el proyecto de actuación la instalación de una



estación depuradora de aguas residuales (EDAR) tipo oxidación total con su correspondiente autorización de vertidos.

- ELECTRICIDAD.- Por la parte Oeste de la finca, coincidente con el camino de acceso, existe una línea aérea de M.T. a la que se podría acometer con la instalación del correspondiente transformador que cubra la totalidad de la demanda que se estima en 125 Kva.

Se está pendiente de confirmación de por parte de ENDESA.

-TELEFONIA.- Próxima a la parcela existe red de telefonía a la que se puede acometer.

b.3).- CONDICIONES JURIDICAS DE LOS TERRENOS.-

Titular de los Derechos uso y propiedad:

-Promotor con derecho de uso:

DOUBLE WAKE S.L., constituida en escritura pública otorgada el día 26 de noviembre de 2007 ante el Notario de Sevilla D. Tomás Marcos Martín inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 33.712 Folio 197, Sección 8, Hoja M-606890, Inscripción 2ª domiciliada en Madrid calle Doctor Fleming núm. 36 y con CIF núm. B-91.702.266.

Se halla representada por D. Fernando Vega de Seoane Pallarés, en su condición de Consejero Delegado, mayor de edad, con domicilio en Madrid, en la calle Arroyofresno, 24 y con NIF 33.534.294-H, en virtud de la escritura de elevación a público de acuerdos sociales otorgada por el notario de Madrid, D. Juan Barrios Álvarez, debidamente inscrita, que es declarado vigente y sin modificación alguna. Se incluye copia en anexo.

-Propiedad de los terrenos:

La titularidad de la totalidad de la propiedad de la finca la ostenta la sociedad MENDRICIO, S.L., con CIF B-91.162.297, constituida en escritura pública otorgada el día 31 de Diciembre de 2001 ante el Notario de Sevilla D. Pedro Antonio Romero Candau, inscrita en el Registro Mercantil de Alcalá de Guadaira, Tomo 1.239, libro 776, Folio 161, Finca 38332, Inscripción 3ª y representada en este acto por Dña. Inés González-Barba Quintero con NIF 29.251.758-J, actuando en su condición de Administradora única. Todos con domicilio a efectos de notificaciones en Avda. Constitución, 27-41004 Sevilla.

Entre el promotor y los propietarios existe contrato de arrendamiento de los terrenos suscrito en Sevilla el 14 de Noviembre de 2017, que se aporta como anexo.



c).- Características socioeconómicas de la actividad:**c.1.- PLANTEAMIENTO.-**

El promotor del presente Proyecto de Actuación, como actual presidente de la Federación Andaluza de Cable Ski pretende la divulgación y práctica del deporte de Cable Ski, facilitando la popularización de esta actividad deportiva en el Sur de España, con una instalación deportiva de referencia para la práctica de este deporte, además de facilitar la pernoctación de los clientes y deportistas en un camping de 3ª categoría para auto-caravanas con 87 parcelas.

c.2.- DESARROLLO DE LOS OBJETIVOS.-

Se pretende llevar el sector a un nivel competitivo, aprovechando las posibilidades estratégicas y de situación con una nueva actividad deportiva, ante los nuevos cambios estructurales que están teniendo lugar en Alcalá de Guadaira y en el propio entorno de Sevilla capital.

Otro de los aspectos a tener en cuenta es el clima, por considerar que es este quien impone las principales características climáticas del entorno y permite un desarrollo de la actividad deportiva al aire libre que abarca más de ocho meses al año.

Además se pone en valor la experiencia de la empresa promotora en instalaciones similares en otros puntos de España, siendo la más cercana geográficamente la existente en el parque del Alamillo de Sevilla y que pese a sus pequeñas dimensiones tiene una altísima ocupación durante gran parte del año.

Los datos de explotación y objetivos económicos de la actividad se recogen en el estudio de viabilidad que acompañan al proyecto.

c.3.- SERVICIOS A OFRECER.-

Con respecto a los servicios a ofrecer de la actividad de este proyecto se pretende ofrecer al deportista y al visitante un espacio de ocio deportivo compatible con el medio rural, pero cercano a la ciudad como servicio complementario con la oferta deportiva existente, que añada una práctica deportiva novedosa y en auge en países europeos, con acceso al público en general sin restricciones.

Para ello se dotará de una balsa a modo de lago artificial fundamental para la práctica deportiva planteada, servicio de restauración y tienda construidos en edificio de nueva planta, así como camping para auto-caravanas de 3ª categoría con todos los servicios exigibles como son duchas, vestuarios, tomas de agua, luz, saneamiento, wifi.....



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

d).1- TIPO DE EDIFICACION PREVISTO.-

Atendiendo a las características de las edificaciones a construir y considerando su destino, la necesidad de integración con el medio y la originalidad ligada a la tradición se ha optado por la construcción de edificaciones con estructura metálica y losa de cimentación en hormigón armado, de una sola planta de altura con unos materiales de acabados que impacten lo menos posible con el entorno, y dotadas de todos los servicios necesarios existentes en cualquier establecimiento público convencional de los construidos en el medio urbano. Exteriormente se dotará de un acabado acorde con este tipo de edificaciones deportivas.

Se prevé la adecuación del terreno para hacer la balsa tipo lago, dotar de leves montículos que acompañen a la nueva vegetación a plantar, la creación de una explanada de aparcamientos así como la adecuación de la parcela con viarios para el camping y senderos peatonales, acondicionando la zona de edificaciones según planos con Restaurante con merendero al aire libre, tienda, servicios y zona de juegos como Vóley Playa.

El programa, según lo anteriormente descrito, se desarrolla de la siguiente forma:

d).1.1- EDIFICACIONES:

Edificio para Restaurante:

Edificio de nueva construcción situado junto al lago y próximo a la entrada, Edificación de una planta y 4 m de altura y con una superficie construida de **370m²** que interiormente se distribuye en cocina de unos 42 m² con almacén y cámaras, barra y sala de mesas con capacidad para 164 comensales.

En la parte exterior se acondicionará una terraza cubierta de **150m²** con capacidad para 144 comensales.

La terraza superior del edificio será accesible desde el exterior como mirador de las instalaciones deportivas.

La estética será acorde con el tipo de instalación deportiva adelantando en la planimetría que acompaña a este proyecto tanto la distribución como el alzado de conjunto.

Edificio para Tienda y Almacén:

Edificio de nueva construcción complementario al de Restaurante, de una planta y 4,80 m de altura y con una superficie construida de **196 m²** más **70 m²** de terraza cubierta, que acogerá la Tienda de 78 m², donde se obtendrá el ticket para hacer



uso de la práctica deportiva y se venderán artículos relacionados exclusivamente con el deporte como son tablas, cascos, chalecos salvavidas.... Además este edificio contendrá los Vestuarios y aseos para cambio de los esquiadores adaptado para personas con movilidad reducida de unos 42 m² y almacén de 58 m².

La estética será acorde con el tipo de instalación deportiva adelantando en la planimetría que acompaña a este proyecto tanto la distribución como el alzado de conjunto.

Además, para dar servicio al Camping es necesaria la construcción de lo siguiente:

Caseta de Control:

Pequeño edificio de **25 m²** y una planta de altura situado a la entrada del complejo y que tendrá como función la seguridad del complejo y el control de entrada tanto al camping como a las instalaciones deportivas.

Casetas para Servicios Camping:

Se compone de dos casetas de 48 m² cada una, computando un total de **96 m²**, y que contendrán los servicios, las duchas y vestuarios propios del camping para Auto-caravanas de 3ª categoría según lo dispuesto en la normativa al efecto. La estética será acorde con el medio rural, con el mínimo impacto visual.

En total los edificios proyectados contemplan una superficie total construida de **907 m²** y una ocupación de parcela del 0,084%. Toda esta información se desarrollará en el posterior Proyecto Básico y de Ejecución.

Se cumplen con todas las ordenanzas Municipales y lo dispuesto en el PGOU de Alcalá de Guadaira con respecto a las edificaciones construidas en suelo no urbanizable.

d). 1.2.- INSTALACIONES:

Instalaciones para la práctica deportiva del Cable Ski:

Se proyecta la construcción de una balsa artificial de 36.600 m² de lámina de agua y 54.900 m³ de volumen y una profundidad máxima de 1,50 m. Esta balsa se construirá a modo de lago con una isla central cuya misión es que las olas generadas por un esquiador no afecten a los demás. Se proyecta la plataforma de salida en la parte próxima a la tienda donde se venderán los tiques.

Para la práctica deportiva es precisa la instalación de torres metálicas cimentadas en el terreno que sustentan el cable de arrastre de los esquiadores. La instalación planteada



tiene un total de ocho torres de unos siete metros de altura cada una y dos recorridos independientes, uno para seis esquiadores y 459 m de longitud en círculo, y otro trazado recto para principiantes de 100 m y un solo esquiador, todo según la planimetría adjunta.

Instalaciones para el Camping de Auto-Caravanas:

El complejo proyectado cuenta con un Camping de 3ª categoría para auto-caravanas que dará servicio a esquiadores y foráneos que ocupará la zona Oeste del terreno con acceso rodado por la parte sur y con capacidad para **87 parcelas** independientes para el estacionamiento, de **96 m²** cada una, para alojar un solo vehículo por parcela, con los servicios de luz y agua. Estas parcelas ocupan un total de 8.352 m² lo que supone el 8,09% de la superficie total de la parcela y se dará cumplimiento al Decreto 164/2003 así como a lo dispuesto en los artículos 124, 125, 128 y 129 del PGOU de Alcalá de Guadaira.

Instalaciones de Aparcamiento:

El complejo cuenta con un aparcamiento de **108 plazas** para coches y cuatro plazas para autobuses en la zona de entrada al complejo deportivo, además de las plazas de aparcamiento para personal. En total, los viarios previstos junto con los aparcamientos ocupan una superficie de 13.574 m² un 13,33% del total de la parcela.

Espacios libre de parcela:

El resto de parcela se destina a zonas libres y/o ajardinadas con una superficie total de 38.547 m², un 37,60% del total de la parcela, con movimiento de tierras para conformar un perfil del terreno con leves taludes que acompañen a la plantación de especies arbóreas autóctonas. Junto a la zona de restaurante se dispondrá de zonas de juegos tipo vóley playa, petanca...

d.2).- SISTEMA CONSTRUCTIVO DE LAS EDIFICACIONES.-

Cimentación.- Por losa de hormigón armado de 45 cm. de forma tradicional.

Estructura.- Metálica de pilares y vigas con tratamiento de ignifugación y forjados de 25+5cms con bovedillas de poliestireno cumpliendo con lo dispuesto en el CTE.

Cubierta.- Plana y visitable en el caso del restaurante. Plana no visitable en el caso de la tienda-Almacén e inclinada en el resto de pequeñas edificaciones.



Solados.- En los exteriores se colocará lecho de piedra machacada, solera de hormigón de 15 cm. y solería de hormigón impreso en acerados y sendas de accesos. En el interior de los edificios estará acorde con el uso, cumpliendo con las condiciones de resbaladidad propia de la actividad deportiva que nos ocupa.

Viales.- Los viales y aparcamientos se dispondrán de base compactada de terreno natural con acabado de piedra machacada. Puntualmente podría ser necesario el alquitranado en zonas de mayor tránsito.

Revestimientos.- Las escalinatas exteriores, jardineras y tratamientos de terrazas se realizarán con piedra del lugar debidamente limpia y tratada constructivamente. Los aseos, cocinas y vestuarios se alicatarán con azulejo blanco en todo el paramento para facilitar su limpieza. Los acabados en tienda y restaurante se definirán acorde con el uso propuesto.

Cerramientos.- Exteriormente se dotará de un acabado acorde con este tipo de edificaciones deportivas, predominando los paramentos acristalados y abiertos en la tienda y restaurante para poder tener una mayor visibilidad del conjunto.

Carpintería.- De aluminio en todos los huecos exteriores, acristalados con doble luna de seguridad tipo Stadip de 8 mm. Las puertas interiores serán de madera lacada en color a determinar según decoración.

Instalación eléctrica.- Se realizará con conductores vistos grapeados por los rollizos de la estructura, alojados en tubos rígidos de PVC, antideflagrante, cumpliéndose lo especificado en el Reglamento E. de B.T. 2002.

Instalación de fontanería.- Se realizará con tubos de cobre soldados por contacto, debiéndose cumplir el CTE.

e) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación en su caso, de las fases en que se divida la ejecución:

e.1).- FASES DE INICIO Y DOCUMENTACION.-

Fase 1: Identificación de las Necesidades del Sector.
(Realizada).

Fase 2: Definición y Estudio de los Servicios a ofrecer
(Realizada)

Fase 3: Estudio de otras Iniciativas Similares en el entorno
(Realizada)

Fase 4: Desarrollo del Proyecto de Actuación, tramitación y autorizaciones oficiales.
(En Tramitación: 6 Meses).



e.2).- PREPARACION DEL TERRENO.-

Fase 5: Acondicionamiento del terreno:

- o Explanación del solar de ubicación de las edificaciones.
- o Excavación de la balsa.
- o Formación de remotes.
- o Acondicionamiento de los viales interiores.
- o Explanación de la zona de aparcamientos y ejecución de los mismos.
- o Plantación de nuevos árboles y plantas.

(Ejecución: 1 Mes).

e.3.- REALIZACION DEL PROYECTO.-

Fase 6: PROYECTO DE LAS EDIFICACIONES DEL COMPLEJO.-

(En Ejecución simultáneamente con la tramitación del Proyecto de Actuación: 4 Meses).

e.4.- **Fase 7:** LICENCIA MUNICIPAL DE LAS OBRAS DEL COMPLEJO.-

(Supeditada a la aprobación del Proyecto de Actuación. Plazo estimado: 6+1=7 Meses).

e.5.- **Fase 8:** EJECUCION DE LAS OBRAS DEL COMPLEJO.

Se estima un plazo de ejecución de obras de 6 meses.

(Supeditada a la Licencia: Plazo máximo estimado: 7 + 6 = 13 Meses).

C) JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN DE LOS SIGUIENTES EXTREMOS:

a) Utilidad pública o interés social de su objeto:

Analizando, desde la óptica del interés social, los extremos desarrollados en el Punto c).- del Apartado anterior, cabe deducir que la actuación que se propone supondrá un beneficio innegable para la población de Alcalá de Guadaira y de toda la zona circundante, incluida Sevilla capital, lo que cabe analizar de forma resumida:

a.1.- ACTIVIDADES ECONOMICAS:

- Creación de 3 puestos fijos de trabajo.
- Creación de 10 puestos de trabajo eventuales, en función con la evolución del negocio y la estacionalidad.
- Dinamización de la economía local con la existencia de un recinto que favorezca la oferta deportiva y de acampada, sin restricción en el acceso más que el propio aforo.



a.2.- ACTIVIDADES DEPORTIVAS:

- Oferta de actividades deportivas incluida la práctica profesional con torneos de modalidades de Esquí Acuático como el wakeboard y el wakeskate.
- Práctica del deporte al aire libre de forma saludable, en una modalidad novedosa y totalmente compatible y respetuosa con el medio ambiente.

Las actividades anteriores son consecuencia inmediata de los servicios relacionados en su momento, que le sirven de apoyo y contribuyen a crear las condiciones óptimas para que el Proyecto de Actuación que nos ocupa sea considerado como de UTILIDAD PUBLICA O DE INTERES SOCIAL.

B) Viabilidad económica-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad:

b.1.- VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA.-

El objetivo de este apartado es estudiar la viabilidad económica de la actividad a implantar y se detalla en el anexo a ese proyecto.

Los datos económicos expuestos en este estudio buscan reflejar la realidad lo más fielmente posible y son aportados directamente por el promotor.

La viabilidad está garantizada conforme al estudio detallado que se expone a continuación según las indicaciones y cálculos aportados directamente por la empresa promotora.

Ante la aprobación de la nueva LEY 7/2021, Ley de impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y la disposición transitoria del REGAMENTO GENERAL que la desarrolla, se reinicia la tramitación como "Actuación Temporal" por **30 años prorrogables**, en los términos establecidos en dicho reglamento, tiempo estimado para la amortización de la inversión.

b.1.1.- Parámetros y presupuestos iniciales: Periodo, P.E.M. e inversiones, financiación:

1. Se parte de un estudio comparativo con otras unidades de explotación en zonas similares y muestreo de mercado.
2. Se considera un periodo de mantenimiento de la actividad de 15 en periodos de cinco años, por lo que el estudio se hace para los primeros 15 años de la explotación, con un total de 30 años prorrogables.



3. **P.E.M.** (Presupuesto de Ejecución Material del Proyecto de Actuación) asciende a un total de **690.000,00 €** para las obras previstas de movimiento de tierras, construcción del lago, viarios, acometidas y construcción de edificaciones previstas:
4. A estas cantidades hay que incluir 176.300,00€ en concepto de mobiliario, menaje, equipamiento, obstáculos móviles del lago, equipo de montaje, proyectos y licencias.
5. Por lo tanto la inversión total prevista según el estudio de viabilidad es de:

P.E.M:	690.000,00€
Equipos, proyectos y licencias:	176.300,00€
Total Inversión Prevista	866.300.00€

6. Se considera el valor del alquiler de Derechos sobre la finca objeto del Proyecto de actuación.
7. Se ha prorrateado el promedio estadístico de costes adicionales para facilitar la confección de los balances estimados evitando complejidades innecesarias.
8. No se considera la inflación. Ello por un doble motivo: por un lado en la actualidad tiende a 0 o insignificante. Se desconoce su evolución futura; por otro, de producirse una inflación positiva, se compensaría con el precio de los servicios de forma apropiada, por lo que se puede prescindir del supuesto y considerar los resultados en términos de valoración actual.
9. Se ha preferido la evitación de inclusión de supuestos arriesgados en cuanto a beneficios, incluyendo partidas conservadoras para asegurar la viabilidad del proyecto.
10. Inclusión de cargas sociales estimables para los puestos de trabajo a cubrir, con salarios adecuados (empleo de calidad) incorporando 6 empleados fijos continuos y entre 8 y 10 discontinuos en épocas de los ejercicios en que serán necesarios (especialmente estivales). Cotizaciones pagadas puntualmente sin necesidad de aplazamiento ni financiación extra.
11. Inclusión de impuestos y tasas así como liquidaciones por IVA, pagos puntuales sin necesidad de aplazamiento ni financiación extra.
12. No se incluyen subvenciones de capital, recurriéndose en el proyecto únicamente a medios propios y eliminando así un factor de inseguridad.
13. No se incluye el impuesto de sociedades, por lo que los beneficios han de considerarse netos de impuestos.



b.1.2. Conclusiones de la viabilidad económica-financiera:

1. En función del estudio realizado la actividad es viable económicamente, con una probabilidad cercana al 100%.
2. Las inversiones iniciales ascienden a 866.300€ (suma de P.E.M. Y otras) y están garantizadas por disponerse de las aportaciones en forma de capital social y financiación de los socios, disponerse del terreno y de los medios técnicos necesarios para afrontar el proyecto. En cuanto a los gastos de primer establecimiento y otros, se distribuirán de la forma que se ve en el estudio anexo, como para afrontar los tributos que en el presupuesto se consideran en las cuentas de resultados previstas sin más incidencia que las reflejadas en las estimaciones y estando prevista en los mencionados resultados estimados.
3. La entrada de ingresos viene principalmente de la actividad principal por ventas de Tikets de Cable Ski, ventas en Restaurante y finalmente el Camping.
4. Consideración especial merece el hecho de que no sólo se obtiene un beneficio económico, sino social:
 - 4.1 Se crean puestos de trabajo de calidad: 3 fijos y 10 discontinuos (de temporada) Esto significa un promedio de hasta 13 familias que podrían vivir de la actividad.
 - 4.2 La actividad contribuye a promover el desarrollo sostenible y el interés por los criterios de sostenibilidad, el respeto al medio ambiente y a los valores del deporte.
 - 4.3 Se invierte en economía real, no en productos financieros especulativos, por lo que el proyecto colabora en la medida de sus posibilidades y dimensión a mejorar la economía en general.
 - 4.4 Posibilidades de aplicación de los beneficios: los beneficios podrían dedicarse al reparto de dividendos o a la inversión en la propia actividad como instalación de referencia en el sur de Europa.
 - 4.5 Sostenibilidad: La actividad constituye un ejemplo de economía sostenible, sin impacto medioambiental y con una capacidad de mantener el estado productivo y el empleo estable por tiempo indefinido.

(SE APORTA POR EL PROMOTOR ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DETALLADO EN ANEXO).



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

C.1.- NECESIDAD DE IMPLANTACION EN SUELO NO URBANIZABLE.-

Dada la actividad a desarrollar necesariamente en contacto con la naturaleza como es propio de la actividad deportiva de cable ski sobre un lago artificial con uso complementario de acampada para auto-caravanas, es obligatoria la implantación en el suelo no urbanizable.

Si por otra parte consideramos, que por principio y por Ley, lo rústico o rural es incompatible con lo urbano, es obvio que si el presente Proyecto de Actuación se ocupa exclusivamente de actividades relacionadas con el turismo, las actividades de ocio y deportivas al aire libre, cabe deducir que necesariamente las instalaciones previstas han de estar en el medio rural.

El presente Proyecto de Actuación no tendría cabida, dada su filosofía, en un entorno urbano, por lo que se estima que su ubicación en el medio rústico es totalmente soportable, siempre que no incite a la formación de un núcleo de población, lo que en nuestro caso es impensable dada la superficie de la finca y sus características específicas y ambientales.

Se actuará siempre con el máximo respeto al entorno natural con una tipología arquitectónica lo menos agresiva visualmente posible y con una importante implementación de las especies vegetales en un suelo actualmente degradado.

C.2.- INFLUENCIA AMBIENTAL.-

Referente al impacto ambiental, solo cabe indicar que será mínimo y muy positivo dado que se regeneraría completamente el paisaje y el estado actual de los terrenos, que son utilizados como escombrera, dentro de un ámbito edificaciones irregulares, de escasa calidad y con uso industrial en precario.

Se estudia convenientemente la situación de las nuevas edificaciones proyectadas así como del lago artificial junto con la nueva vegetación.

No existe emisión de gases que pueda incidir negativamente en las condiciones ambientales originales de la finca.



D).- Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría del suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.**D.1.- COMPATIBILIDAD CON EL REGIMEN URBANISTICO:**

El terreno donde se pretende desarrollar la actividad es una parcela que se clasifica según planeamiento como *Suelo No Urbanizable común, sin protección*.

Puede afirmarse, que existe una compatibilidad total entre las edificaciones previstas, el uso y su entorno dentro del suelo no urbanizable, con edificaciones próximas de uso industrial sin regularizar.

No existen incompatibilidades con el régimen urbanístico actual, dándose cumplimiento a lo dispuesto en el PGOU de Alcalá de Guadaira.

Según el art. 89 del PGOU se establece una separación mínima de 20 m como zona de servidumbre sin edificaciones con la línea férrea en desuso que limita al Oeste de la parcela.

Según el art. 98 de PGOU se protegerá la escasa vegetación existente en la parcela.

Se da cumplimiento a lo dispuesto en los art. 124 y 125 del PGOU en lo referente a Actividades turísticas y recreativas.

Se da cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 128 y 129 para el suelo no urbanizable.

Según lo dispuesto en el artículo 96, la captación de aguas subterráneas necesaria para la realización de la balsa está fuera del ámbito del acuífero Sevilla-Carmona declarada como sobreexplotada.

Se aporta en ANEXO la presentación de solicitud para la captación presentada en la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y que, después de varias reuniones, nos exponen de manera verbal (de momento) la viabilidad en la captación.

Así mismo se aporta estudio de inundabilidad adaptando las edificaciones al estudio con modelo T-500.

D.2.- SITUACION Y EMPLAZAMIENTO DE LOS DISTINTOS ELEMENTOS DEL COMPLEJO:

La ubicación de las edificaciones queda reflejada en la planimetría que acompaña al presente proyecto de actuación donde se acotan las distancias del complejo a los distintos referentes.

La distribución interior obedece al cumplimiento de los requerimientos exigidos por la propia actividad.



La distribución interior dentro de la parcela de las distintas zonas y usos con sus respectivos porcentajes de ocupación quedan debidamente explicados y desarrollados en los apartados anteriores.

D.3.- NO INDUCCION A LA FORMACION DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

El presente Proyecto de Actuación entiende que se trata de un complejo singular cuyas edificaciones y usos están relacionadas funcionalmente entre sí y no es posible su desmembración, sin que se pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos dada la especificidad de las instalaciones.

Obviamente, se deja a criterio del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira el sistema a seguir para la vigilancia del cumplimiento de este requisito exigido por la Ley 7/2021, Ley de impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y la disposición transitoria del REGAMENTO GENERAL que la desarrolla, y del que el promotor será garante en el ámbito de los terrenos afectados por el presente Proyecto de Actuación.

E).- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD, QUE AL MENOS ESTARÁN CONSTITUIDAS POR:

- a).- El compromiso a contraer con el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira en el que se establezca la colaboración expresa para mantener el estatus derivado del régimen de la clase de suelo no urbanizable común y sus deberes legales al respecto.
- b).- El compromiso del pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de acuerdo con lo regulado la Ley 7/2021, Ley de impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y la disposición transitoria del REGAMENTO GENERAL que la desarrolla
- c).- El compromiso de solicitud de la Licencia Urbanística Municipal en el plazo máximo de UN AÑO, a partir de la fecha de aprobación del presente Proyecto de Actuación.



4.- CONCLUSION.-

Con lo anteriormente expuesto, el Arquitecto que suscribe, estima queda suficientemente detallado el alcance de las obras a realizar así como el grado de cumplimiento de la legalidad vigente de la promoción que se propone, ratificando los siguientes extremos:

Se trata de un complejo de ocio y deportivo de Cable Ski con uso complementario de Camping para auto caravanas que podrá contribuir al desarrollo del municipio de Alcalá de Guadaira y al entorno de Sevilla capital, como punto de encuentro deportivo de referencia.

Todo ello hace pensar en el éxito de la promoción que se acomete con la tramitación de la presente Actuación Urbanística, justificando una inversión a treinta años prorrogables y dotando a la población de Alcalá de Guadaira de una nueva instalación de referencia.

Sevilla, Noviembre de 2023

EL ARQUITECTO



ANEXOS:

- 1.- FOTOGRAFIAS DE ESTADO ACTUAL DE LA FINCA
- 2.- PLANOS DE LA ACTUACION:
 01. SITUACION Y ACOMETIDAS
 02. PLANTA GENERAL
 03. INUNDABILIDAD
 04. ZONA DE EDIFICACION
 05. EDIFICACION PARA RESTAURANTE Y TIENDA
 06. ZONA DE CAMPING
- 3.- ESTUDIO ECONOMICO DE VIABILIDAD DE LA ACTIVIDAD
- 4.- ESTUDIO DE INUNDABILIDAD
- 5.- FICHA CATASTRAL DE LA PARCELA
- 6.- NOTA SIMPLE DE LOS TERRENOS
- 7.- ESCRITURA DE CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD PROMOTORA
- 8.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA FINCA RUSTICA
- 9.- INFORME FAVORABLE DE CONCESION DE APROVECHAMIENTO DE AGUAS SUBTERRANEAS EMITIDO POR CONFEDERACION HIDROGRAFICA
- 10.- ADMISION A TRAMITE POR JUNTA DE GOBIERNO CON EXPTE. JGL/2018/37 (Expte. 1393/2018 en sesión de Junta de Gobierno Municipal realizada el 16 de noviembre de 2018)



1.- FOTOGRAFIAS DE ESTADO ACTUAL DE LA FINCA





VISTAS ACTUALES DE LA PARCELA DESDE EL CAMINO DE ACCESO





VISTAS ACTUALES DE LA PARCELA



2.- PLANOS DEL PROYECTO DE ACTUACION





CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA
Municipio de ALCALA DE GUADARA Provincia de SEVILLA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
61004A00180004000017

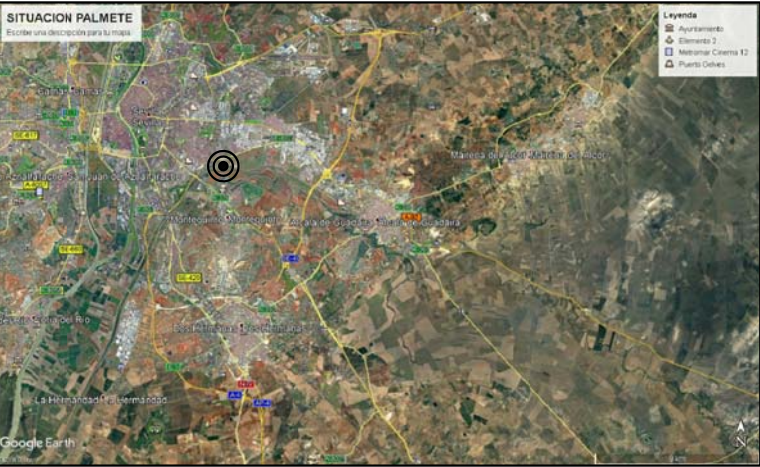
DATOS DEL INMUEBLE
Parcela 1 Parcela 4
PALMETE, ALCALA DE GUADARA (SEVILLA)
Parcela 1 Parcela 4
Parcela 1 Parcela 4
Parcela 1 Parcela 4

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE
Parcela 1 Parcela 4
PALMETE, ALCALA DE GUADARA (SEVILLA)
Parcela 1 Parcela 4
Parcela 1 Parcela 4

INFORMACIÓN GRÁFICA

El 1.0000

Mapa: 11 de junio de 2013



NOTA: LA SITUACION DE LAS ACOMETIDAS ES PROVISIONAL, PENDIENTE DE CONFIRMACION POR PARTE DE LAS COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS

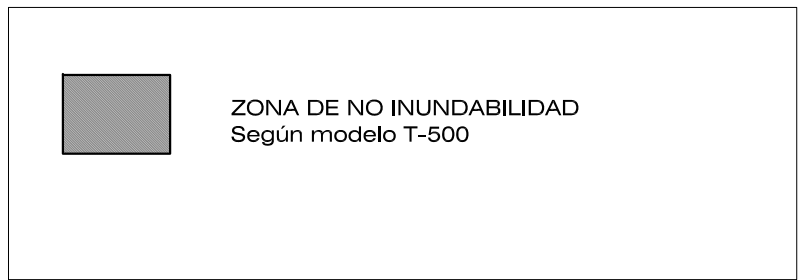
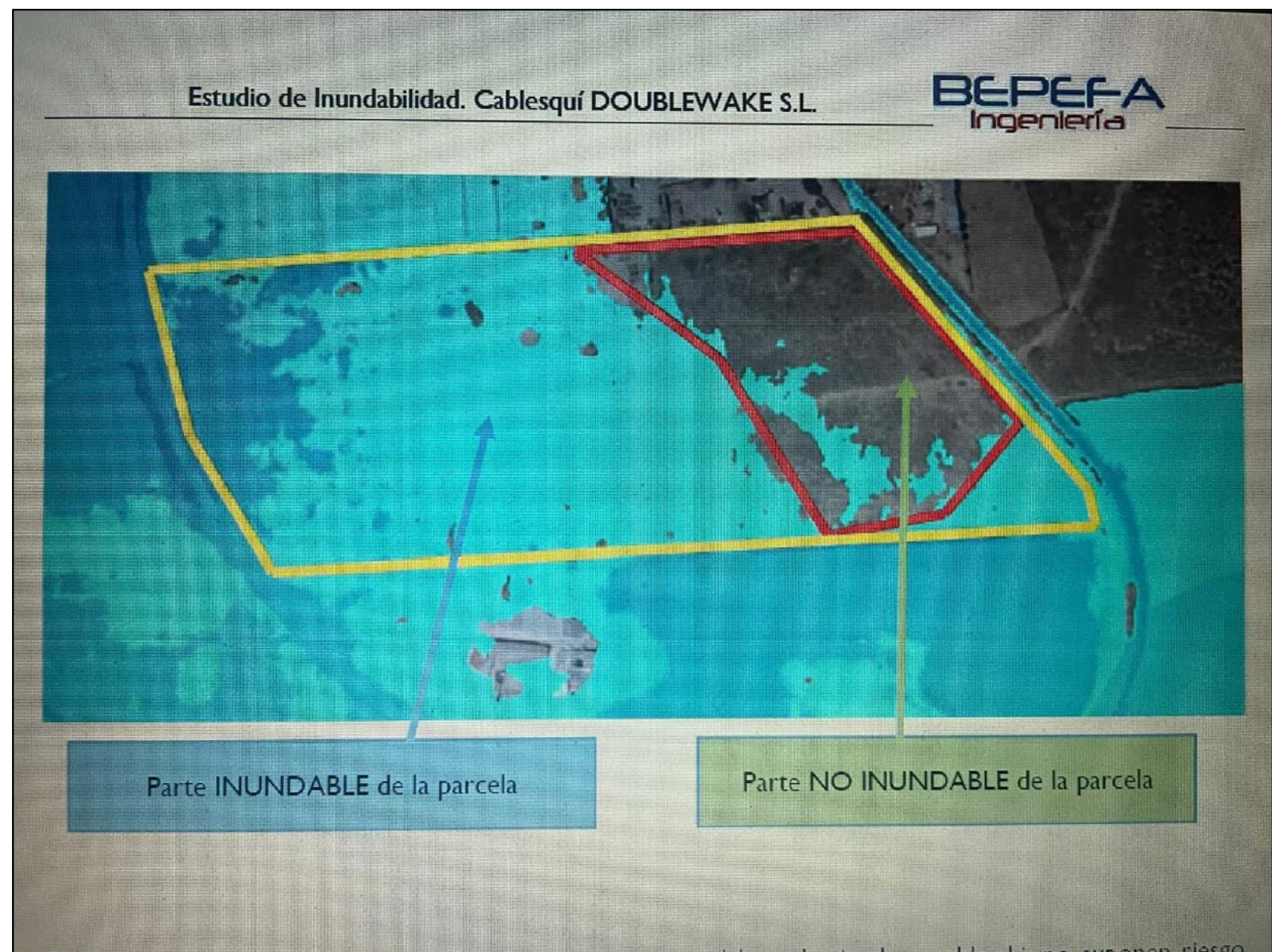
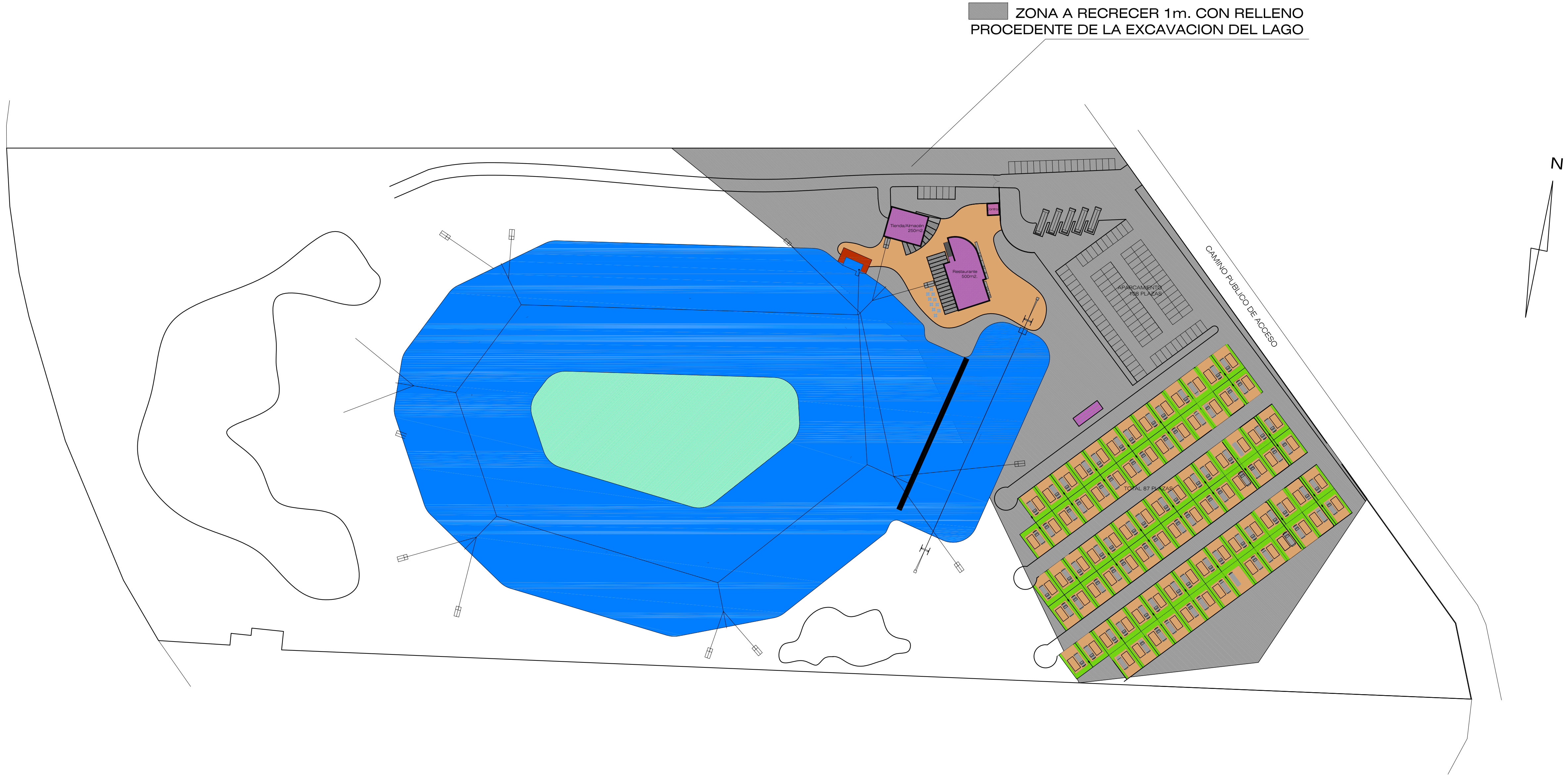
PROYECTO DE ACTUACION PARA INSTALACION DEPORTIVA DE CABLE SKY CON CAMPING
EN PALMETE, POLIGONO 1, PARCELA 4, DE ALCALA DE GUADARA (SEVILLA)
Promotor: DOUBLEWAKE S.L.

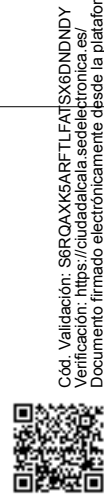
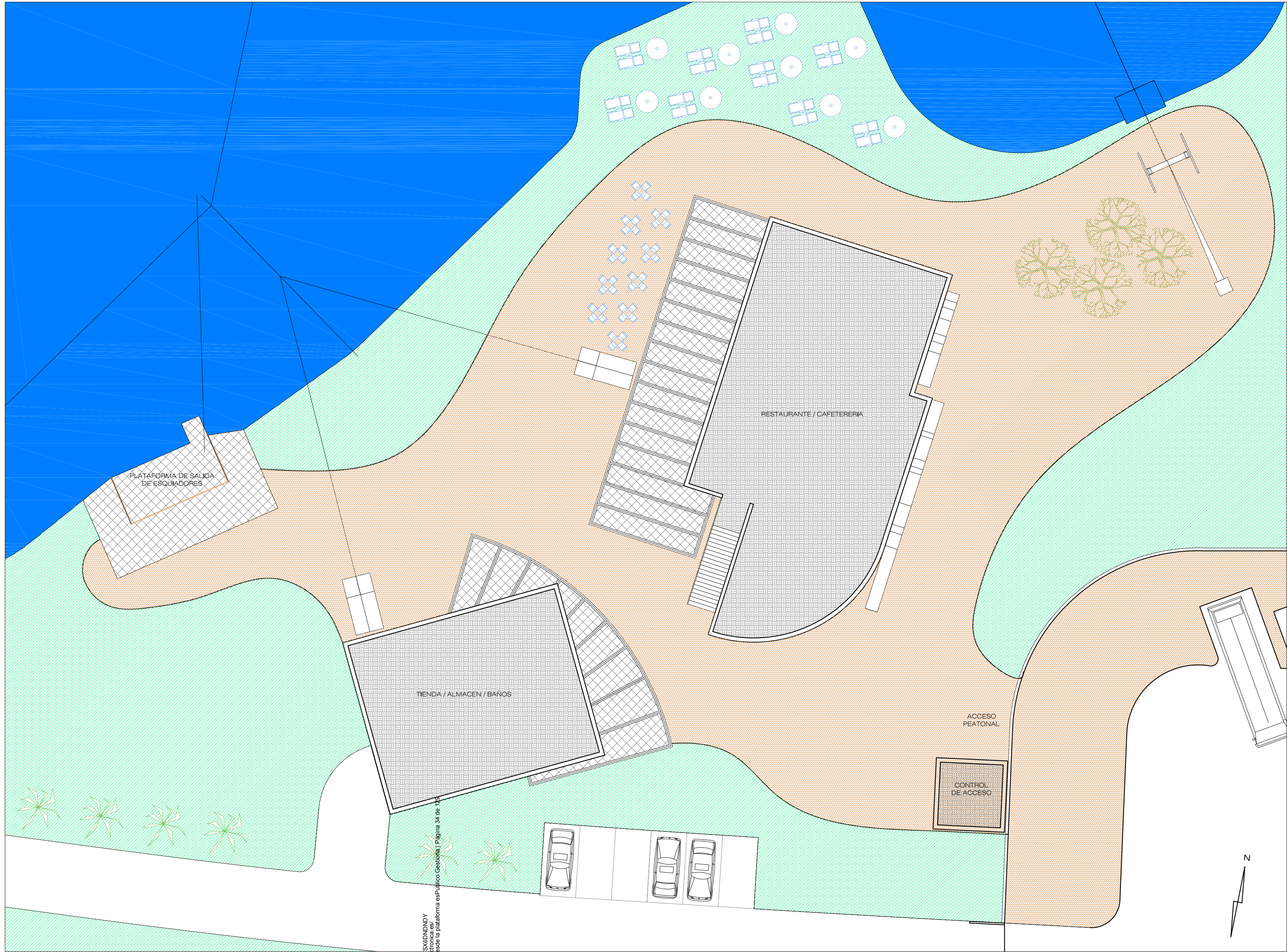
Arquitecto: Juan Luis Wic Afán

01

Noviembre de 2023

SITUACION Y ACOMETIDAS





Cód. Validación: S8ROAKSARETLFASX6DNNDY
Verificación: <https://cudadalea.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPública (Página 34 de 126)

PROYECTO DE ACTUACION PARA INSTALACION DEPORTIVA DE CABLE SKY CON CAMPING
EN PALMETE, POLIGONO 1, PARCELA 4, DE ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)
Promotor: DOUBLEWAKE S.L. CIF:B-91702266

Arquitecto: Juan Luis Wic Afán

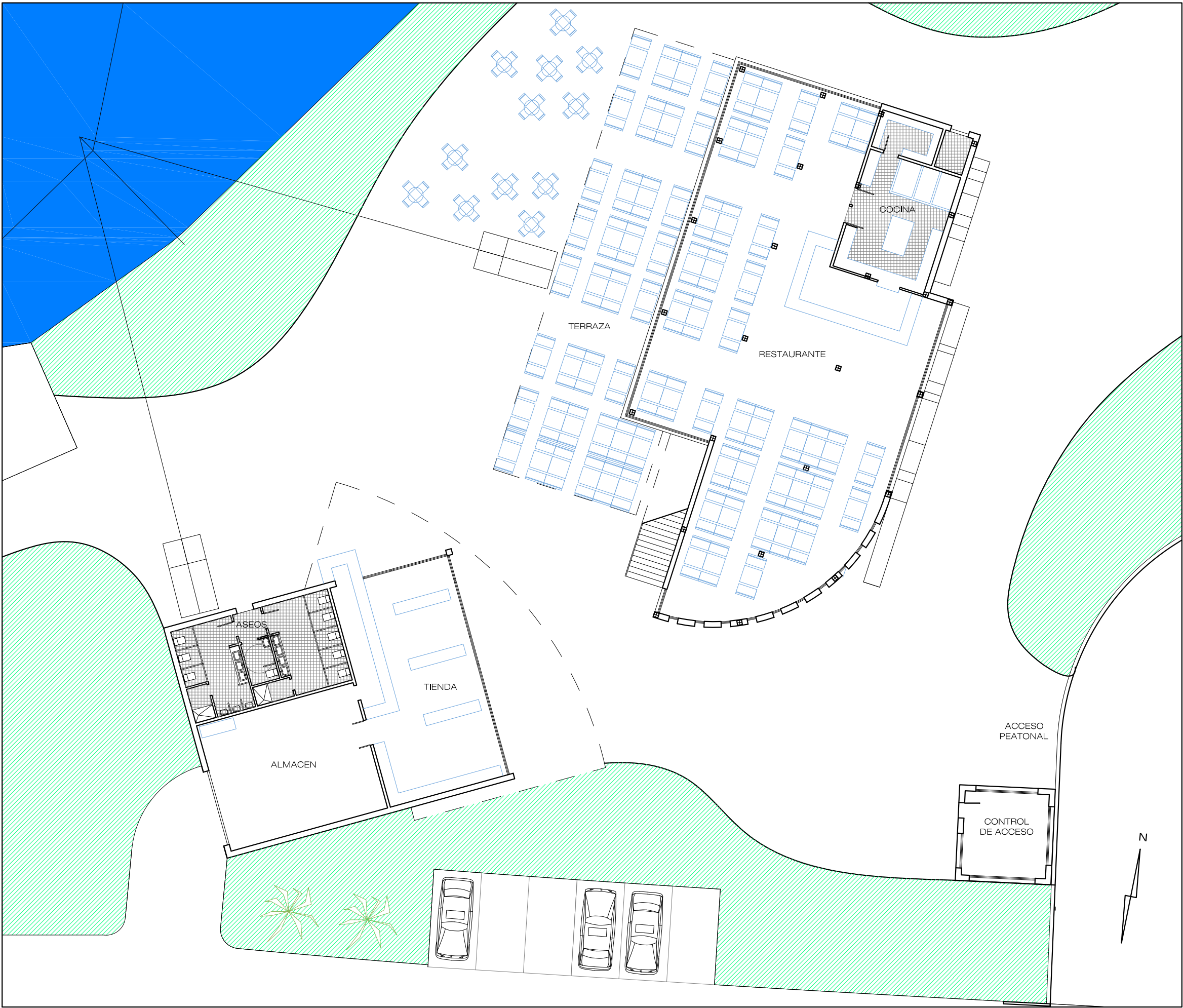
Noviembre de 2023

E. 1/200
ZONA DE EDIFICACIONES

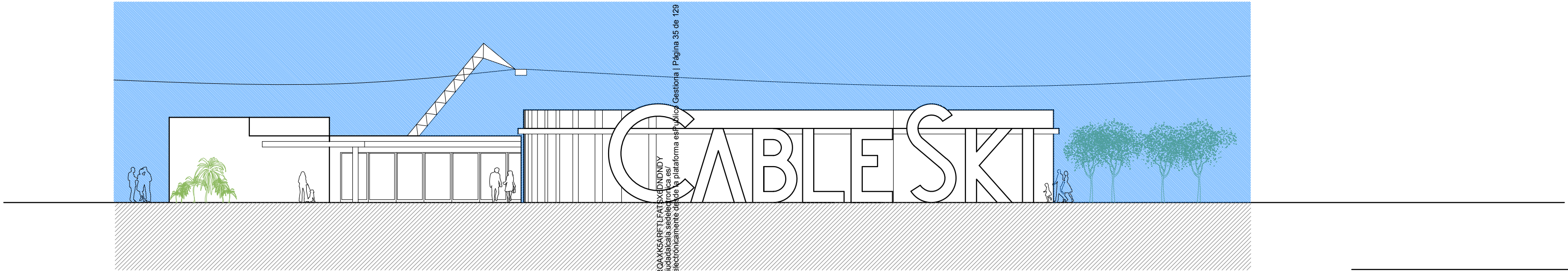
04



ZONA DE EDIFICIOS
PARA RESTAURANTE Y TIENDA



PLANTA DE DISTRIBUCION DE EDIFICACIONES



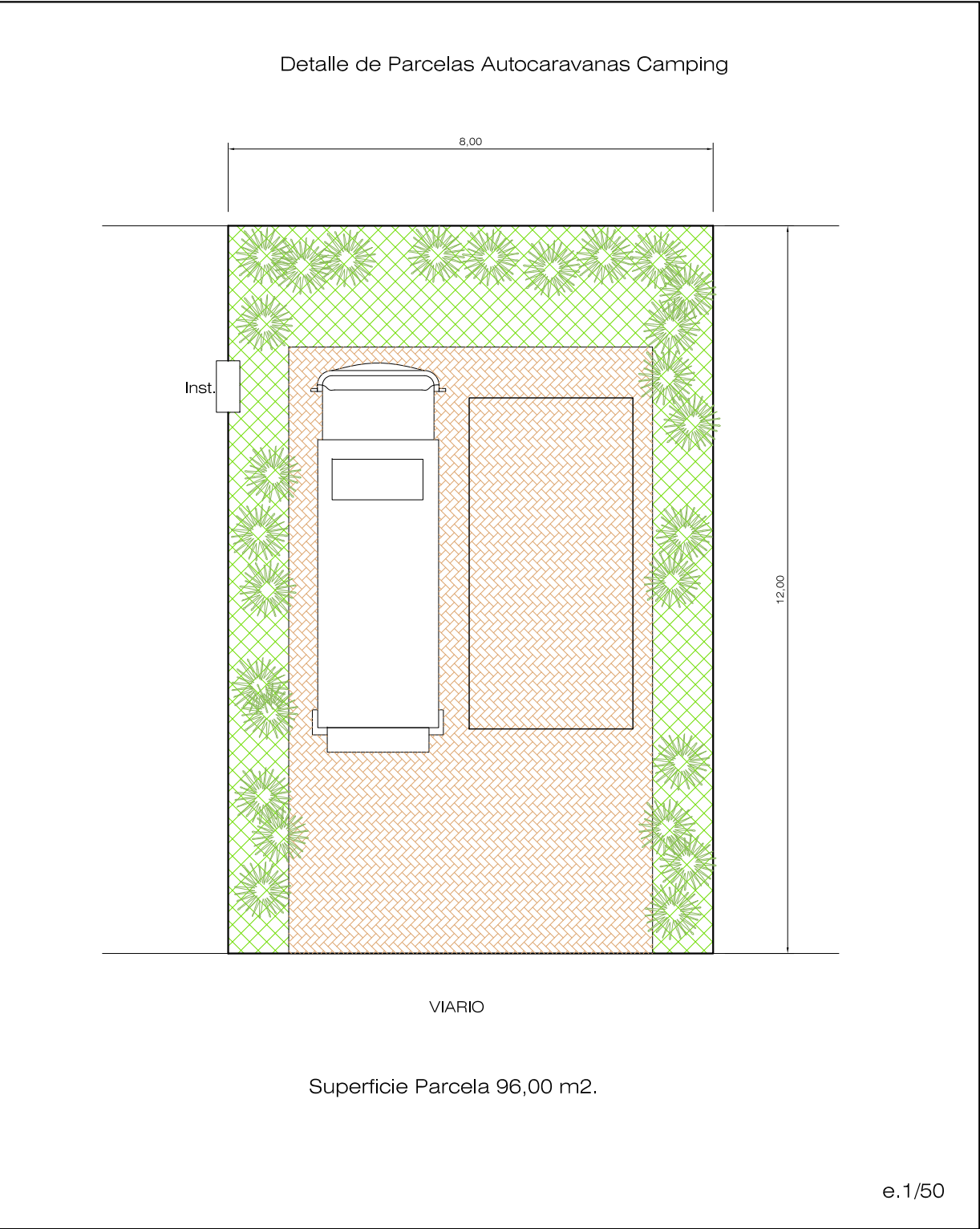
ALZADO PRINCIPAL DE EDIFICACIONES

PROYECTO DE ACTUACION PARA INSTALACION DEPORTIVA DE CABLE SKY CON CAMPING
EN PALMETE, POLIGONO 1, PARCELA 4, DE ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)
Promotor, DOUBLEWAKE S.L. CIF:B-91702266

Arquitecto, Juan Luis Wic Afán



Cód. Validación: S8R0A4K3ARFTLFA7S6NNDNDY
Verificación: <https://cibadablaa.segob.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma es.pes
Gestoría | Página 35 de 129



1.1 Actuación General

Lago	135.000,00 €
Mov Tierras, urbanización y accesos	265.000,00 €
Licencias	25.000,00 €
Proyectos/dirección obra	19.300,00 €
otros	20.000,00 €
netto total	464.300,00 €

1.2 Cable

Cableway cpl.	135.000,00 €
Hormigón	40.000,00 €
Obstáculos y módulos wake	38.000,00 €
Rental Wakeboard Ski & Wet suit's	12.000,00 €
Equipo de montaje	12.000,00 €
netto total	237.000,00 €

1.3 Restaurante

Edificaciones	115.000,00 €
Equipamiento y decoración Interior	30.000,00 €
Equipamiento y decoración Terrazas	16.500,00 €
otros	3.500,00 €
netto total	165.000,00 €

INVERSION TOTAL	866.300,00 €
------------------------	---------------------



Ventas

Dias por temporada

275

Venta Tickets al dia			
tickets	amount per day	price	total
"1 Hour"	15	20	300,00 €
"2 Hours"	10	25	250,00 €
"All Day"	15	35	525,00 €
total	1.075,00 €		295.625,00 €

Camping			
Tipo	amount per day	price	total
Caravanas	20	18	360,00 €
total	275		99.000,00 €

Restaurante			
tickets	amount	price	total
Menus	20	7	38.500,00 €
Comidas	15	16	66.000,00 €
Eventos	5	2500	12.500,00 €
total	367200		117.000,00 €

INGRESOS TOTAL	511.625,00 €
----------------	--------------

profit cable

Cta Explotación

COSTES DIRECTOS	-144.425,00 €
Ventas tickets	-82.775,00 €
Camping	-14.850,00 €
Restaurante	-46.800,00 €

Mg Contribución	367.200,00 €	71,77%
-----------------	--------------	---------------

Costes Fijos	-193.000,00 €
--------------	---------------

<i>EBITDA</i>	<i>174.200,00 €</i>	34,05%
---------------	---------------------	---------------

Intereses	0
Amortización	-57.753,33 €

BAI	116.446,67 €
------------	---------------------



	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Ventas	255.813	396.509	511.625	562.788	574.043	585.524
Coste directo	-72.213	-111.929	-144.425	-158.868	-162.045	-165.286
Mg Contribución	183.600	284.580	367.200	403.920	411.998	420.238
Costes Fijos	-193.000	-193.000	-193.000	-196.860	-200.797	-204.813
EBITDA	-9.400	91.580	174.200	207.060	211.201	215.425
Intereses	0	0	0	0	0	0
Amortizaciones	-57.753	-57.753	-57.753	-57.753	-57.753	-57.753
BAI	-67.153	33.827	116.447	149.307	153.448	157.672



Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13
597.235	609.179	621.363	633.790	646.466	659.395	672.583
-168.591	-171.963	-175.403	-178.911	-182.489	-186.139	-189.861
428.643	437.216	445.960	454.880	463.977	473.257	482.722
-208.909	-213.088	-217.349	-221.696	-226.130	-230.653	-235.266
219.734	224.128	228.611	233.183	237.847	242.604	247.456
0	0	0	0	0	0	0
-57.753	-57.753	-57.753	-57.753	-57.753	-57.753	-57.753
161.980	166.375	170.858	175.430	180.094	184.850	189.703



Año 14	Año 15
686.035	699.756
-193.659	-197.532

492.376	502.224
----------------	----------------

-239.971	-244.771
----------	----------

252.405	257.453
----------------	----------------

0	0
---	---

-57.753	-57.753
---------	---------

<u>194.652</u>	<u>199.700</u>
-----------------------	-----------------------



ESTUDIO DE INUNDABILIDAD

DE LA PARCELA DESTINADA AL

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA INSTALACIÓN
DEPORTIVA DE “CABLE SKI” Y CAMPING
EN PALMETE, POLÍGOINO I, PARCELA 4 ALCALA DE GUADAIRA
(SEVILLA)
PROMOTOR: DOUBLEWAKE S.L.

JULIO DE 2019

PEDRO CHOZA SOTELO

INGENIERO DE CAMINOS



Índice,

1	Introducción.....	1
2	Descripción de la Parcela Destinada al Proyecto.....	2
3	Estudio de Inundabilidad 2D.....	3
3.1	Introducción.....	3
3.2	Parámetros Hidráulicos.....	4
3.3	Parámetros de Análisis de Flujo.....	5
3.3.1	Geometría.....	5
3.3.2	Rugosidad.....	7
3.3.3	Parámetros de contorno.....	8
3.3.4	Compilación.....	9
3.4	Resultados.....	10
3.4.1	Periodo de Retorno T10max.....	11
3.4.2	Periodo de Retorno T100max.....	14
3.4.3	Periodo de Retorno T500max.....	17
4	Análisis de resultados.....	20
4.1	Introducción.....	20
4.2	Revisión del Articulado el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.....	20
5	Actuación Propuesta.....	26
5.1	Generación del Terreno Modificado.....	26
5.2	Resultados.....	27
5.2.1	Periodo de Retorno T500max.....	28
6	Comparativa de Resultados.....	31
7	Conclusión.....	31



I Introducción.

Se redacta el presente informe a requerimiento de la empresa DOUBLEWAKE S.L. (CIF B91702266) que desarrolla como Promotor el proyecto de inversión:

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA INSTALACIÓN DEPORTIVA DE “CABLE SKI” Y CAMPING EN PALMETE, POLÍGOINO I, PARCELA 4 ALCALA DE GUADAIRA (SEVILLA)

PROMOTOR: DOUBLEWAKE S.L.

La actuación que se propone se encuentra dentro del ámbito territorial del término Municipal de Alcalá de Guadaira, en la provincia de Sevilla.

Se pretende la creación de una instalación deportiva para la práctica del Cable-Ski, como actividad principal con vinculación de camping para autocaravanas y edificaciones complementarias de restauración, tienda, vestuarios y almacén.

La actividad se desarrolla en una sola parcela catastral de 103.356 m² sobre la que se pretende construir una balsa artificial de 36.600 m² de lámina de agua y 54.900 m³ de volumen y una profundidad máxima de 1,50 m. Esta balsa se construirá a modo de lago con una isla central cuya misión es que las olas generadas por un esquiador no afecten a los demás.

Estas instalaciones deportivas y de ocio se complementan con dos edificios unidos que darán servicio a los esquiadores según lo siguiente:

- Edificio para Restaurante de una planta de altura y con una superficie construida de 370m² más 150 m² de terraza cubierta, que acogerá Cocina, sala de mesas y barra que integrará terrazas exteriores tanto a nivel de la balsa como sobre la cubierta visitable a modo de mirador en altura.

- Edificio Complementario de una planta de altura y con una superficie construida de 196 m² más 70 m² de terraza cubierta, que acogerá:

- o Tienda donde se obtendrá el ticket para hacer uso de la práctica deportiva y se venderán artículos relacionados exclusivamente con el deporte como son tablas, cascos, chalecos salvavidas...

- o Vestuarios y aseos para cambio de los esquiadores.

- o Almacén para elementos deportivos.

- o Instalaciones.

Además, para dar servicio al Camping es necesaria la construcción de lo siguiente:

- Caseta de control de 25 m².

- Casetas para Servicios, duchas y vestuarios de camping de 96 m².

El complejo proyectado cuenta con un Camping de 3ª categoría para autocaravanas que dará servicio a esquiadores y foráneos que ocupará la zona Oeste del terreno con acceso rodado por la parte sur y con capacidad para 143 parcelas independientes, de 96 m² cada una, para alojar un solo vehículo por parcela con los servicios de luz y agua. Estas parcelas ocupan un total de 13.728 m² lo que supone el 13,48% de la superficie total de la parcela.



Para dar servicio al camping se dotará la zona de dos edificaciones menores, de 48m² cada una, para los baños y duchas según lo requerido para una categoría de 3ª según lo dispuesto en el Decreto 164/2003.

El complejo cuenta con un aparcamiento de 180 plazas para coches y tres para autobuses en la zona de entrada al complejo deportivo, además de las plazas de aparcamiento para personal. En total, los viarios previstos junto con los aparcamientos ocupan una superficie de 13.574 m² un 13,33% del total de la parcela.

El resto de parcela se destina a zonas libres y/o ajardinadas con una superficie total de 38.547 m², un 37,60% del total de la parcela.

2 Descripción de la Parcela Destinada al Proyecto.

La parcela se sitúa dentro del Término Municipal de Alcalá de Guadaira, al Este de Sevilla capital y casi limítrofe con el término de esta.

El emplazamiento de la finca es el siguiente:

Parcela enclavada dentro de la delimitación de suelo no urbanizable de carácter rural o natural sin protección, dentro del término municipal de Alcalá de guadaira (Sevilla), en la zona denominada "PALMETE", próximo a la SE-30 y SE-35.

El terreno donde se pretende desarrollar la actividad lo compone la parcela catastral con referencia n°41004A001000040000IT, Polígono I, parcela 4.

En la imagen siguiente se puede observar la ubicación de la parcela, si bien muy próxima al municipio de Sevilla, pertenece al término municipal de Alcalá de Guadaira.



A continuación, una imagen tomada a ras de suelo en la que se observa el estado actual de la parcela.



La parcela se sitúa a unos 320 metro del río Guadaira y está confinada entre varias infraestructuras:

- Al Oeste, línea de ferrocarril de la Cementera.
- Al Norte, Polígono Industrial.
- Al Este, camino paralelo a acequia.
- Al Sur, parcela rústica y línea de ferrocarril de la Cementera.

Adicionalmente, hay que señalar la presencia al este de al arroyo Ranilla, actualmente encauzado hasta su desembocadura en el Río Guadaira.

3 Estudio de Inundabilidad 2D

3.1 Introducción

El objeto de realizar modelos 2D, se centra en realizar simulaciones sobre geometrías irregulares asociadas al terreno por donde circula el flujo de agua; y por tanto será capaz de describir fenómenos naturales como son: la inundación de una gran llanura, la confluencia de cauces, el cruce de dos corrientes de agua, etc.

El Software utilizado para la modelización del flujo de agua sobre la llanura de inundación de la confluencia del Río Guadaira y el Arroyo Ranilla, en las proximidades de la parcela en estudio, es el HEC-RAS versión 5.0.7



3.2 Parámetros Hidráulicos

Asociado a la condición de contorno de entrada, se ha empleado para la simulación hidrogramas de flujo para periodos de retorno $Tr=10, 100$ y 500 años, los cuales se han obtenido del CauMax y de los datos facilitados por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. La tabla a continuación muestra los valores de caudal máximo y del hidrograma propuesto para los diferentes periodos de retorno.

Cauce	Qmax (T=10 años)	Qmax (T=100 años)	Qmax (T=500 años)
Río Guadaira	471 m ³ /s	1128 m ³ /s	1749 m ³ /s
Arroyo Ranilla	37 m ³ /s	78 m ³ /s	115 m ³ /s

Tabla 1. Caudales obtenidos del CauMax en la confluencia de ambos cauces en el caso de (T10) y facilitados por CHG en los periodos T100 y T500

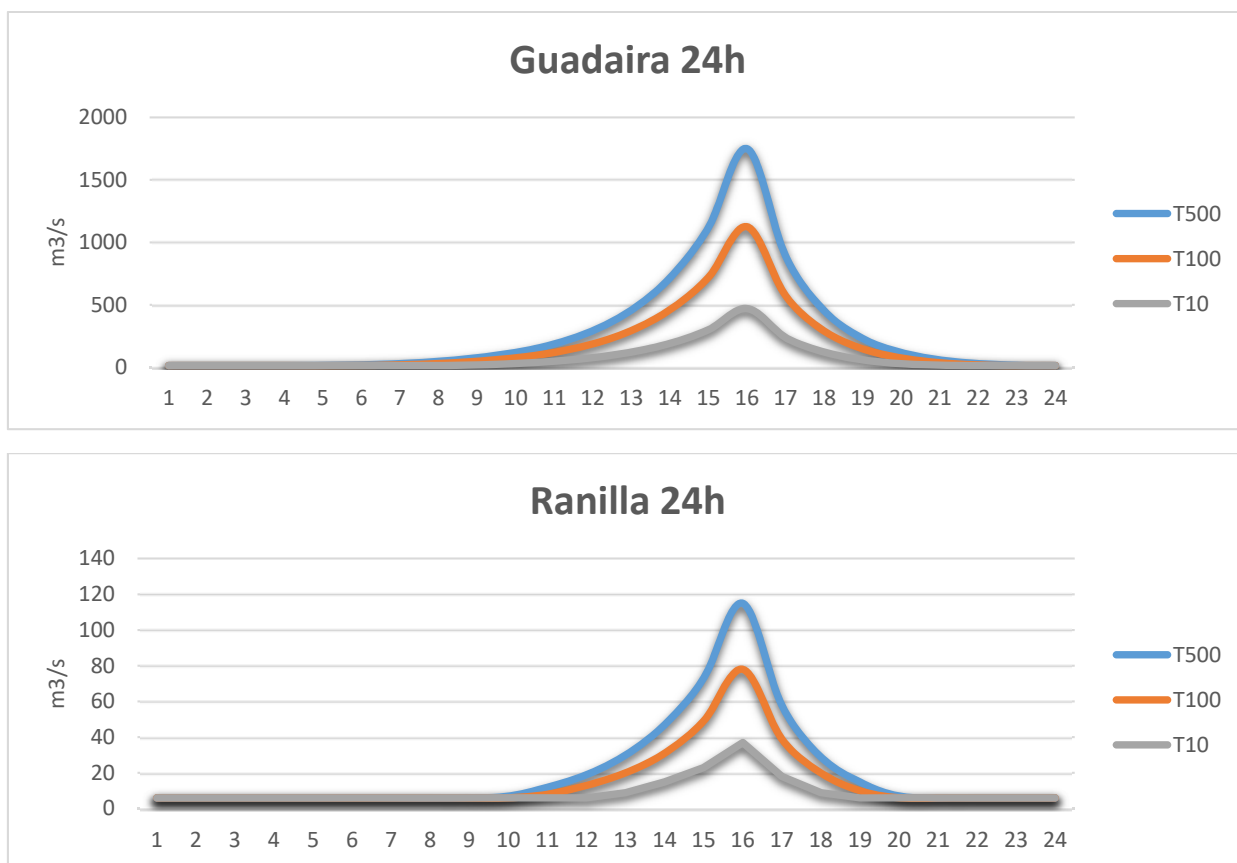


Tabla 2 Valores del Hidrograma de Flujo para $Tr= 10, 100$ y 500 años

Tiempo (horas)	Guadaira (m ³ /s)			Ranilla (m ³ /s)		
	T10	T100	T500	T10	T100	T500
1	15	15	15	6	6	6
2	15	15	15	6	6	6
3	15	15	15	6	6	6
4	15	15	15	6	6	6
5	15	15	15	6	6	6
6	15	15	19	6	6	6
7	15	20	31	6	6	6
8	15	31	48	6	6	6
9	20	49	76	6	6	6
10	32	77	119	6	6	7



11	50	120	187	6	8	12
12	78	188	293	6	13	19
13	123	295	458	9	20	30
14	192	461	716	15	31	47
15	301	720	1119	23	49	73
16	471	1126	1749	37	78	115
17	240	574	891	18	39	58
18	122	292	454	9	20	29
19	62	149	231	6	10	15
20	31	75	118	6	6	7
21	16	38	60	6	6	6
22	15	19	30	6	6	6
23	15	15	15	6	6	6
24	15	15	15	6	6	6

Así mismo, asociado a la condición de contorno de salida, se ha contemplado usar en todos los modelos valores de Curva de Gasto (Rating Curve). Asumiendo que son los niveles aproximados en la sección de salida del Río Guadaira, adoptando una pendiente de 0.02 m/m

Finalmente las condiciones hidrodinámicas impuestas para la modelación son:

Aguas Arriba - Ranilla	Hidrog. Flujo
Aguas Arriba - Guadaira	Hidrog. Flujo
Aguas Abajo - Guadaira	Curva de Gasto

3.3 Parámetros de Análisis de Flujo

HEC-RAS 2D asocia la dimensión de malla (Δx) con el paso de tiempo computacional (Δt) al momento de realizar la simulación de flujo en 2D, y de esta manera evita que se produzcan inestabilidades de cálculo.

Bajo las consideraciones vistas en el capítulo anterior se procedió inicialmente a simular el modelo del flujo 2D, con dimensiones de malla $\Delta x=5m$ y paso de tiempo computacional $\Delta t=30$ seg. Posteriormente, dado lo irracional de los resultados obtenidos, se repite con dimensiones de malla $\Delta x=3m$ y paso de tiempo computacional por malla de $\Delta t=15$ seg.

3.3.1 Geometría

3.3.1.1 Generación del Terreno

Definición Geométrica a partir de los ficheros digitales de nubes de puntos LiDAR con cobertura nacional del Centro Nacional de Información Geográfica (<http://centrodedescargas.cnig.es>) del Ministerio de Fomento.

Dichos ficheros constan de una densidad de puntos de 0,5 pts/m², en superficies de 2x2 km, para el presente estudio se han utilizado los siguientes archivos:

- PNOA_2014_AND-NW_238-4140_ORT-CLA-COL.laz
- PNOA_2014_AND-NW_240-4140_ORT-CLA-COL.laz



A partir de la nube de puntos generada, se ha creado DEM mediante la aplicación ArqMAP, obteniendo el terreno utilizado con el Hec-RAS, que se muestra a continuación:

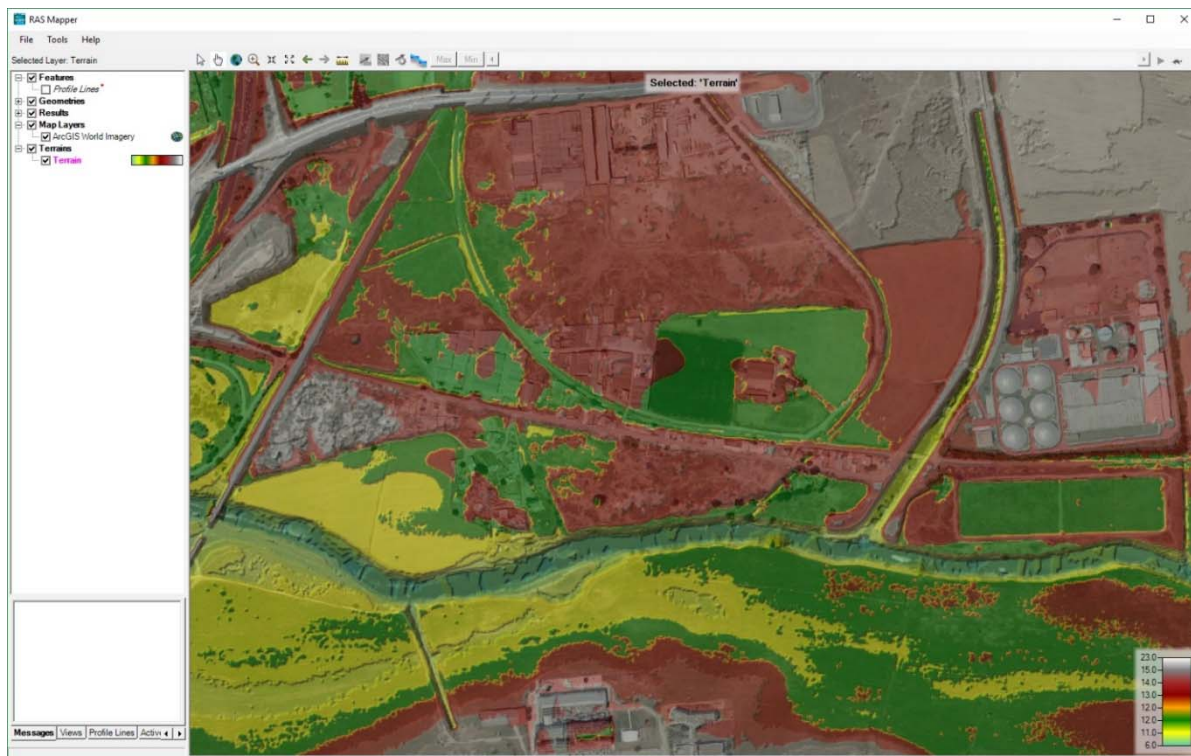


Ilustración 1. MDT con la superficie a estudio sobre la ortofoto - Visor RAS Mapper

3.3.1.2 Definición Geométrica

Posteriormente se define la geometría de estudio y la ubicación de las Bases de Contorno (BC)

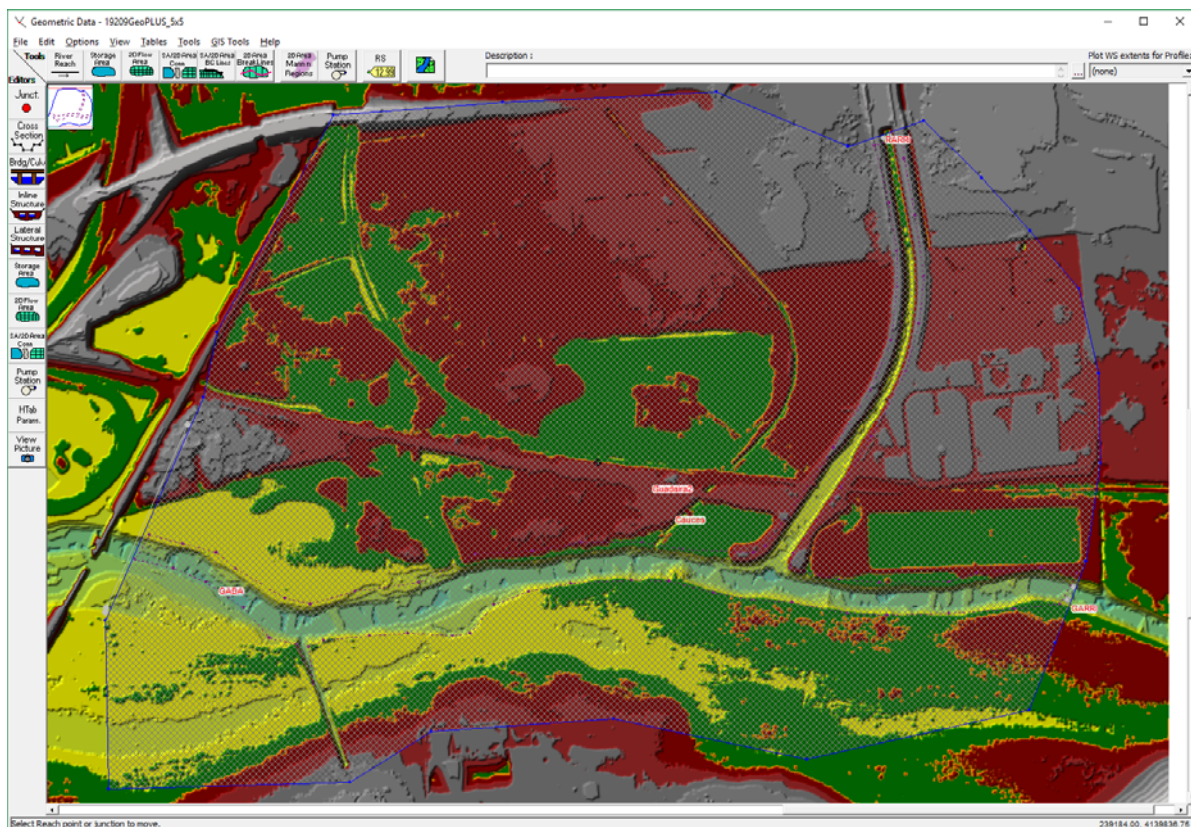


Ilustración 2. MDT con la superficie a estudio y las BC de contorno



3.3.2 Rugosidad

Se ha empleado un valor de rugosidad que represente la superficie analizada, este valor se estimó considerando la llanura como planicie de inundación con presencia de cultivos y hierbas que según la Tabla N°3, el valor promedio sería de $n=0.045$, sin embargo, debido a la presencia de ciertas zonas urbanas se optó por incrementar ese valor y emplear $n=0.05$, y discriminando la superficie del cauce como Canal Natural Limpio y curvo ($n=0.04$)

Material	n
Concreto	0.0120
Fondo de grava con lados de concreto	0.0200
Fondo de grava con lados de piedra	0.0230
Fondo de grava con lados de riprap	0.0330
Canales Naturales	
Limpios y rectos	0.0300
Limpios y curvos	0.0400
Curvos con hierbas y piscinas	0.0500
Con matorrales y árboles	0.1000
Planicies de Inundación	
Pastos	0.0350
Cultivos	0.0400
Hierba y pequeños matorrales	0.0500
Matorrales densos	0.0700
Árboles densos	0.1000

Tabla 3. Coeficiente de Manning para planicie de inundación.

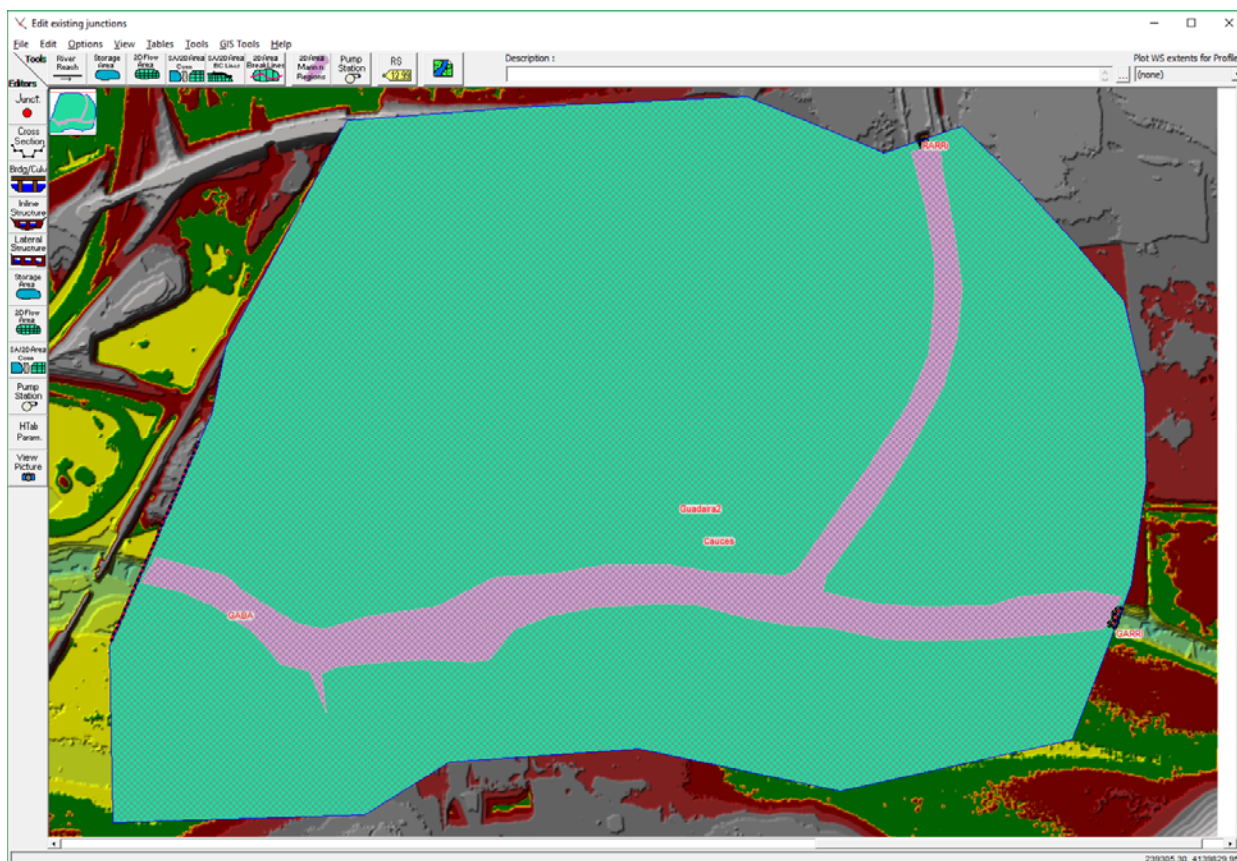
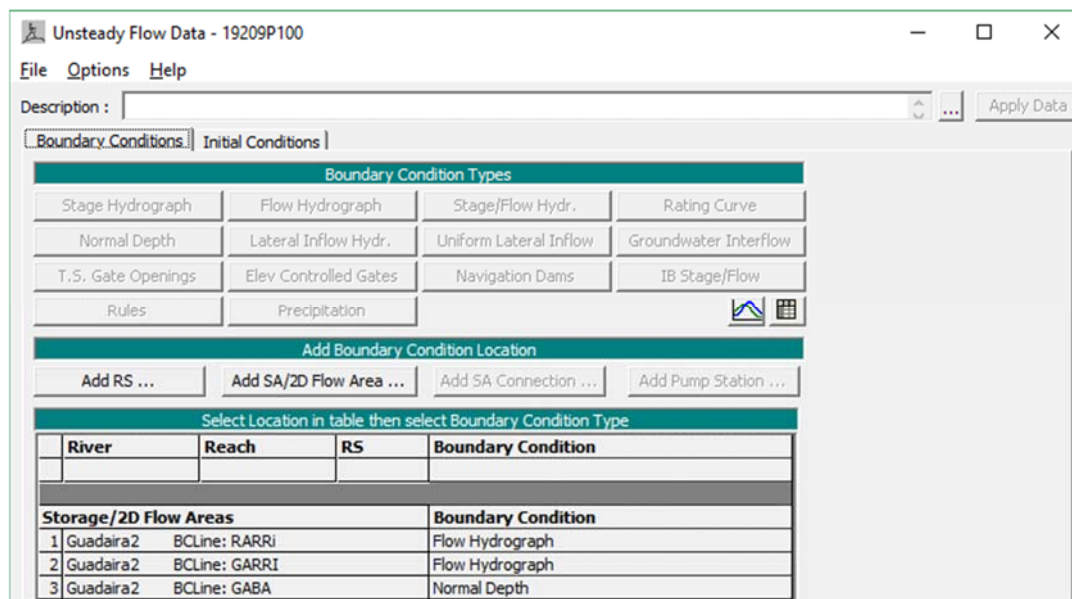


Ilustración 3. Superficie de estudio con la diferenciación del Manning en cauce y explanada de inundación



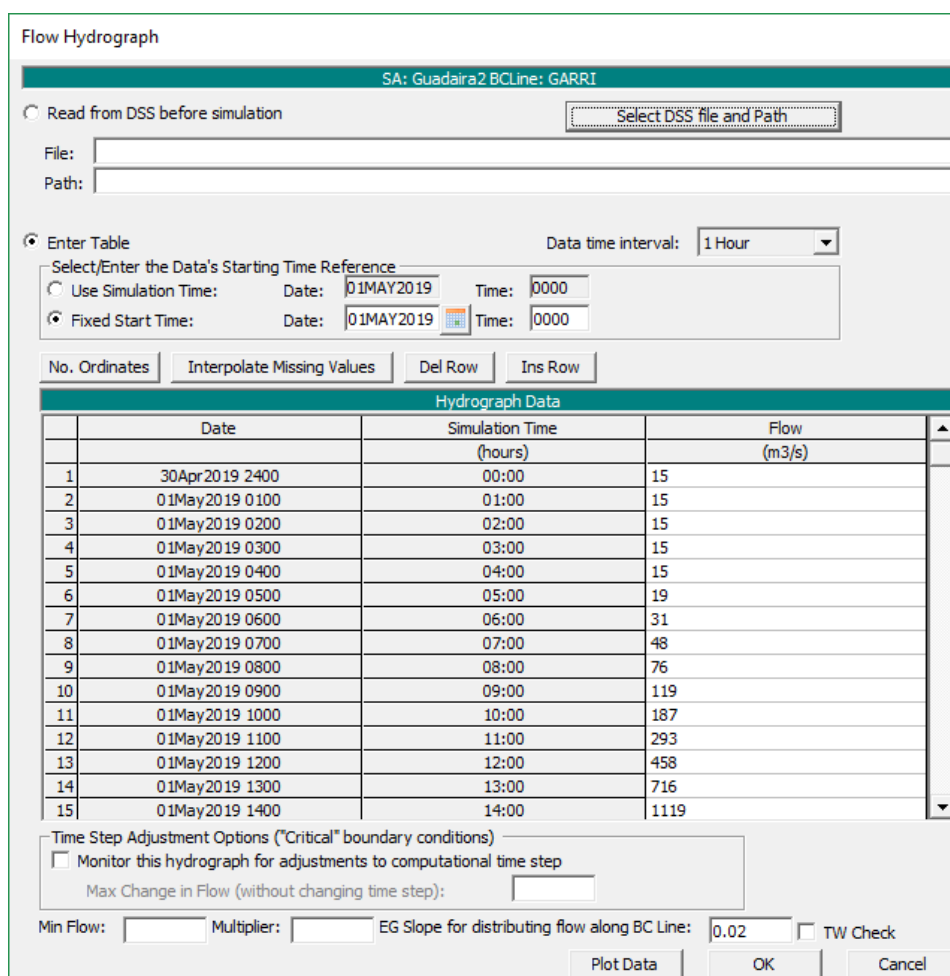
3.3.3 Parámetros de contorno

En el presente apartado se incluyen los datos descritos en el numeral 1.2



River	Reach	RS	Boundary Condition
1	Guadaira2	BCLine: RARRI	Flow Hydrograph
2	Guadaira2	BCLine: GARRI	Flow Hydrograph
3	Guadaira2	BCLine: GABA	Normal Depth

Ilustración 4. Unsteady Flow Data. Introducción de parámetros de contorno.

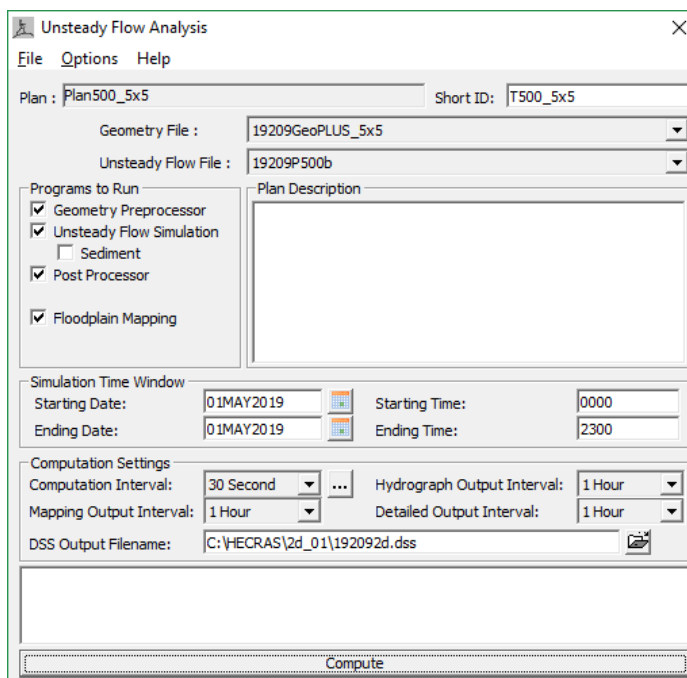


No. Ordinates	Date	Simulation Time (hours)	Flow (m3/s)
1	30Apr2019 2400	00:00	15
2	01May2019 0100	01:00	15
3	01May2019 0200	02:00	15
4	01May2019 0300	03:00	15
5	01May2019 0400	04:00	15
6	01May2019 0500	05:00	19
7	01May2019 0600	06:00	31
8	01May2019 0700	07:00	48
9	01May2019 0800	08:00	76
10	01May2019 0900	09:00	119
11	01May2019 1000	10:00	187
12	01May2019 1100	11:00	293
13	01May2019 1200	12:00	458
14	01May2019 1300	13:00	716
15	01May2019 1400	14:00	1119

Ilustración 5. Flow Hydrograph. Introducción de los datos Hidráulicos



3.3.4 Compilación



Unsteady Flow Analysis

File Options Help

Plan: Plan500_5x5 Short ID: T500_5x5

Geometry File: 19209GeoPLUS_5x5

Unsteady Flow File: 19209P500b

Programs to Run

- ☒ Geometry Preprocessor
- ☒ Unsteady Flow Simulation
- ☐ Sediment
- ☒ Post Processor
- ☒ Floodplain Mapping

Plan Description

Simulation Time Window

Starting Date: 01MAY2019 Starting Time: 0000

Ending Date: 01MAY2019 Ending Time: 2300

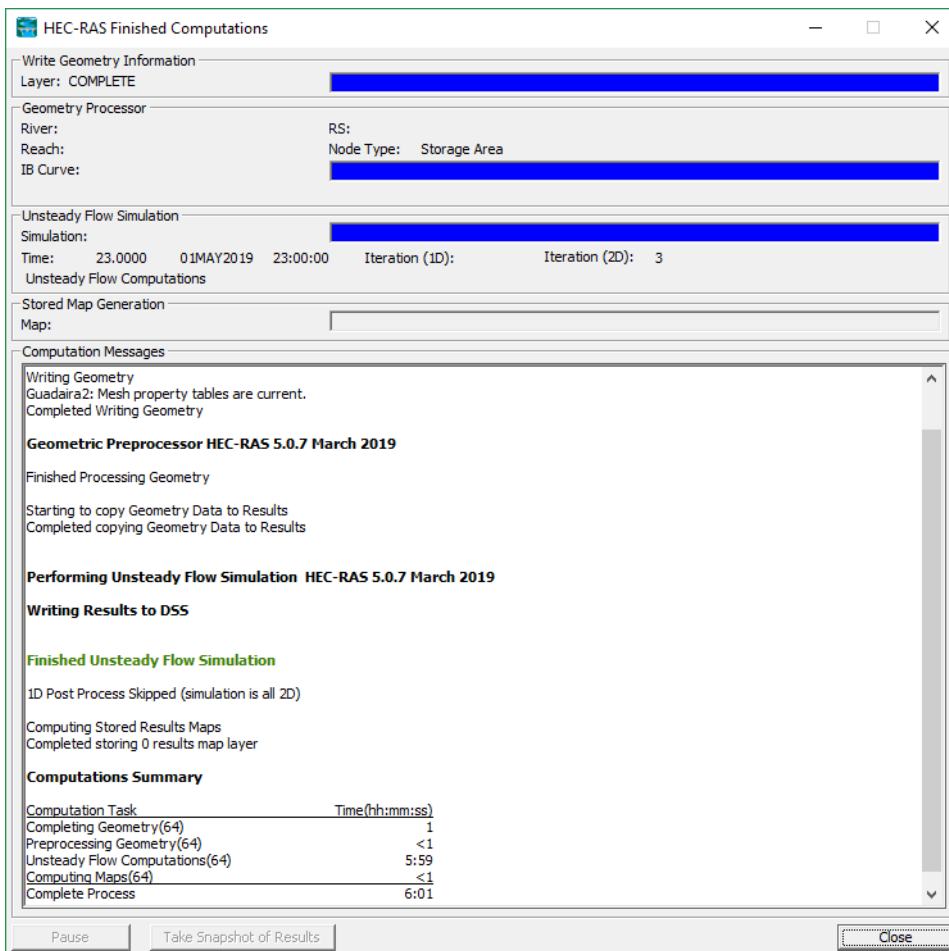
Computation Settings

Computation Interval: 30 Second Hydrograph Output Interval: 1 Hour

Mapping Output Interval: 1 Hour Detailed Output Interval: 1 Hour

DSS Output Filename: C:\HECRAS\2d_01\192092d.dss

Compute



HEC-RAS Finished Computations

Write Geometry Information

Layer: COMPLETE

Geometry Processor

River: RS

Reach: Node Type: Storage Area

IB Curve:

Unsteady Flow Simulation

Simulation:

Time: 23.0000 01MAY2019 23:00:00 Iteration (1D): Iteration (2D): 3

Unsteady Flow Computations

Stored Map Generation

Map:

Computation Messages

Writing Geometry
Guadaira2: Mesh property tables are current.
Completed Writing Geometry

Geometric Preprocessor HEC-RAS 5.0.7 March 2019

Finished Processing Geometry

Starting to copy Geometry Data to Results
Completed copying Geometry Data to Results

Performing Unsteady Flow Simulation HEC-RAS 5.0.7 March 2019

Writing Results to DSS

Finished Unsteady Flow Simulation

1D Post Process Skipped (simulation is all 2D)

Computing Stored Results Maps
Completed storing 0 results map layer

Computations Summary

Computation Task	Time(hh:mm:ss)
Completing Geometry(64)	1
Preprocessing Geometry(64)	<1
Unsteady Flow Computations(64)	5:59
Computing Maps(64)	<1
Complete Process	6:01

Pause Take Snapshot of Results Close



3.4 Resultados.

Se muestran a continuación los gráficos de resultados obtenidos de los cálculos.

De estos resultados, se desprende que la parcela no corre riesgo alguno de inundación para el cálculo con las avenidas de cálculo correspondientes a 10 y 100 años de Periodo de Retorno.

Se obtiene inundabilidad de la parcela para el caso de cálculo con la avenida de periodo de retorno de 500 años, si bien esta inundabilidad es parcial.

En todo caso, los calados son inferiores a 0,50 metros y las velocidades prácticamente nulas, inferiores a 0,50 m/s.



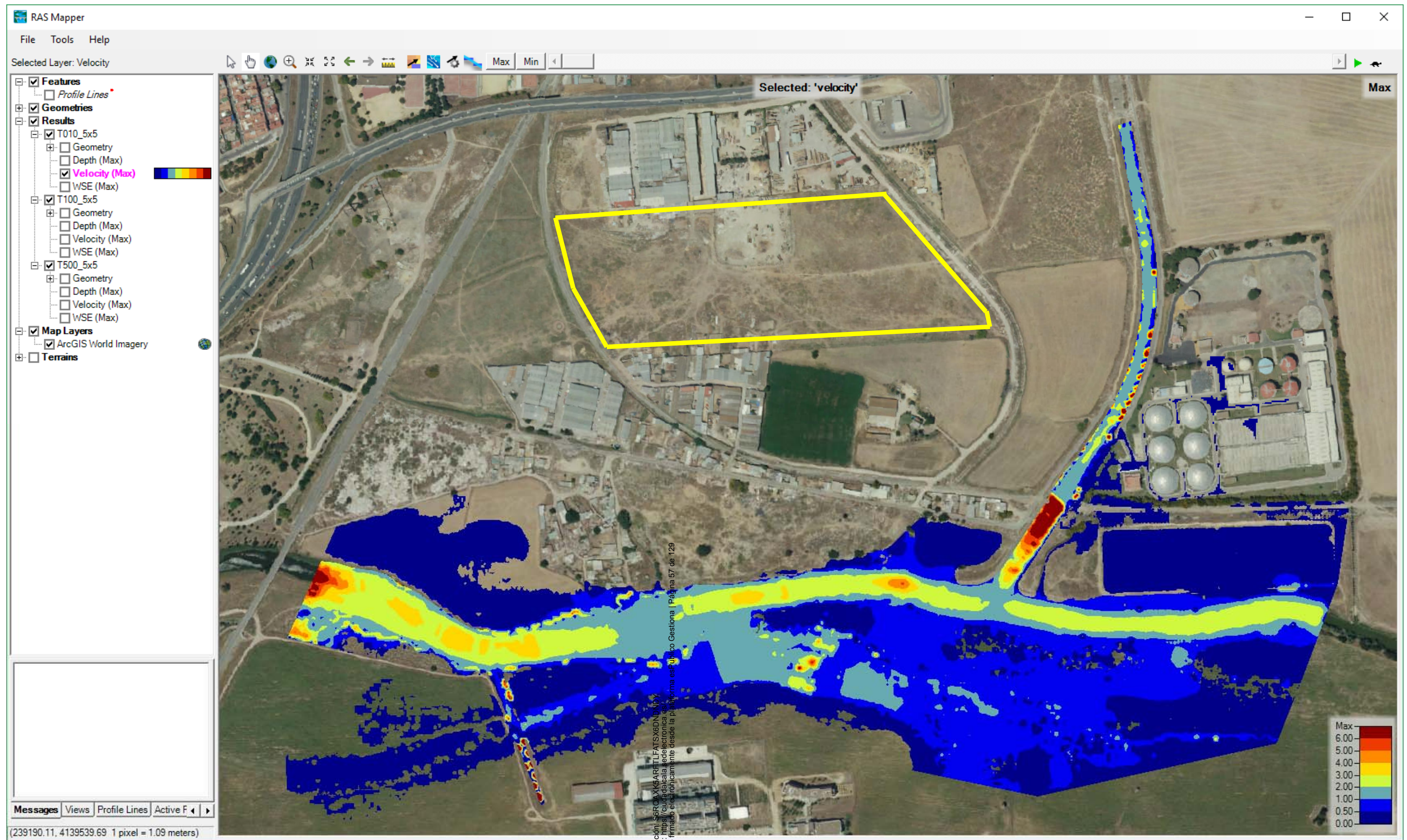
3.4.1 Periodo de Retorno T_{10max}



The screenshot displays the RAS Mapper application window. The main map area shows an aerial view of a river system with a cyan-colored overlay representing the maximum depth of a flood event. A yellow polygon is drawn on the map, likely indicating a specific reach or area of interest. The left sidebar contains a 'Features' panel with a tree view showing the following structure:

- Features
 - Profile Lines
- Geometries
- Results
 - T010_5x5
 - Geometry
 - Depth (Max)
 - Velocity (Max)
 - WSE (Max)
 - T100_5x5
 - Geometry
 - Depth (Max)
 - Velocity (Max)
 - WSE (Max)
 - T500_5x5
 - Geometry
 - Depth (Max)
 - Velocity (Max)
 - WSE (Max)
- Map Layers
 - ArcGIS World Imagery
- Terrains

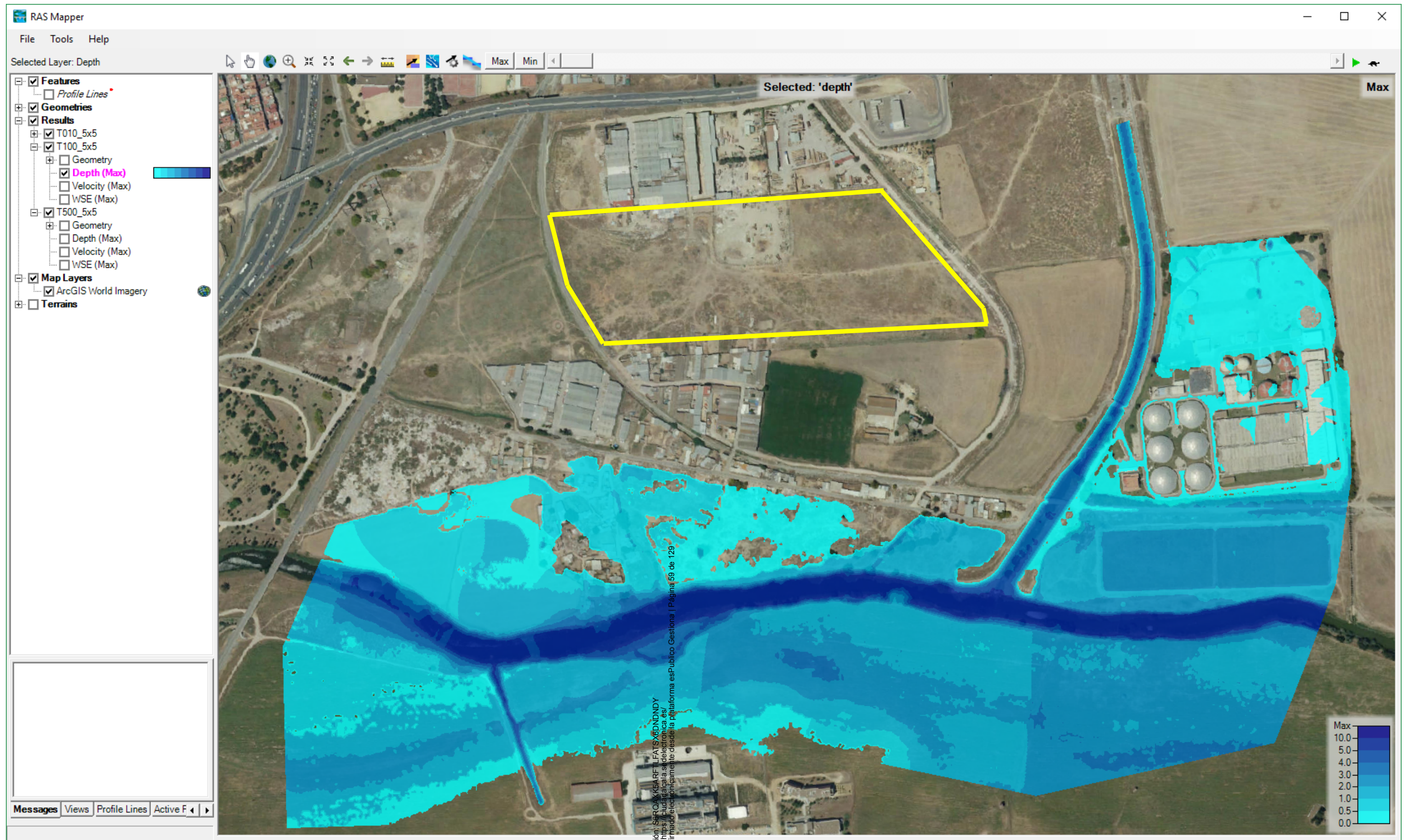
The 'Depth (Max)' layer is currently selected, as indicated by the 'Selected: 'depth'' text in the top right corner of the map area. A color scale legend for the depth is visible in the bottom right corner, ranging from 0.0 to 10.0. The bottom status bar shows 'Messages', 'Views', 'Profile Lines', and 'Active F'.



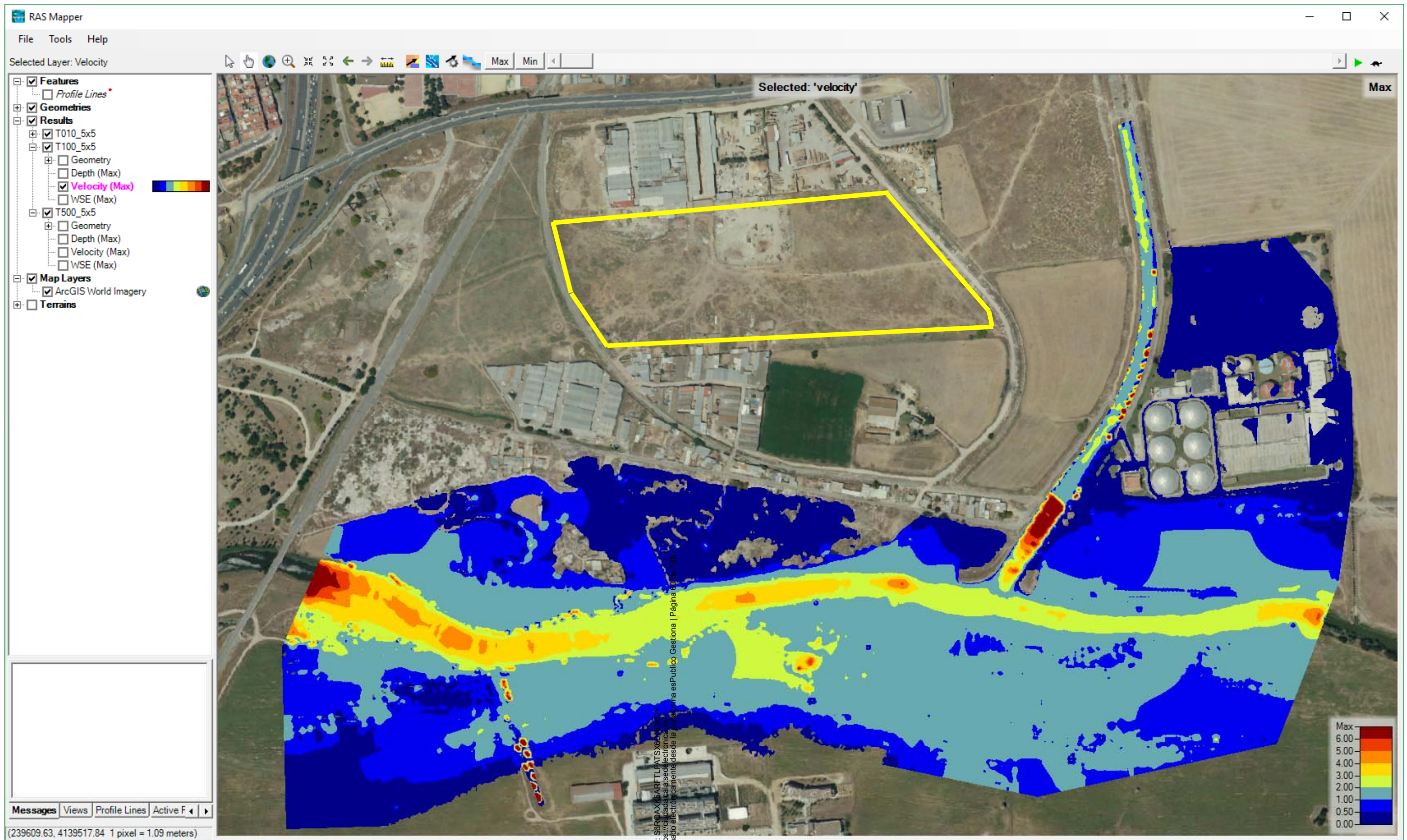
3.4.2 Periodo de Retorno T100max



3.4.2.1 Calado



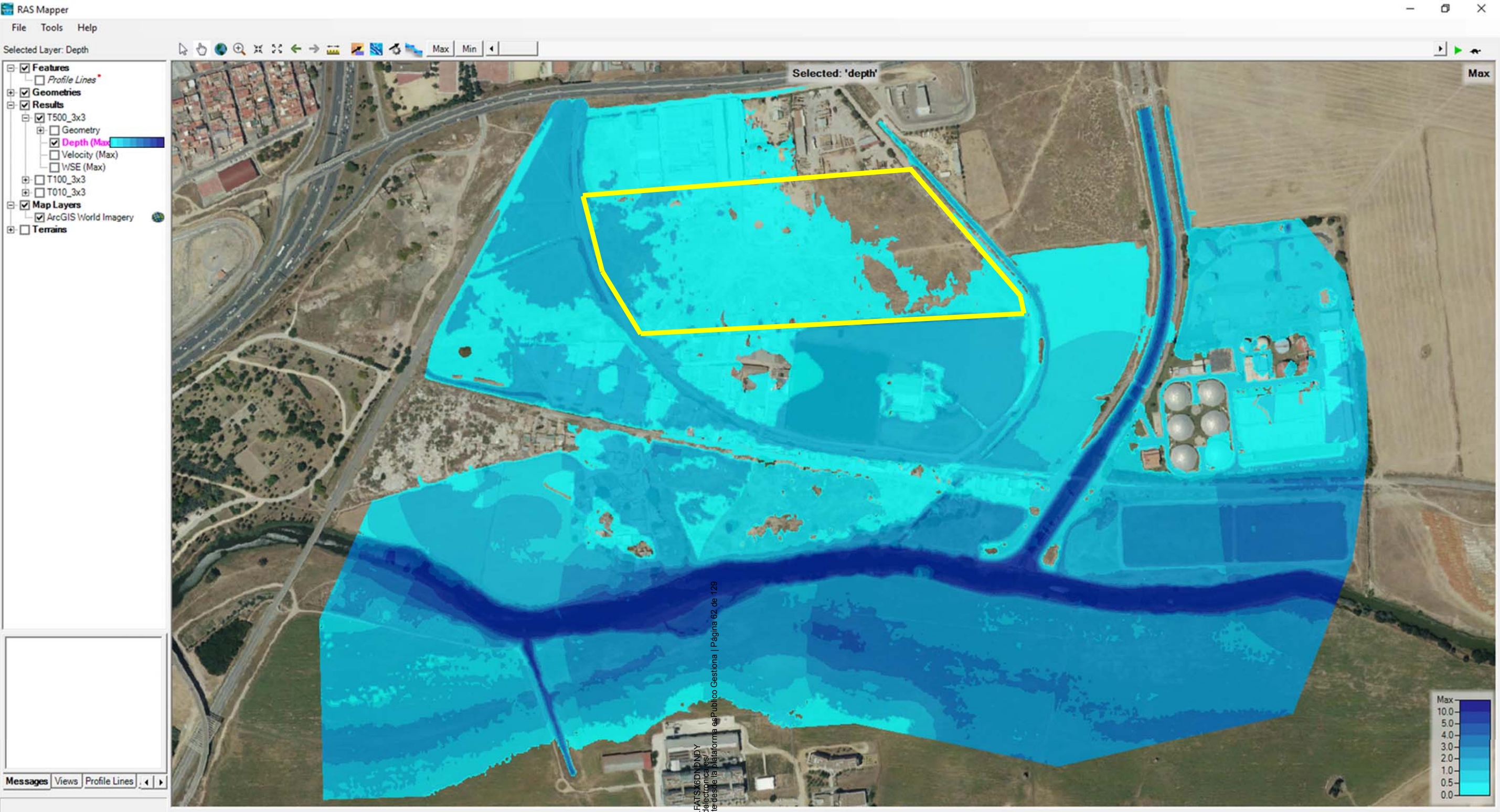
3.4.2.2 Velocidad



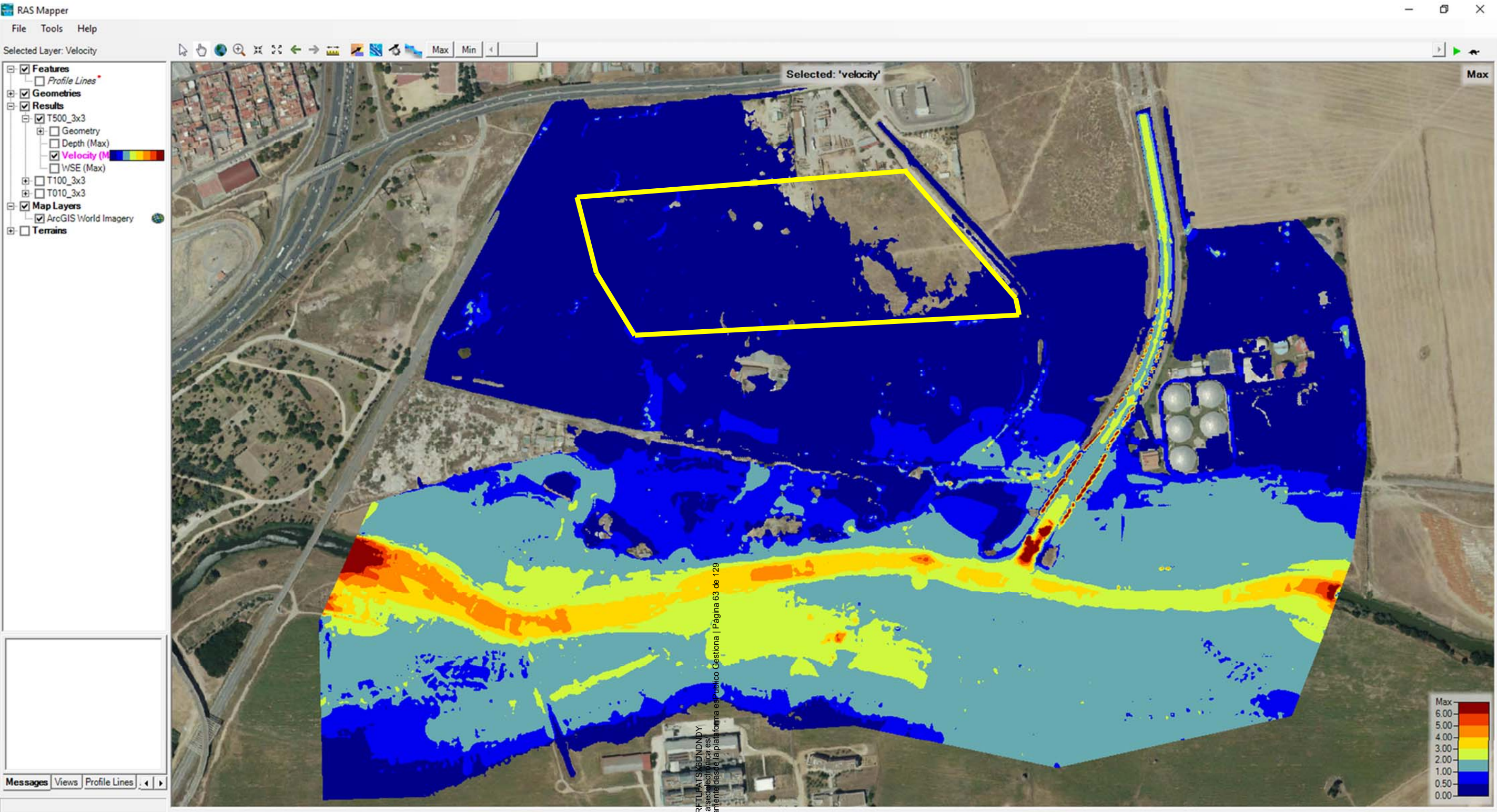
3.4.3 Periodo de Retorno T500max



3.4.3.1 Calado



3.4.3.2 Velocidad



4 Análisis de resultados.

4.1 Introducción.

Los resultados de inundabilidad parcial de la parcela obligan a hacer una revisión detallada de la reglamentación para determinar la influencia de los resultados obtenidos sobre la viabilidad del Proyecto.

4.2 Revisión del Articulado el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

Se exponen con textos en cursiva los artículos del Reglamento y a continuación los comentarios aplicables.

Artículo 6.

1. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

2. La protección del dominio público hidráulico tiene como objetivos fundamentales los enumerados en el artículo 92 del texto refundido de la Ley de Aguas. Sin perjuicio de las técnicas específicas dedicadas al cumplimiento de dichos objetivos, las márgenes de los terrenos que lindan con dichos cauces están sujetas en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público, que se regula en este reglamento.

b) A una zona de policía de cien metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.

3. La regulación de dichas zonas tiene como finalidad la consecución de los objetivos de preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada.

4. En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de dichas zonas en la forma que se determina en este Reglamento.

La distancia del punto más próximo de la parcela en estudio hasta el cauce es de 320 m, por lo que **NO ES DE APLICACIÓN**.

“Artículo 9.

1. En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

b) Las extracciones de áridos.

c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.



d) *Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.*

La distancia del punto más próximo de la parcela en estudio hasta el cauce es de 320 m, por lo que NO ES DE APLICACIÓN.

2. *Sin perjuicio de la modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA), la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes. En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dichas zonas, en los términos previsto en los artículos 9 bis, 9 ter y 9 quáter.*

La zona de flujo preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

A los efectos de la aplicación de la definición anterior, se considerará que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida satisfagan uno o más de los siguientes criterios:

- a) Que el calado sea superior a 1 m.
- b) Que la velocidad sea superior a 1 m/s.
- c) Que el producto de ambas variables sea superior a 0,5 m²/s.

Se entiende por vía de intenso desagüe la zona por la que pasaría la avenida de 100 años de periodo de retorno sin producir una sobreelevación mayor que 0,3 m, respecto a la cota de la lámina de agua que se produciría con esa misma avenida considerando toda la llanura de inundación existente. La sobreelevación anterior podrá, a criterio del organismo de cuenca, reducirse hasta 0,1 m cuando el incremento de la inundación pueda producir graves perjuicios o aumentarse hasta 0,5 m en zonas rurales o cuando el incremento de la inundación produzca daños reducidos.

En la delimitación de la zona de flujo preferente se empleará toda la información de índole histórica y geomorfológica existente, a fin de garantizar la adecuada coherencia de los resultados con las evidencias físicas disponibles sobre el comportamiento hidráulico del río.

Se acompaña cálculo realizado con el Programa.... en el que se delimita la envolvente de:

- vía de intenso desagüe.
- zona de flujo preferente

En ningún caso la parcela es inundable para la avenida de 100 años de periodo de retorno, por lo que tanto la vía de intenso desagüe, como la zona de flujo preferente, quedan fuera de la parcela estudiada.

3. *La modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el apartado 2 del presente artículo, solo podrá ser promovida por la Administración General del Estado, autonómica o local.*



La competencia para acordar la modificación corresponderá al organismo de cuenca, debiendo instruir al efecto el oportuno expediente en el que deberá practicarse el trámite de información pública y el de audiencia a los ayuntamientos y comunidades autónomas en cuyo territorio se encuentren los terrenos gravados y a los propietarios afectados. La resolución deberá ser motivada y publicada, al menos, en el Boletín Oficial de las provincias afectadas.

La parcela objeto de estudio está confinada y rodeada por infraestructuras que suponen barreras reales para el flujo del agua en casos de avenidas. La gran distancia hasta el cauce, el escaso calado de la lámina de agua en caso de avenidas extraordinarias y su casi nula velocidad, impiden la concurrencia de causas señaladas en el apartado 2 del artículo 9.

4. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este Reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.”

La distancia del punto más próximo de la parcela en estudio hasta el cauce es de 320 m, por lo que no está en la zona de policía. **NO ES DE APLICACIÓN.**

Artículo 9 ter. Obras y construcciones en la zona de flujo preferente en suelos en situación básica de suelo urbanizado.

NO ES DE APLICACIÓN.

Artículo 9 quáter. Régimen especial en municipios con más de 1/3 de su superficie incluida en la zona de flujo preferente.

NO ES DE APLICACIÓN.

Artículo 14.

1. Se considera zona inundable los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos. Estos terrenos cumplen labores de retención o alivio de los flujos de agua y carga sólida transportada durante dichas crecidas o de resguardo contra la erosión. Estas zonas se declararán en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos.

La calificación como zonas inundables no alterará la calificación jurídica y la titularidad dominical que dichos terrenos tuviesen.

2. Los organismos de cuenca darán traslado a las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo de los datos y estudios disponibles sobre avenidas, al objeto de que se tengan en cuenta en la planificación del suelo, y en particular, en las autorizaciones de usos que se acuerden en las zonas inundables.

De igual manera los organismos de cuenca trasladarán al Catastro inmobiliario así como a las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo los deslindes aprobados definitivamente, o las delimitaciones de los mismos basadas en los estudios realizados, así como de las zonas de servidumbre y policía, al objeto de que sean incorporados en el catastro y tenidos en cuenta en el ejercicio de sus potestades sobre ordenación del territorio y planificación urbanística, o en la ejecución del planeamiento ya aprobado.

3. El conjunto de estudios de inundabilidad realizados por el Ministerio de Medio Ambiente y sus organismos de cuenca configurarán el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, que deberá desarrollarse en colaboración con las correspondientes comunidades autónoma, y, en su caso, con las administraciones locales afectadas. En esta cartografía,



además de la zona inundable, se incluirá de forma preceptiva la delimitación de los cauces públicos y de las zonas de servidumbre y policía, incluyendo las vías de flujo preferente.

La información contenida en el Sistema Nacional de Cartografía de las Zonas Inundables estará a disposición de los órganos de la Administración estatal, autonómica y local.

Se dará publicidad al Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables de conformidad con lo dispuesto en la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.

Se acompaña cálculo realizado y gráfica de resultados para las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, en el que se observa la Zona Inundable que ocupa parcialmente la parcela objeto de estudio.

Artículo 14 bis. Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable.

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:

1. Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.

En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:

a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

El terreno donde se pretende desarrollar la actividad lo compone la parcela situada en el Polígono I, parcela 4, que se clasifica según planeamiento como Suelo No Urbanizable, sin protección, dentro de la zona denominada como "Palmete" lindando con el término municipal de Sevilla capital, por lo que le es de aplicación la normativa sectorial para este tipo de suelos.

Por tanto, en aplicación de este artículo del Reglamento, en la zona inundable de la parcela no deben proyectarse instalaciones de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas como las indicadas.

Igualmente, deben asegurarse en cotas no inundables los accesos y aparcamientos.



2. En aquellos suelos que se encuentren a en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1.

No está urbanizado, por lo que NO APLICA.

3. Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

El promotor deberá suscribir una declaración responsable

4. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

El Promotor deberá disponer de certificado del Registro de la Propiedad

5. En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

El Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira ha emitido acuerdo de fecha 2071172018 en el que se recoge:

“En relación al apartado primero del artículo 42 de la LOUA sobre la consideración de las actuaciones de interés público, debemos remitirnos a la justificación social de interés social contenida en el informe técnico municipal sobre la actuación turística recreativa vinculado a la práctica de un deporte exterior y acampada para el disfrute de la naturaleza mediante la práctica del deporte acuático que se pretende. De tal modo, considera la actuación propuesta susceptible de autorización en esta categoría de suelo no urbanizable de carácter natural o rural, concurriendo los requisitos de utilidad pública e interés social y, asimismo, quedando justificada su ubicación en esta clase de suelo.

...

Por todo ello, la Junta de Gobierno Local con la asistencia de siete de sus nueve miembros de derecho, en votación ordinaria y por unanimidad, acuerda:

Primero.- Admitir a trámite el proyecto de actuación promovido por Fernando Vega de Seoane Pallarés en nombre y representación de la entidad Doublewake S.L. para la instalación deportiva de Cable esquí y camping vinculado



a la actividad deportiva, en Palmete, parcela 4 del polígono I, referencia catastral 41004A0010000400000IT, finca registral 38.332, conforme al documento redactado por el arquitecto Juan Luis Wic Afán, que consta en el expediente 10431/2017-URPA diligenciado con Código Seguro de Verificación (CSV) 424C6SWF639WRPR776J7GX3Y6, para su validación en <https://ciudadalcala.sedelectronica.es>.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a la promotora Doublewake S.L. y a los propietarios registrales de la finca afectada Inés María, Joaquín, Luisa y Ana Torres González-Barba, y la entidad Mendricio S.L.

Tercero.- Someter el expediente a un período de información pública por plazo de 20 días mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el tablón de anuncios municipal. En cumplimiento de los artículos 7.e la Ley 19/2013 de Transparencia, Acceso a Información Pública y Buen Gobierno y 13.1.e de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, el documento sometido a información pública se publicará en el Portal de Transparencia municipal sito en la sede electrónica (<http://ciudadalcala.sedelectronica.es>).

Cuarto.- Tras el trámite de información pública, remitir el expediente completo al órgano autonómico competente en materia de urbanismo -Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio-, para que en el plazo de 30 días emita informe al mismo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43.1.d de la LOUA.

Quinto.- Condicionar la aprobación del proyecto de actuación a la emisión de los informes favorables sobre la disponibilidad de recursos hídricos por la Confederación Hidrográfica de Guadalquivir y sobre aguas por el organismo competente en la materia de la Junta de Andalucía.”



5 Actuación Propuesta.

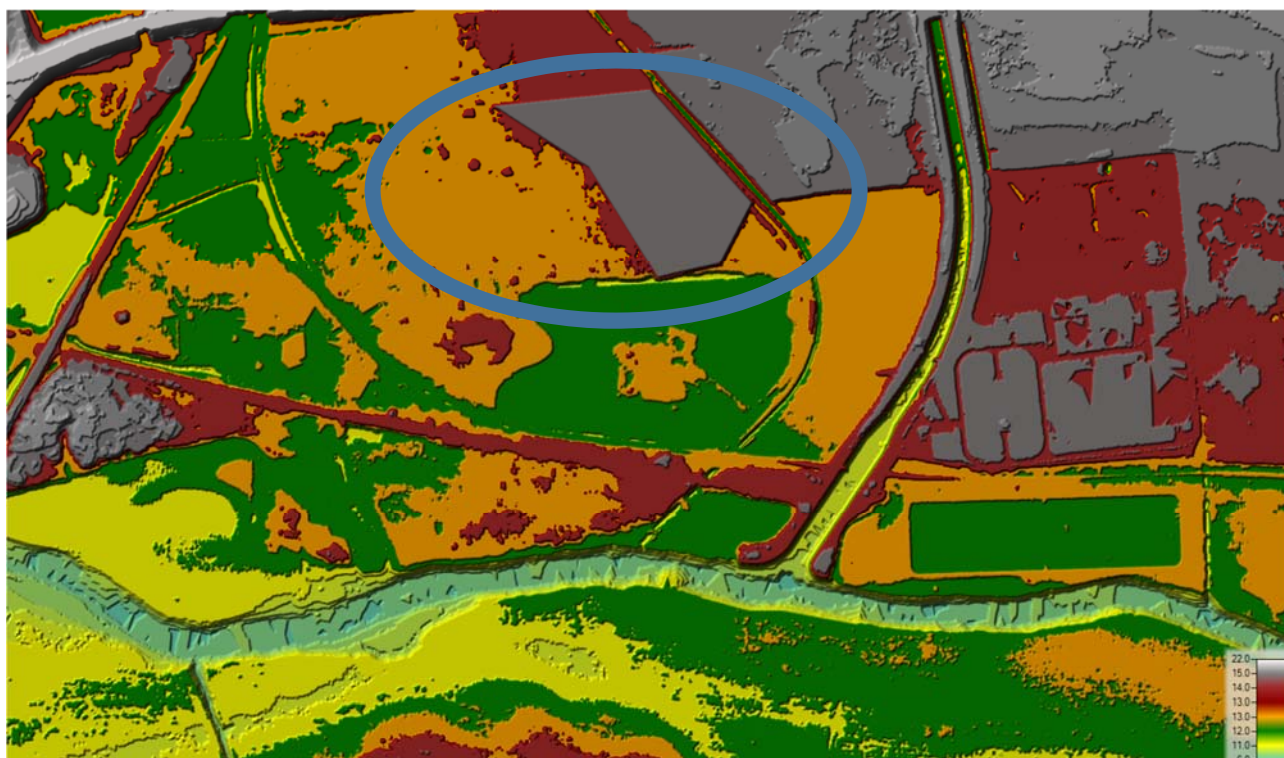
A continuación, se realizan los mismos cálculos para la situación futura, con un recrecido de aproximadamente 1,00 metro, de la zona de la parcela destinada a las instalaciones más sensibles frente a la inundabilidad como son:

- Camping de autocaravanas.
- Edificaciones complementarias (oficinas, tienda, restaurante y vestuarios).
- Accesos.
- Aparcamiento.

Todos estos servicios se agruparán en una poligonal que coincide aproximadamente en la zona no inundable, pero para mayor seguridad, se recalcula la inundabilidad para comprobar que, tras la ejecución de las obras, éstas no suponen un perjuicio para el resto de los terrenos ni suponen un aumento del nivel de agua en situaciones de inundación.

5.1 Generación del Terreno Modificado

Partiendo del modelo generado en el apartado **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** de este documento, se eleva la superficie de la parcela seleccionada hasta la cota 15,0 m.n.m, tal y como se observa en la siguiente imagen.

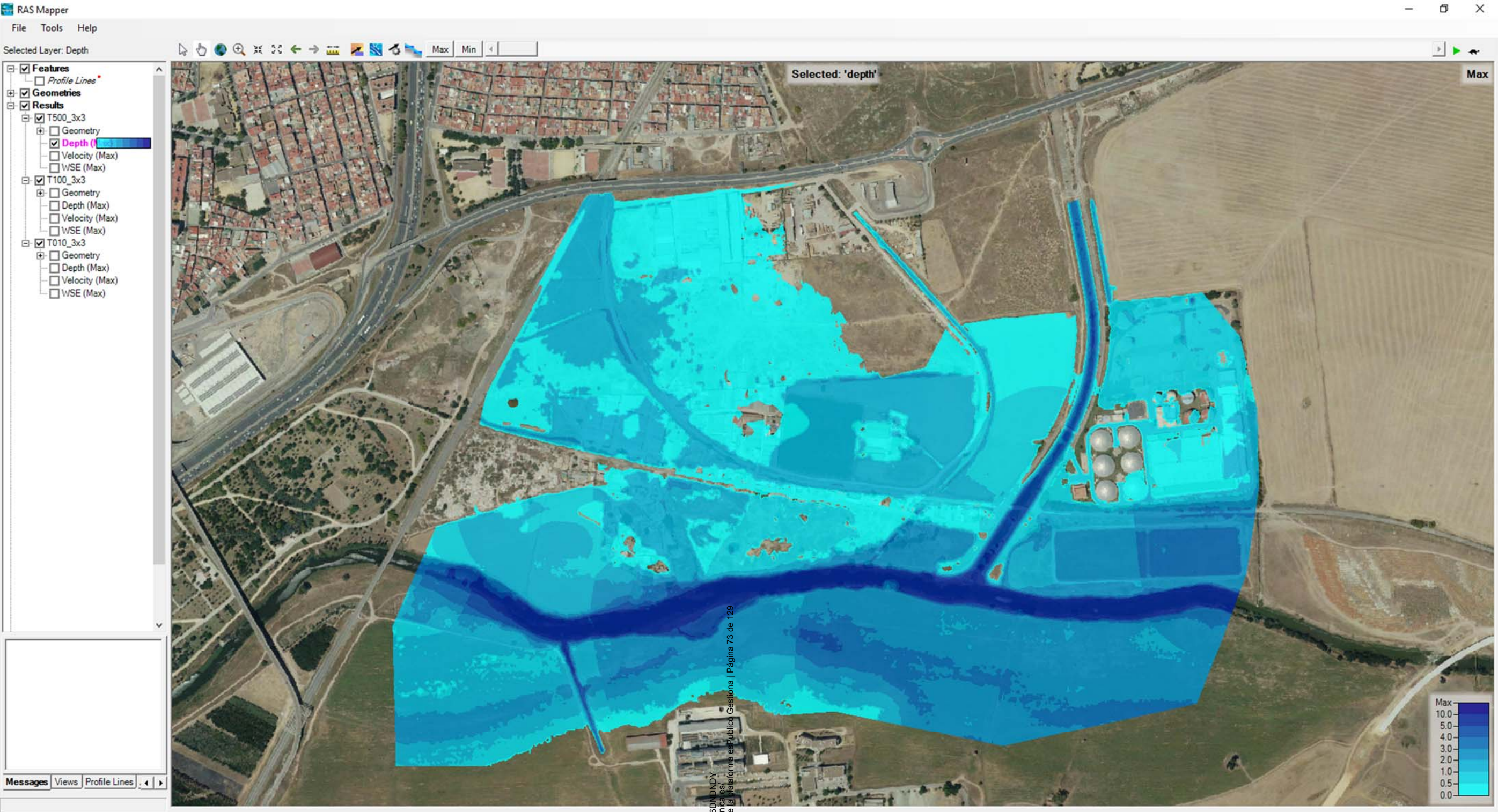


5.2 Resultados

A continuación, con los mismos parámetros descritos en los apartados anteriores, obtenemos los siguientes resultados:



5.2.1.2 Calado sobre Ortofoto



Cód. Validación: S8ROAXK5ARFTLEATSX6DNDY
Verificación: <https://cudadacala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma esPublica | Página 73 de 129

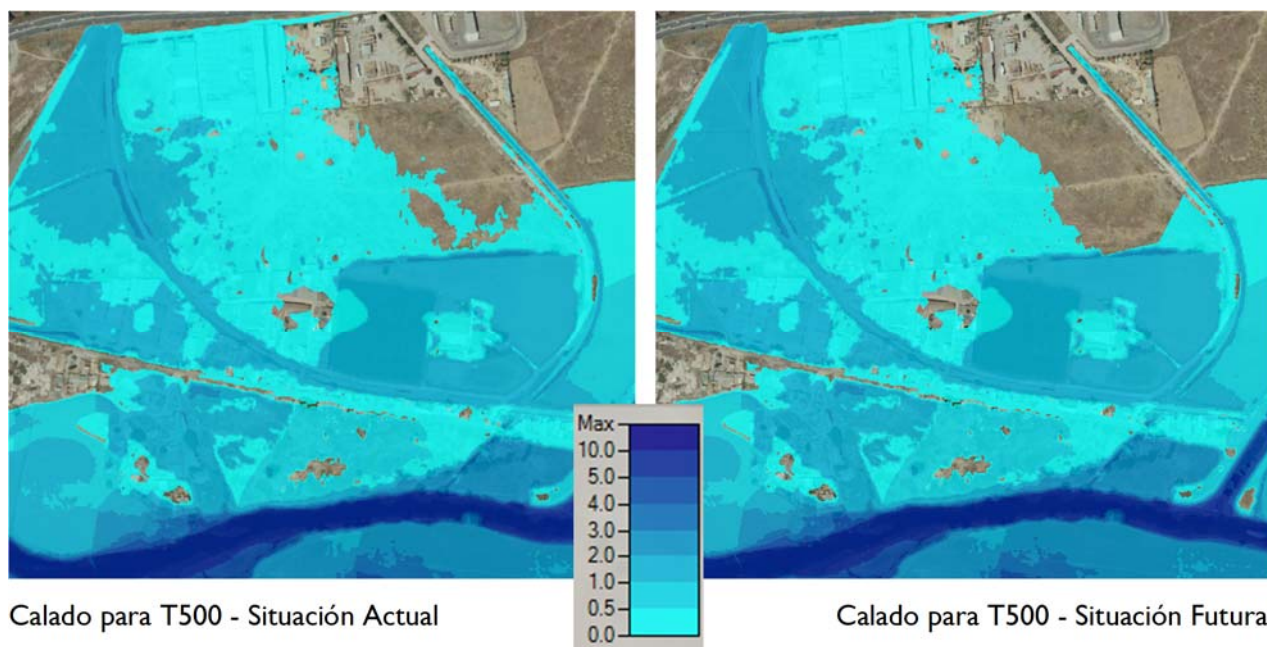


Cód. Validación: S6ROAXK5ARFTLTFATSX6DNDNDY
Verificación: <https://ciudadacata.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Cesiona | Página 74 de 129



6 Comparativa de Resultados

En la siguiente imagen se compara los resultados obtenidos para un periodo de Retorno de 500 años, tanto de la situación actual como de la situación futura:



Como puede observarse, salvo que en la zona recreada desaparecen unas pequeñas manchas dispersas, se comprueba que **la actuación no implica modificación alguna en el comportamiento del río ni por mayores extensiones de zonas inundables ni por mayores cotas.**

7 Conclusión.

De los estudios técnicos realizados sobre la inundabilidad de la parcela en estudio se desprende la **inundabilidad parcial** de la misma.

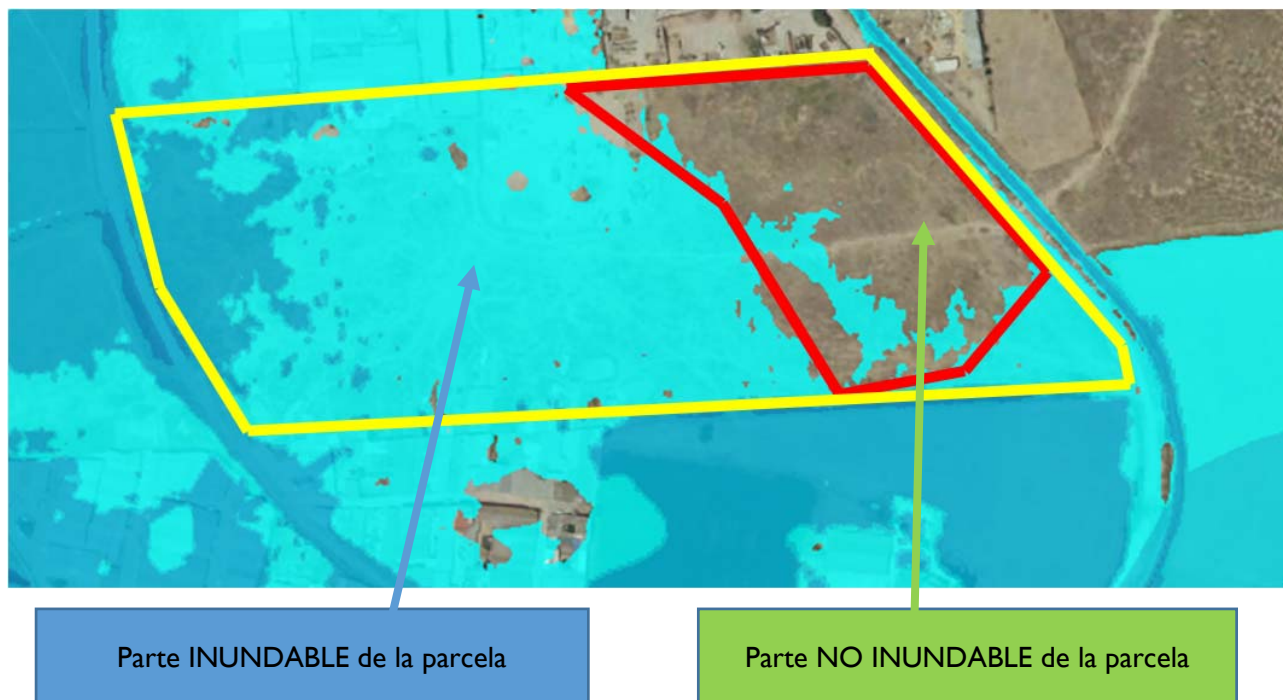
La horizontalidad del terreno causa que la línea de inundación resulta un poco “caprichosa” motivada por la influencia que muy pocos centímetros permitan o no la entrada de agua en el supuesto de cálculo.

Los modelos de terreno utilizados para este tipo de estudios se realizan a base de mallas de puntos que pueden contener pequeñas imprecisiones pero que, en una situación tan ajustada como la resultante de este cálculo, ofrece una línea muy irregular de contacto entre la zona inundable y la no inundable.

Esta línea tan irregular no debe considerarse en este caso como una definición exacta del límite de inundabilidad.

Parece razonable establecer una poligonal de forma similar a la zona que aparece como no inundable, despreciando pequeñas manchas que muy probablemente no responden a límites reales de inundabilidad.





Entendemos que tanto la zona verde a proyectar, como el lago destinado a cable-ski, no suponen riesgo alguno por una posible inundabilidad, ni están incluidas en la relación de instalaciones cuyo establecimiento deba evitarse.

Sin embargo, otras de las instalaciones del Proyecto sí sería preceptivo situarlas fuera de zonas inundables por corresponder a las que de manera expresa se recoge en el Reglamento, se deben evitar en estas zonas.

Por tanto, en aplicación de este artículo del Reglamento, **las zonas destinadas al alojamiento en los campings (en este caso para Autocaravanas) y los edificios de usos vinculados, como tiendas, restaurante y otras edificaciones o instalaciones complementarias, deberán ubicarse de manera concentrada en la zona no inundable de la parcela.**

Igualmente, **deben asegurarse en cotas no inundables los accesos y aparcamientos**, evitándose instalaciones subterráneas y en todo caso, si hubiere que proyectarlas, se garantizará la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno.

En Sevilla, a 19 de julio de 2019

BEPEFA INGENIERÍA.

Pedro Choza Sotelo
Ingeniero de Caminos.
Colegiado nº 9.910





Parte INUNDABLE de la parcela. Posible ubicación del Lago y zonas verdes.

Parte NO INUNDABLE de la parcela. Posible ubicación de aparcamientos de Autocaravanas, aparcamiento general, restaurante, tiendas y accesos.

Cód. Validación: SPBOAXZARFTLEATSX6JNDY
Verificación: <https://cuidadigital.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 77 de 129



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

41004A001000040000IT

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

Polígono 1 Parcela 4

PALMETE. ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Agrario [Labor o labradío regadío 01]

AÑO CONSTRUCCIÓN



COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,00000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

1

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

Polígono 1 Parcela 4

PALMETE. ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

SUPERFICIE SUELO [m²]

TIPO DE FINCA

11

103.356

11



INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/6000

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRAFICA DE DATOS CASI BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RUSTICA



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.

240,200 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Martes , 11 de Junio de 2013

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCALÁ DE GUADAÍRA N°2

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FECHA EMISIÓN: Alcalá de Guadaira a 8 de Febrero de 2017
EXPEDIDA A SOLICITUD DE MENDRICIO SL.



Interés legítimo alegado: El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca

FINCA DE Alcalá de Guadaira N°: 38332. Código Registral Único: 41001000521516
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

RUSTICA. LOTE C de la finca **PALMETILLO**, integrado por: A. Terrenos de regadío, en termino municipal de esta Ciudad, con una superficie de **doce hectáreas y noventa y cinco áreas**. Linda: al Norte, con terrenos propiedad de Don Manuel Sotel y otros; al Este, con el Canal del Valle Inferior; al Sur, con terrenos propiedad de Luis Antúnez y otros; y al Oeste, con la línea de ferrocarril Madrid-Cadiz, una de cuyas derivaciones parte los terrenos, y B. Terrenos en regadío del mismo término municipal, con una superficie de **sesenta y una áreas y cuarenta y una centiáreas**. Linda al Norte, con la Barriada de San José de Palmete; al Sur, con el Lote A; y al Oeste, con el Lote B. No consta Referencia Catastral.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F./OTROS	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
TORRES GONZALEZ BARBA, INES MARIA 12,500000% del pleno dominio por título de HERENCIA con carácter privativo, según escritura pública otorgada en SEVILLA, el día treinta y uno de Diciembre del año dos mil uno, ante el Notario D./Dña. PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU.	28.885.706	1239	776	160	2
TORRES GONZALEZ BARBA, JOAQUIN 12,500000% del pleno dominio por título de HERENCIA con carácter privativo, según escritura pública otorgada en SEVILLA, el día treinta y uno de Diciembre del año dos mil uno, ante el Notario D./Dña. PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU.		1239	776	160	2
TORRES GONZALEZ BARBA, LUISA 12,500000% del pleno dominio por título de HERENCIA , con carácter privativo, según escritura pública otorgada en SEVILLA, el día treinta y uno de Diciembre del año dos mil uno, ante el Notario D./Dña. PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU.	28729689K	1239	776	160	2
TORRES GONZALEZ BARBA, ANA 12,500000% del pleno dominio por título de HERENCIA , con carácter privativo, según escritura pública otorgada en SEVILLA, el día treinta y uno de Diciembre del año dos mil uno, ante el Notario D./Dña. PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU.	28737377G	1239	776	160	2
MENDRICIO SL 50,000000% del pleno dominio por título de APORTACION , según escritura pública otorgada en SEVILLA, el día treinta y uno de Diciembre del año dos mil uno, ante el Notario D./Dña. PEDRO ANTONIO ROMERO CANDAU.	B91162297	1239	776	161	3

CARGAS

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día treinta y uno de enero del año dos mil cinco, al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Esta finca queda afecta, durante el plazo de cinco años, contados desde el día treinta y uno de enero del año dos mil cinco, al pago de la liquidación



liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

ASIENTOS/S PRESENTACIÓN PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de OCHO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE antes de la apertura del diario.

Honorarios: 3,00 Euros -499 Ptas- **Arancel** N° 4.

ADVERTENCIAS:

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).

3.- Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

4.- A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

a.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

b.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



08/2007



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



8E5513599

TOMAS MARCOS MARTIN
NOTARIO

Avda. Diego Martínez Barrios
Edif. Viapol Center, Planta 7.ª Mód. 6
41005 SEVILLA - Telf. 954 54 62 07

NUMERO DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y
DOS. _____

En SEVILLA, mi residencia, a veintiséis
de noviembre de dos mil siete. _____

Ante mí, **TOMAS MARCOS MARTIN**, Notario del
Ilustre Colegio de esta Capital, _____

_____COMPARECEN:_____

DON CYRILLE CORNARO, mayor de edad, de
nacionalidad suiza, soltero, vecino de Sevi-
lla, con domicilio en Calle Cueva de la Pi-
leta, número 4, bloque número 2, planta 2ª,
puerta C. Código Postal 41.020. _____

Exhibe pasaporte suizo número **F0904377**
con validez hasta el día 6 de Abril de 2.014
y Certificado de Registro de Ciudadano de la
Unión con NIE número **X-9070003-E**, cuyo tes-
timonio por fotocopia dejo unida a esta ma-
triz. _____

Y **DON FERNANDO VEGA DE SEOANE PALLARES**,
mayor de edad, casado en régimen de separa-



ción de bienes con Doña Beatriz Satrústegui Prada, vecino de Sevilla, con domicilio en Calle Morón, número 12. Código Postal 41.013._____

Exhibe DNI y NIF número **33.534.294-H**._____

Declara **DON FERNANDO VEGA DE SEOANE PALLARES** que su matrimonio se rige por el sistema de separación absoluta de bienes, según consta en escritura ante el Notario de Madrid, Don Ignacio Martínez-Gil Vich, el día diecisiete de marzo de mil novecientos noventa y nueve, bajo el número 772 de su protocolo. Se encuentra debidamente inscrita el cinco de mayo de mil novecientos noventa y nueve, en el Registro Civil de Madrid, al libro 11.641, página 227. Como así se me acredita con la copia autorizada debidamente inscrita y certificación literal de matrimonio, debidamente inscrita que devuelvo._____

INTERVIENEN, en su propio nombre y derecho._____

Les juzgo con la capacidad legal necesaria para el otorgamiento de esta **ESCRITURA DE CONSTITUCION DE SOCIEDAD**, y no habiendo



08/2007



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



8F5513598

inconvenientes por razón de la denominación,
como acredita con la correspondiente certi-
ficación que se une a esta matriz._____

_____DISPONEN:_____

PRIMERO.- Que los comparecientes, consti-
tuyen la sociedad mercantil de responsabili-
dad limitada, **con la denominación de "DOUBLE
WAKE, S.L."**, que se registrá por los Estatutos
que uno a esta matriz y que extendidos en
siete folios de clase notarial, serie 8F nú-
meros 5513662 y los seis anteriores en orden
correlativos, que aseguran han firmado al
final y declaran conocer._____

Tiene CIF provisional número **B-91702266**,
cuyo original he tenido a la vista y median-
te testimonio por fotocopia dejo unida a es-
ta matriz._____

SEGUNDO.- El capital social queda fijado
en **TRES MIL CIEN EUROS (3.100,00 €)** dividido
y representado en **3.100** participaciones de



ÚN EURO (1,00 €) de valor nominal cada una de ellas, que queda íntegramente suscrito y desembolsado de la siguiente forma:_____

A). **DON CYRILLE CORNARO**, suscribe 1550 - participaciones, concretamente las números 1 al 1.550 inclusive, de ÚN EURO (1,00 €) de valor nominal cada una de ellas, por un valor total de **MIL QUINIENTOS CINCUENTA EUROS (1.550,00 €)**_____

B). **DON FERNANDO VEGA DE SEOANE PALLARES**, suscribe 1503 participaciones, concretamente las números 1551 al 3100 inclusive, de ÚN EURO (1,00 €) de valor nominal cada una de ellas, por un valor total de **MIL QUINIENTOS CINCUENTA EUROS (1.550,00 €)**_____

Las aportaciones dinerarias realizadas y más arriba detalladas se acreditan, conforme a lo prevenido en el artículo 19, párrafo 2ª de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, mediante certificación de depósito de las correspondientes cantidades a nombre de la sociedad en la entidad de crédito **BANKINTER, S.A.**, que los comparecientes me entregan y dejo unida a esta matriz._____



08/2007



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



8F5513597

TERCERO.- Dando a este acto el carácter de Junta General Universal, los comparecientes, adoptan por unanimidad, el siguiente acuerdo:_____

Se adopta como órgano de Administración de la Sociedad el de **ADMINISTRADOR UNICO**, que estará formado por **DON FERNANDO VEGA DE SEOANE PALLARES**, cuyas circunstancias personales constan en la comparecencia._____

La compareciente ACEPTA el cargo y declara que no resulta incurso en supuesto legales de incapacidad, prohibición e incompatibilidad, y muy especialmente que no está incurso en los supuestos de la Ley **5/2.006 de 10 de Abril** y de los de la Ley **3/2.005** de 8 de Abril, respectivamente, de incompatibilidad de altos cargos de la Administración de la Junta de Andalucía, asimismo, a la vigente Ley de Arbitraje, 60/2003, de 23 de Diciembre._____



CUARTO.- Los otorgantes solicitan la inscripción de esta escritura en el Registro Mercantil que yo, el Notario, advierto es obligatoria._____

Hago de palabra las reservas y advertencias legales, en especial las de carácter fiscal, entre ellas las de la Ley de Tasas, así como las determinadas en la Ley 13/1.996 de 30 de Diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social. Hago saber el plazo de 30 días hábiles para autoliquidar el Impuesto que grava esta operación, la afección de los bienes al pago del Tributo y las responsabilidades de toda índole que pudieran ocurrir en su caso, y especialmente hago las advertencias del contenido del artículo 82 del Reglamento del Registro Mercantil, relativas a la obligación de inscribir la presente en el Registro Mercantil del domicilio social en el plazo de dos meses y las consecuencias de su infracción._____

_____**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION**_____

Leen los señores comparecientes el presente documento por su elección, lo encuen-



08/2007



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



8F5513596

tran conforme, se ratifican en su contenido, lo aprueban tras hacerle las reservas y demás advertencias legales, incluso fiscales, y especialmente entre ellas las relacionadas con el Registro Mercantil. Firman._____

De haber identificado a los comparecientes por los documentos de identidad relacionados en la comparecencia, que los otorgantes tienen a mi juicio capacidad y legitimación suficientes, que el consentimiento ha sido libremente prestado, que este otorgamiento se adecua a la legislación y a la voluntad debidamente informada de las otorgantes y, en general, del contenido íntegro y de todo lo demás consignado en este instrumento público extendido en cuatro folios de clase notarial, serie 8F números **5513651** y los tres anteriores en orden correlativos, yo, el Notario, DOY FE._____



Están las firmas de los comparecientes.-

Firmado: T. MARCOS. Rubricado.= Sellado.——

APLICACION ARANCEL:

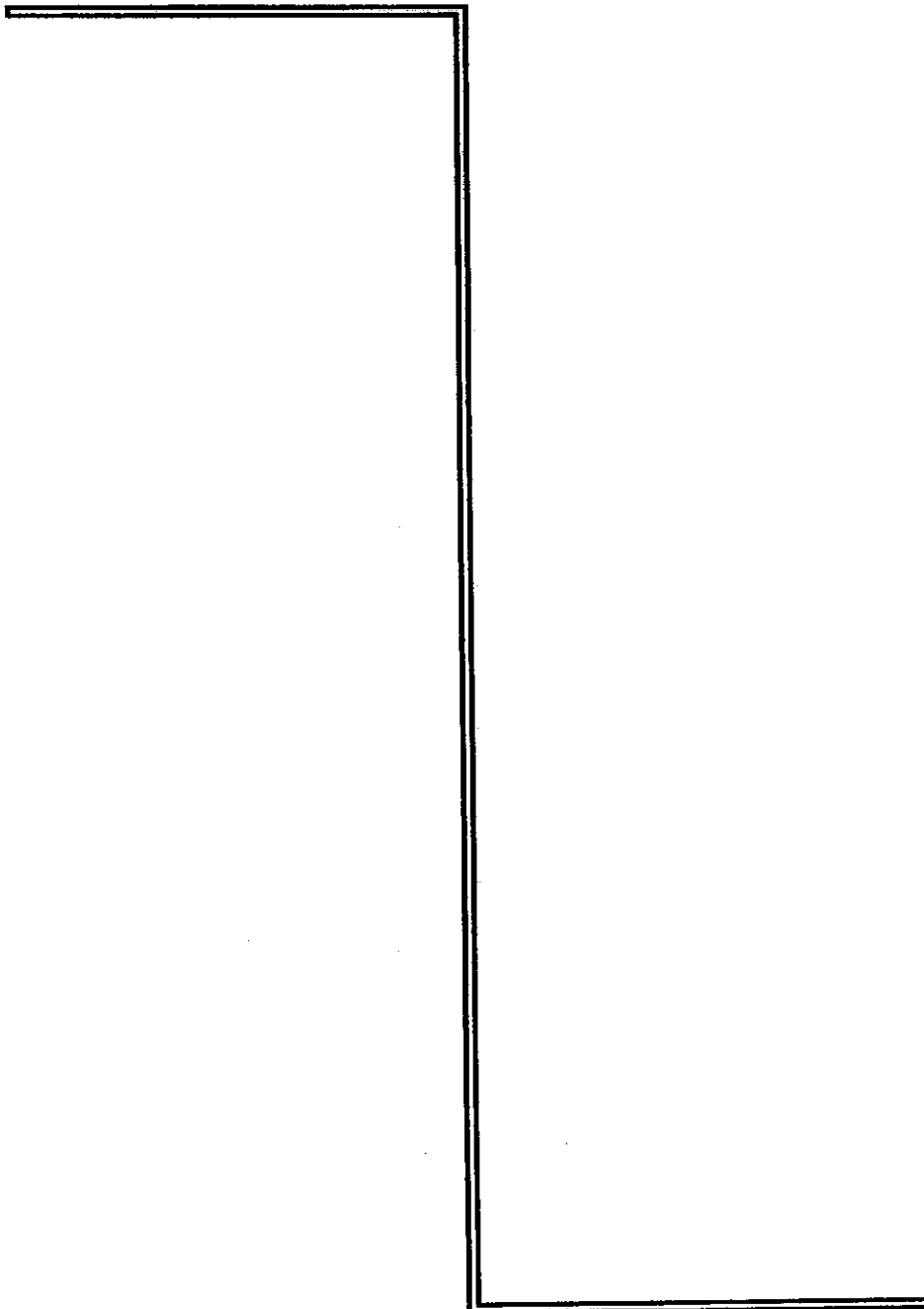
Disposición Adicional 3ª - Ley 8/1.989 de 15-04-89.

Base de Cálculo: VALOR DECLARADO.

Arancel Aplicable, números: 2-4-7-Norma 8º.

Derechos Arancelarios: 198,63.

SIGUEN LOS DOCUMENTOS UNIDOS



08/2007



8F5513595

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



08/2007



8F5513662

ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DENOMINADA "DOUBLE WAKE, S.L."

ARTICULO PRIMERO.- DENOMINACION.- Los presentes Estatutos regirán la vida de la Entidad denominada "DOUBLE WAKE, S.L.".

Se regirá por los preceptos de la Ley 2/95, de 23 de Marzo de 1995, por las disposiciones del Código de Comercio, comunes a toda clase de Sociedad y por los presentes Estatutos.

ARTICULO SEGUNDO.- OBJETO. El objeto social de la Entidad será:

-Instalación, dirección, explotación y gestión de Instalaciones Deportivas, Escuelas y servicios de perfeccionamiento del deporte.

-Organización de espectáculos deportivos.-

-Importación, exportación, fabricación, comercio al por mayor y menor, de artículos deportivos.



Estas actividades podrán ser desarrolladas total o parcialmente, directa o indirectamente mediante la titularidad de acciones o participaciones de sociedades de idéntico o análogo objeto._____

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exige requisitos especiales que no quedan cumplidos por esta Sociedad._____

Si las disposiciones legales exigieran, para el ejercicio de algunas de las actividades comprendidas en el objeto social, algún título profesional o autorización administrativa o la inscripción en Registros Públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente la requerida titulación y, en su caso, no podrá iniciarse antes de que haya cumplido los requisitos administrativos exigidos._____

ARTICULO TERCERO.- DOMICILIO. El domicilio social radicará en Sevilla, con domicilio en Calle Terbio, número 6. Código Postal 41.007._____

No obstante la Junta General podrá variar



08/2007



8F5513594

PAPÉL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

08/2007



8F5513661

este domicilio, así como decidir el establecimiento, supresión o traslado donde crea conveniente, de Sucursales, Agencias, Delegaciones y representaciones.

ARTICULO CUARTO.- DURACION, COMIENZO DE OPERACIONES, EJERCICIO SOCIAL. La Sociedad tiene duración indefinida y dará comienzo a sus operaciones el día que se constituyó.

El cierre de su ejercicio social será el día treinta y uno de Diciembre de cada año.

ARTICULO QUINTO.- CAPITAL SOCIAL Y PARTICIPACIONES SOCIALES. Su capital social es de TRES MIL CIEN EUROS (3.100,00 €) dividido en 3100 participaciones sociales iguales, de valor nominal cada una de ellas de ÚN EURO (1,00 €) y numeradas correlativamente del 1 al 3100 ambas inclusive.

ARTICULO SEXTO.- TRANSMISION DE PARTICIPACIONES. La transmisión de las participaciones sociales del socio a ascendientes,



descendientes y cónyuge, será libre.-----

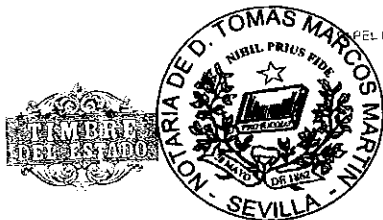
ARTICULO SEPTIMO.-ORGANO DE ADMINISTRACION. La Administración y representación de la sociedad en juicio y fuera de él corresponde al ORGANO DE ADMINISTRACION que tendrá todas las facultades y prerrogativas, derechos y obligaciones que las Leyes o estos Estatutos le señalen, y ello sin perjuicio de la responsabilidad en que pudieran incurrir los miembros que lo integren.-----

Para el nombramiento de administrador no será precisa la condición de socio y la duración de su nombramiento es por tiempo indefinido, sin perjuicio de que la Junta General pueda destituirlo en cualquier momento, incluso aunque no estuviera dicho asunto en el orden del día.-----

ARTICULO OCTAVO.- Con la finalidad de dejar claras frente a personas no peritas en derecho las facultades del ORGANO DE ADMINISTRACION, se especifica que además de las que institucional y legalmente le corresponden, a todos los efectos y especialmente frente a terceros, podrá llevar a cabo cuan-



08/2007



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



8F5513593

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



08/2007



8F5513660

to la propia Sociedad como persona jurídica pueda hacer. _____

A modo simplemente enunciativo, o sea, sin que por ello se limiten sus atribuciones en los actos y negocios que no comprenda la lista, y sin perjuicio de su no inscripción en el Registro Mercantil, podrá: _____

a).- Disponer, enajenar, adquirir, gravar toda clase de bienes, incluso inmuebles, constituir, modificar o extinguir derechos reales o personales. _____

b).- Otorgar toda clase de actos, contratos o negocios jurídicos, con los pactos, cláusulas y condiciones que se quieran fijar, transigir y pactar arbitrajes, tomar partes en concursos y subastas, hacer propuestas y aceptar adjudicaciones. _____

c) Administrar en los más amplios términos, bienes muebles o inmuebles de la Sociedad, hacer declaraciones de edificación y



plantación, deslindes, amojonamientos, divisiones materiales, agrupaciones y segregaciones; concertar, modificar y extinguir arrendamientos y cualesquiera otras cesiones del uso y disfrute._____

d).- Girar, aceptar, endosar, intervenir, avalar y protestar letras de cambio y otros documentos de giro._____

e).- Tomar dinero a préstamo, reconocer deudas y créditos; constituir, aceptar, modificar, adquirir, enajenar, posponer y cancelar total o parcialmente, antes o después de su vencimiento, háyase o no cumplido la obligación asegurada, hipotecas, prendas, anticresis, prohibiciones, condiciones y toda clase de limitaciones o garantías._____

f).- Disponer, abrir, seguir y cancelar cuentas y depósitos de cualquier tipo en cualquier clase de entidades de crédito o ahorro, bancos, incluso el de España, Institutos y Organismos oficiales, haciendo todo cuanto la legislación y prácticas bancarias permitan._____

g).- Otorgar contratos de trabajo, de



08/2007



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



8F5513592

08/2007



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



8F5513659

transporte y de traspasos de local de negocio; retirar y remitir géneros, envíos y giros.

h).- Comparecer ante Juzgados, Tribunales, Magistraturas, Corporaciones y Entidades Estatales, provinciales o municipales, y ante cualesquiera organismos, oficinas o dependencias, juntas, comunidades o funcionarios; y en cualquier concepto, como demandante, demandado, querellante, coadyuvante, titular, cotitular o simplemente interesado, en todo tipo de causas, juicios, procedimientos o expedientes civiles, criminales, administrativos, contenciosos y económico-administrativos; interponer recursos, incluso de casación, revisión o nulidad, ratificar escritos y desistir de todas las actuaciones. Pudiendo hacerlo directamente o confiriendo poderes a Abogados y Procuradores de los Tribunales, con la mayor amplitud,



incluso para recursos extraordinarios de casación, revisión o nulidad; y absolver posiciones.-----

i).- Dirigir la organización comercial de la Sociedad y sus negocios, nombrando y separando empleados representaciones y cuantos demás sean precisos para la actividad social.-----

j).- Otorgar y firmar toda clase de documentos públicos y privados, pudiendo retirar y cobrar cualesquiera cantidades y fondos del Estado, Hacienda o cualesquiera entidades públicas, privadas o particulares, firmando al efecto carta de pago, recibos, facturas y libramientos.-----

k).- Participar en otras personas jurídicas tengan o no carácter mercantil y ya en su constitución o en un momento posterior, aportando bienes, suscribiendo intereses, derechos o títulos, asistiendo a sus Juntas, Asambleas o Reuniones con voz y voto, aceptando cargos para los que fuera nombrada la sociedad y todo ello con la más absoluta amplitud.-----



08/2007



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



8F5513591

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



08/2007



8F5513658

1).- Conceder, modificar y revocar toda clase de apoderamientos, amplios o restringidos, detallando las facultades, aunque no estén enumeradas en este artículo. _____

ARTICULO NOVENO.- EL ORGANO DE ADMINISTRACION podrá estar constituido según decida la Junta General: _____

a) Por un Administrador Unico. _____

b) Por varios Administradores conjuntos, con un mínimo de dos y un máximo de cinco, y el poder de representación se ejercerá, al menos por dos de ellos. _____

c) Por Administradores solidarios o indistintos entre un mínimo de dos y un máximo de diez. _____

d) Por un Consejo de Administración que estará integrado por un mínimo de tres miembros y un máximo de doce; se reunirá como mínimo una vez al mes; para la válida constitución de sus reuniones se precisará la



presencia de la mitad más uno de los consejeros; los acuerdos se adoptarán por mayoría de los reunidos decidiendo en caso de empate el voto del Presidente o del que haga sus veces; las reuniones se convocarán por el Presidente y la forma de convocatoria, así como la forma de deliberar y tomar acuerdos será como más adelante se dice para la Junta General.

ARTICULO DECIMO.- La voluntad de los socios expresada en Junta General por la mayoría que en cada caso establece la Ley, regirá la vida social.

La convocatoria de la Junta General habrá de hacerse por el ORGANO DE ADMINISTRACION con antelación de al menos quince días a la fecha de celebración, expresando en la misma, además de los asuntos sobre los que vaya a deliberar.

Cada año se convocará y celebrará, como mínimo, una Junta General dentro de los primeros seis meses del mismo.

Para la convocatoria no será necesaria publicación ni en el Boletín Oficial del Re-



08/2007



8F5513590

08/2007



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



8F5513657

gistro Mercantil ni en periódico alguno, pues conforme a la legalidad vigente podrá hacerse mediante carta certificada con acuse de recibo al domicilio designado por el socio o en su defecto, al que conste en el Libro Registro de Socios, sin que este procedimiento excluya otro que la garantice, como la personal bajo la firma del socio o la notarial.

En los casos de convocatoria individual a cada socio, el plazo de los quince días que ha de mediar entre convocatoria y celebración se computará a partir de la fecha en que hubiera recibido el anuncio el último de ellos.

La Mesa de la Junta General estará constituida por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración, como miembros nato. En defecto de alguno de dichos cargos o en cualquier otro caso y por su orden, se-



rán Presidente, el Administrador Unico, el Administrador de más edad o el socio presente de más edad, los cuales podrán nombrar, caso de defecto del que lo sea del Consejo y entre los socios presentes, al que haga las veces de Secretario._____

En relación a la forma de deliberar y tomar acuerdos en las Juntas que se celebren, se observarán las siguientes normas: Una vez determinada la válida constitución de las mismas, el Presidente, declarará abierta la sesión y procederá a la lectura del orden del día, tratándose por separado cada uno de los puntos comprendidos en el mismo. El Presidente, que podrá consumir cuantos turnos estime necesarios, expondrá lo que considere conveniente acerca del asunto de que se trate, concediendo a continuación tres turnos a favor y tres en contra, como mínimo, consumidos los cuales, hará un sumario resumen de todo lo expuesto y lo someterá a votación, cuyo resultado se reflejará en el Acta con lo demás procedente._____

ARTICULO UNDECIMO.- Las cuentas y el ba-



08/2007



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



8F5513589

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



08/2007



8F5513656

lance de cada ejercicio estarán a disposición de los socios en los quince días que forzosamente han de mediar entre la convocatoria y celebración de la Junta General necesaria.

ARTICULO DUODECIMO.- En todo lo no previsto anteriormente, regirá la legislación aplicable a Sociedades de Responsabilidad Limitada, consignándose por supuesto que no podrán ejercer cargos de administración en esta Sociedad aquellas personas a las que les esté prohibido o sean incompatibles con arreglo a disposiciones legales y especialmente las personas a que se refiere la Ley 5/2.006 de 10 de Abril y demás disposiciones que de distinta jerarquía, procedencia o ámbito la reiteran, desarrollan o complementan, como la Ley de la Comunidad Autónoma Andaluza de los de la Ley 3/2.005 de 8 de Abril; asimismo, a la vigente Ley de Arbi-

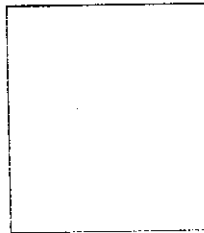


traje, 60/2003, de 23 de Diciembre. _____

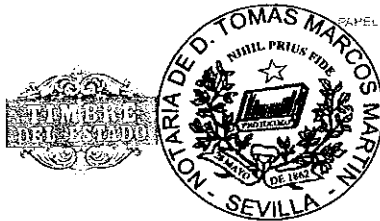
Sevilla, a veintiséis de noviembre de dos
mil siete

14

L. Linares



08/2007



8F5513588

0807713

E S P A Ñ A

CERTIFICADO DE REGISTRO DE CIUDADANO DE LA UNIÓN

**EL ENCARGADO DEL REGISTRO CENTRAL DE EXTRANJEROS EN LA
COMISARIA PROVINCIAL DE SEVILLA**

CERTIFICA: Que de conformidad con lo establecido en los artículos 3.1 y 7.1 del Real Decreto 246/2007, de 16 de febrero, y teniendo en cuenta que este documento solo prueba la inscripción en el Registro Central de Extranjeros, si se presenta en unión del pasaporte o documento de identidad, ha visto la persona que a continuación se indica, ha solicitado y obtenido su inscripción en el Registro Central de Extranjeros de la Dirección General de la Policía y de la Guardia Civil, como residente comunitario en España, desde el cinco de septiembre de dos mil siete.

D. D^a CYRILLE CORNARO, nacido/a el 14/02/ 979, en MONTREVEYRES VD SUIZA.

Nacionalidad: SUIZA.

Domicilio: CALLE TENIENTE ALCALDE RAFAEL ZAMORA, 9 PISO 101 PUERTA A
GELVES, (SEVILLA).

Número de Identidad de Extranjero (NIE): X-9078003-E.

Y para que conste, a los efectos de justificar el cumplimiento de la obligación dispuesta por la normativa arriba indicada, se expide el presente en SEVILLA, a cinco de septiembre de dos mil siete.



Fdo. Jesús Jiménez Camino



REGISTRO MERCANTIL CENTRAL
SECCION DE DENOMINACIONES

PRINCIPE DE VERGARA, 94
TELÉF. 902 88 44 42
28006 MADRID

CERTIFICACION Nº. 07225554

DON José Miguel Masa Burgos, Registrador Mercantil Central,
en base a lo interesado por:
D/Da. FERNANDO VEGA DE SMOANE PALLARES,
en solicitud presentada con fecha 21/09/2007 y número de entrada 07227298,

CERTIFICO: Que NO FIGURA registrada la denominación

DOUBLE WAKE, SOCIEDAD LIMITADA

En consecuencia, QUEDA RESERVADA DICHA DENOMINACION a favor del citado interesado, por el plazo de quince meses a contar desde esta fecha, conforme a lo establecido en el artículo 412.1 del reglamento del Registro Mercantil.

Madrid, a Veinticuatro de Septiembre de Dos Mil Siete.

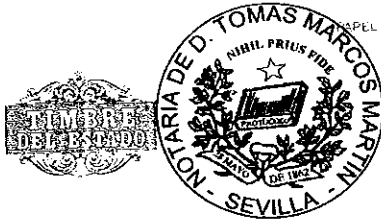
EL REGISTRADOR,



*NOTA.- Esta certificación tendrá una vigencia, a efectos de otorgamiento de escritura, de DOS MESES contados desde la fecha de su expedición, conformidad a lo establecido en el art. 414.1 del Reglamento del Registro Mercantil.



08/2007



SELLO EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



8F5513587


Agencia Tributaria
www.agenciatributaria.es

Delegación Especial de ANDALUCIA

Delegación de SEVILLA
Oficina de Gestión Tributaria
CL TOMAS DE IBARRA, 36
41001 SEVILLA (SEVILLA)
Tel. 954348000
Fax. 954226344

Nº de Remesa: 19074106827



9028010852 Nº Certificado: 0719370701160
DOUBLE WAKE SL EN CONSTITUCION

CL TERBIO PG CALONGE, 6
41007 SEVILLA (SEVILLA)

DOMINACIÓN DE LA TARJETA DE IDENTIFICACIÓN FISCAL

Con esta comunicación se le envía la tarjeta acreditativa de su número de identificación fiscal (NIF), que figura en la parte inferior de este documento.

Este documento tiene plena validez para acreditar su número de identificación fiscal (NIF). Asimismo, si le resulta más cómodo, puede recortar la tarjeta que figura en la parte inferior y que posee los mismos efectos acreditativos que el documento completo.

La validez de las tarjetas acreditativas del nif pueden comprobarse en la página web de la Agencia Tributaria (www.agenciatributaria.es), accediendo a: Oficina Virtual / Trámites / Solicitud Certificaciones / Sin certificado de usuario / Comprobación de la autenticidad de las Tarjetas de Identificación Fiscal con código electrónico.

El NIF que le ha sido asignado tiene carácter provisional. Le recordamos que tiene la obligación de aportar la documentación pendiente necesaria para la asignación del NIF definitivo.

Recuerde que debe incluir su NIF en todos los documentos de naturaleza o con trascendencia tributaria que expida como consecuencia del desarrollo de su actividad, así como en todas las auto liquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos que presente ante la Administración tributaria.

SEVILLA, 9 de NOVIEMBRE de 2007
El Delegado de la A.E.A.T.

Juan Rico Martínez



Agencia Tributaria
www.agenciatributaria.es

TARJETA DE IDENTIFICACIÓN FISCAL

Código de Identificación Provisional

B91702266

Denominación **DOUBLE WAKE SL EN CONSTITUCION**
Razón Social

Anagrama Comercial:

Domicilio **CL TERBIO PG CALONGE 6**
Social **SEVILLA 41007 (SEVILLA)**

Domicilio **CL TERBIO PG CALONGE 6**
Fiscal **SEVILLA 41007 (SEVILLA)**

Administración de la AEAT **41604 NERVION-S**
Fecha C.I. Provisional: **09-11-2007**

Código Electrónico:

B8FC5C343A118A8E



bankinter.

BANKINTER, S.A., con Domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana núm. 29, y C.I.F. A-28157360, y en su nombre y representación los apoderados del mismo D^a. Marina Lucas Pascual y D. Antonio García Cantizano

CERTIFICA

Que han sido ingresadas en la Cuenta núm. 0128/0702/66/0100030681 abierta en esta Entidad a nombre de DOUBLE WAKE SL (Sociedad en proceso de Constitución) las siguientes cantidades, que según nos indica nuestro cliente, corresponden a aportaciones hechas, según se detalla a continuación, para la Constitución de la citada sociedad:

D. Fernando Vega de Seoane Pallares 33534294-H	14.11.2007	1.550,00
D. Cyril Cornaro X-9070003	14.11.2007	1.550,00

Aportaciones realizadas por las personas que se detallan, según indica nuestro cliente.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos donde proceda a petición del interesado, se expide la presente Certificación a 15/11/2007.

Este documento ha sido inscrito en el registro especial de certificados de esta entidad, con el número 54094/2007

BANKINTER S.A.
p.p.



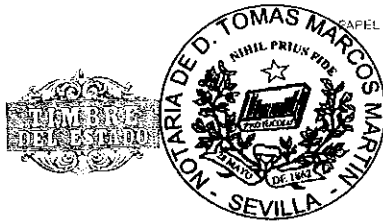
0702 100030681

R.M. MADRID, T.1.807, F. 320, N. 8.041, N.I.F. A-28157360

ES...



08/2007



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



8F5513586

COPIA, exacta de su matriz con la que fielmente concuerda, donde queda anotada y con el número de orden que principio indicado forma parte de mi protocolo general corriente, y a instancia DOUBLE WAKE, SL, la expido en catorce folios de papel de uso exclusivo para documentos notariales, serie 8F, números 5513600 y los trece anteriores en orden correlativo. EN SEVILLA A 26 DE NOVIEMBRE DE 2.007. Doy fe.-



RUE:ITPAJD -EH4101-2007/99824 Fecha pres.: 13-12-2007
Por autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados correspondiente al presente documento, del que se conserva copia a efectos de la ulterior comprobación, ha sido ingresada la cantidad de 31,00 euros, según carta de pago 600 2 123635340 de 13-12-2007.

Fecha: 13 de DICIEMBRE de 2007 El Jefe de Sección



Retirado por su representante.
Sevilla

25 FEB. 2008

REGISTRO MERCANTIL DE LA PROVINCIA DE SEVILLA

.....INSCRITO el precedente documento, en el día de hoy, al folio 170 del Tomo 4919 de Sociedades de la Sección General, Hoja número SE-79.241 inscripción 1ª, en unión de copia autorizada de la escritura de subsanación otorgada en Sevilla, el día veintiséis de noviembre de dos mil siete, ante el Notario Don Tomás Marcos Martín, número 2.852 de su protocolo.- Se hace constar expresamente la no inclusión en el Registro de Resoluciones Concursales de la persona/s nombrada/s a que se refieren las inscripciones practicadas en este Registro, conforme a lo dispuesto en el artículo 61 bis del Reglamento del Registro Mercantil.- Conforme dispone el artículo 185.6 del RRM, no se practica inscripción de la enumeración de facultades del Órgano de Administración.-

A efectos de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se hace constar que los datos personales expresados en el título inscribible y los de su representante, han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros informatizados que se llevan en base a dichos libros, en cumplimiento de la legislación reguladora de dicha Institución; en cuanto resulte compatible con la legislación específica de ésta, se reconoce a los interesados los derechos establecidos en la Ley Orgánica citada.-

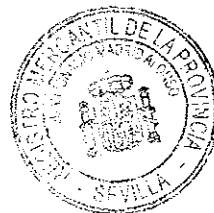
Sevilla, nueve de junio de dos mil ocho.-
El Registrador,



EL QUE SUSCRIBE, REGISTRADOR MERCANTIL DE LA PROVINCIA DE SEVILLA

CERTIFICO: Que la constitución de la Sociedad Denominada **"DOUBLE WAKE, SOCIEDAD LIMITADA"** con C.I.F. número **B-91/702266** y el nombramiento de **ADMINISTRADOR UNICO**, por plazo indefinido, a favor de **DON FERNANDO VEGA DE SEOANE PALLARES**, ha quedado inscrita en este Registro de mi cargo, con fecha de hoy, al **folio 170 del Tomo 4919 de la Sección General de Sociedades, Hoja número SE-79.241** inscripción 1ª, hallándose, por tanto, vigente el Registro de tal Sociedad, que ha sido constituida mediante escritura otorgada en Sevilla, el día veintiséis de noviembre de dos mil siete, ante el Notario Don Tomás Marcos Martín, número 2.852 de su protocolo, subsanada por otra autorizada en la misma localidad, por el mismo notario, el día dos de abril de dos mil ocho, número 725 de protocolo.-

Todo lo dicho se halla conforme con el asiento del Registro, al que me remito. Y para que conste, expido la presente, que va extendida en una hoja de papel timbrado de este Registro y numerado al reverso Serie D número 099385 que firmo en Sevilla, nueve de junio de dos mil ocho.-



LISTADO DE ENVIO AL BORME DE ACTOS**(Entrada 1/2008/12.132,0)**

FECHA : 09/06/2008HORA : 16:46

DOUBLE WAKE SOCIEDAD LIMITADA - B91702266

Constitución

Fecha de Comienzo de Operaciones: 26/11/07

Duración: Indefinida

Negativa del REMIC : 2007 / 225554

Objeto Social: -Instalación, dirección, explotación y gestión de Instalaciones Deportivas, Escuelas y servicios de perfeccionamiento del deporte.- Organización de espectáculos deportivos.- Importación, exportación, fabricación, comercio al por mayor y menor, de artículos deportivos.-

Domicilio: C/ TERBIO 6

Población: SEVILLA

Provincia: SEVILLA

Forma Social: Limitada

Capital Suscrito: 3.100,00 euros

Capital Desembolsado: 3.100,00 euros

Nombramiento de miembro de órgano adm.

Sujeto Nombrado : VEGA DE SEOANE PALLARES, FERNANDO

Cargo o Función : Administrador único

Fecha de nombramiento: 26/11/2007 - Fecha de terminación (**): INDEFINIDA

NIF/CIF: 33534294H

Datos Registrales:

Tomo: 4919 , Libro: 0 , Folio: 170 , Sección: 8 , Hoja : SE 79241

Inscripción o anotación : 1 / Fecha: 09/06/2008 Año Pre.: 2008

Importe de publicación en BORME : 63,78

10.612P



Delegación de SEVILLA
OFICINA DE GESTIÓN TRIBUTARIA
CL TOMAS DE IBARRA, 36
41001 SEVILLA (SEVILLA)
Tel. 954348000
Fax. 954226344

Nº de Remesa: 00010193707



9028010852 Nº Certificado: 1019370700260

DOUBLE WAKE SL
CALLE TERBIO PG CALONGE 6
41007 SEVILLA
SEVILLA

COMUNICACIÓN DE TARJETA ACREDITATIVA DEL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL (NIF)

Con esta comunicación se le envía la tarjeta acreditativa de su número de identificación fiscal (NIF), que figura en la parte inferior de este documento.

Este documento tiene plena validez para acreditar su número de identificación fiscal (NIF). Asimismo, si le resulta más cómodo, puede recortar la tarjeta que figura en la parte inferior y que posee los mismos efectos acreditativos que el documento completo.

La validez de las tarjetas acreditativas del NIF puede comprobarse en la página web de la Agencia Tributaria (www.agenciatributaria.es), accediendo a: Oficina Virtual / Otros Trámites / Certificaciones tributarias / Sin certificado de usuario / Comprobación de la autenticidad de las Tarjetas de Identificación Fiscal con código electrónico.

Recuerde que debe incluir su NIF en todos los documentos de naturaleza o con trascendencia tributaria que expida como consecuencia del desarrollo de su actividad, así como en todas las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos que presente ante la Administración tributaria.

SEVILLA, 5 de Marzo de 2010
El Delegado de la A.E.A.T.


Juan Rico

 MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA	 Agencia Tributaria	TARJETA DE IDENTIFICACIÓN FISCAL	
		Número de Identificación Fiscal Definitivo B91702266	
Denominación DOUBLE WAKE SL			
Razón Social			
Anagrama Comercial:			
Domicilio Social CALLE TERBIO PG CALONGE, NUM. 6			
Social 41007 SEVILLA - (SEVILLA)			
Domicilio Fiscal CALLE TERBIO PG CALONGE, NUM. 6			
Fiscal 41007 SEVILLA - (SEVILLA)			
Administración de la AEAT 41604 NERVION-S			
Fecha N.I.F. Definitivo: 05-03-2010			
Código Electrónico: 924B3959C7D1239E			

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro Verificación (E4A041223F804EF5) en www.agenciatributaria.es



101 NIF

B91702266

102 Apellidos y nombre o razón o denominación social

DOUBLE WAKE SL

CAUSAS DE PRESENTACIÓN

110 ☐ Solicitud de Número de Identificación Fiscal (NIF).

111 ☐ Alta en el Censo de Empresarios, Profesionales y Retenedores.

MODIFICACIONES

120 ☐ Solicitud de NIF definitivo, disponiendo de NIF provisional.

121 ☐ Solicitud de nueva tarjeta acreditativa del NIF.

122 ☒ Modificación domicilio fiscal (páginas 2A, 2B y 2C).

123 ☐ Modificación domicilio social o de gestión administrativa (páginas 2A y 2B).

124 ☐ Modificación domicilio a efectos de notificaciones (páginas 2A, 2B y 2C).

125 ☐ Modificación otros datos identificativos (páginas 2A, 2B y 2C).

126 ☐ Modificación datos representantes (página 3).

127 ☐ Modificación datos relativos a actividades económicas y locales (página 4).

128 ☐ Modificación de la condición de Gran Empresa o Admón. Pública de presupuesto superior a 6.000.000 de euros (página 5).

129 ☐ Solicitud de inscripción/baja en el registro de devolución mensual (página 5).

130 ☐ Solicitud de alta/baja en el registro de operadores intracomunitarios (página 5).

131 ☐ Modificación datos relativos al Impuesto sobre el Valor Añadido (página 5).

132 ☐ Modificación datos relativos al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (página 6).

133 ☐ Modificación datos relativos al Impuesto sobre Sociedades (página 6).

134 ☐ Modificación datos relativos al Impuesto sobre la Renta de no Residentes correspondiente a establecimientos permanentes o a entidades en atribución de rentas constituidas en el extranjero con presencia en territorio español (página 6).

135 ☐ Opción/renuncia por el Régimen fiscal especial del Título II de la Ley 49/2002 (página 6).

136 ☐ Modificación datos relativos a retenciones e ingresos a cuenta (página 7).

137 ☐ Modificación datos relativos a otros Impuestos (página 7).

138 ☐ Modificación datos relativos a regímenes especiales del comercio intracomunitario (página 7).

139 ☐ Modificación datos relativos a la relación de socios, miembros o partícipes (página 8).

140 ☐ Dejar de ejercer todas las actividades empresariales y/o profesionales (personas jurídicas y entidades, sin disolución. Entidades inactivas).

141 Fecha efectiva del cese

BAJA

150 ☐ Baja en el Censo de Empresarios,
Profesionales y Retenedores

151 Causa

152 Fecha efectiva de la baja

Lugar

SEVILLA

Fecha

01/02/2011

Firma en calidad de

Representante

Firma

Firmado: D./D.ª FERNANDO VEGA DE SEOANE PALLARES



Modelo
036

NIF
B91702266

Apellidos y nombre o razón o denominación social
DOUBLE WAKE SL



DECLARACIÓN DE PARTICIPACIÓN EN EL IMPUESTO SOBRE SUCESSIONES Y DONACIONES

B1 Persona jurídica o entidad residente en España ☒ B2 Persona jurídica o entidad NO residente en España ☐ B3 Código del país de constitución

Identificación

B4 NIF B5 Razón o denominación social B6 Anagrama

B7 NIF otros países B8 Fecha acuerdo voluntades B9 Fecha constitución B10 Fecha inscripción registral

Domicilio fiscal en España

B11 Tipo de vía B12 Nombre de la vía pública B13 Tipo Núm. B14 Núm. casa B15 Calif. nu B16 Bloque B17 Portal B18 Escal. B19 Planta B20 Puerta

CALLE MUSGO

NUM

3

B21 Complemento domicilio (ej.: Urbanización, Polígono Industrial, C. Comercial...) B22 Localidad/Población (si es distinta de Municipio) B29 e-mail

B23 C. Postal B24 Nombre del Municipio B25 Provincia B26 Tfno. Fijo B27 Tfno. Móvil B28 Núm. de Fax
28023 MADRID MADRID

Domicilio fiscal en el estado de residencia (no residentes)

B31 Domicilio (Address)

B32 Complemento domicilio (si fuese necesario) B34 Población/Ciudad B39 e-mail

B33 C. Postal B35 Provincia/Región/Estado B36 País B37 Cód. País B38 Tfno. Fijo B39 Tfno. Móvil B40 Núm. de Fax

Domicilio a efectos de notificaciones (si es distinto del fiscal, cumplimente el apartado 1 o el 2 según estime oportuno)

1) B41 Tipo de vía B42 Nombre de la vía pública B43 Tipo Núm. B44 Núm. casa B45 Calif. nu B46 Bloque B47 Portal B48 Escal. B49 Planta B50 Puerta

B51 Complemento domicilio (ej.: Urbanización, Polígono Industrial, C. Comercial...) B52 Localidad/Población (si es distinta de Municipio) B70 e-mail

B53 C. Postal B54 Nombre del Municipio B55 Provincia B56 Tfno. Fijo B57 Tfno. Móvil B58 Núm. de Fax

B59 Destinatario (si es distinto del declarante) B60 En calidad de: (representante, apoderado, etc.)

2) B61 APARTADO DE CORREOS NÚMERO: B62 Población/Ciudad

B63 C. Postal B64 Provincia B65 Tfno. Fijo B66 Tfno. Móvil B67 Núm. de Fax

B68 Destinatario (si es distinto del declarante) B69 En calidad de: (representante, apoderado, etc.)

Domicilio social (si es distinto del fiscal)

B71 Tipo de vía B72 Nombre de la vía pública B73 Tipo Núm. B74 Núm. casa B75 Calif. nu B76 Bloque B77 Portal B78 Escal. B79 Planta B80 Puerta

B81 Complemento domicilio (ej.: Urbanización, Polígono Industrial, C. Comercial...) B82 Localidad/Población (si es distinta de Municipio)

B83 C. Postal B84 Nombre del Municipio B85 Provincia B86 Tfno. Fijo B87 Tfno. Móvil B88 Núm. de Fax

65 ¿Tiene personalidad jurídica? SI ☐ NO ☐ Marque con una X la casilla que corresponda e indique la forma jurídica o clase de entidad:

68 ☐ Persona jurídica. Forma jurídica: 69

70 ☐ Entidad en atribución de rentas constituida en España con actividad económica. Clase de entidad: 71

72 ☐ Entidad en atribución de rentas constituida en España sin actividad económica. Clase de entidad: 73

74 ☐ Entidad en atribución de rentas constituida en el extranjero con presencia en España. Clase de entidad: 75

76 ☐ Entidad en atribución de rentas constituida en el extranjero sin presencia en España. Clase de entidad: 77

78 ☐ Otras entidades. Clase de entidad: 79

Establecimientos permanentes

B91 ¿Opera en España a través de establecimiento permanente? SI ☐ NO ☐ B92 ¿Cuántos?

Identifique los establecimientos permanentes a través de los que opera en España.

B93	B94
1 NIF	Denominación
2 NIF	Denominación
3 NIF	Denominación



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA

En Sevilla, a 14 de Noviembre de 2017.

REUNIDOS

De una parte:

Dña. Inés Torres Gonzalez-Barba con NIF 28.855.706-K, **D. Joaquín Torres Gonzalez-Barba** con NIF 28.874.352-Z, **Dña. Luisa de Torres Gonzalez Barba** con NIF 28.729.689-K, **Dña. Ana Torres Gonzalez-Barba** con NIF 28.737.377-G y **MENDRICIO, S.L.**, con CIF B-91.162.297, constituida en escritura pública otorgada el día 31 de Diciembre de 2001 ante el Notario de Sevilla D. Pedro Antonio Romero Candau, inscrita en el Registro Mercantil de Alcalá de Guadaira, Tomo 1.239, libro 776, Folio 161, Finca 38332, Inscripción 3ª y representada en este acto por Dña. Ines González-Barba Quintero con NIF 29.251.758-J, actuando en su condición de Administradora única. Todos con domicilio a efectos de notificaciones en Avda. Constitución, 27-41004 Sevilla. En adelante, **EL ARRENDADOR o LOS ARRENDADORES**

De otra parte:

DOUBLE WAKE S.L., constituida en escritura pública otorgada el día 26 de noviembre de 2007 ante el Notario de Sevilla D. Tomás Marcos Martín inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 33.712 Folio 197, Sección 8, Hoja M-606890, Inscripción 2ª domiciliada en Madrid calle Doctor Fleming núm. 36 y con CIF B-91.702.266 en adelante el **ARRENDATARIO**

Se halla representada en este acto por D. Fernando Vega de Seoane, en su condición de Consejero Delegado, mayor de edad, con domicilio en Madrid, en la calle Arroyofresno, 24 y con NIF 33.534.294-H, en virtud de la escritura de elevación a público de acuerdos sociales otorgada por el notario de Madrid, D. Juan Barrios Álvarez, debidamente inscrita, que es declarado vigente y sin modificación alguna,

Ambas partes se reconocen con carácter mutuo y tienen capacidad legal suficiente para otorgar el presente contrato de arrendamiento y

EXPONEN

I.- Que el **ARRENDADOR** es titular de la **FINCA** de Alcalá de Guadaira Nº 38332, Código Registral Único 41001000521516, **FINCA Rústica**, que se corresponde con el **LOTE C**, integrada por: **A.** Terrenos de regadío, en término municipal de Alcalá de Guadaira, con una superficie de **doce hectáreas y noventa y cinco áreas**. Linda: al norte, con terrenos de Don Manuel Sotel y otros; al Este, con el Canal del Valle Inferior; al Sur, con terrenos propiedad de Luis Antúnez y otros; y al Oeste, con la línea de ferrocarril Madrid-Cádiz, una de cuyas derivaciones parte de los terrenos, y **B.** Terrenos en regadío del mismo término municipal, con una superficie de **sesenta y una áreas y cuarenta y una centiáreas**, Linda al Norte, con la Barriada de San José de Palmete; al Sur, con el Lote A; y al Oeste, con el Lote B. La referencia Catastral es 41004A001000040000IT. (Se adjuntan al presente contrato Nota Simple Informativa de la finca así como información Catastral de la misma).

II.- Que conociendo **EL ARRENDATARIO** el estado y situación de la finca y encontrándolo conforme para el fin que pretende darle, conviene con **EL ARRENDADOR** su cesión en arrendamiento para uso distinto de vivienda.

Lo que llevan a cabo a través de este documento y a tenor de las siguientes:

Inés Gonzalez Barba Quintero

[Firma]



ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO DEL ARRIENDO

El ARRENDADOR cede en arrendamiento al ARRENDATARIO la FINCA descrita en el Expositivo I y EL ARRENDATARIO recibe a su entera satisfacción la FINCA.

El arrendatario conoce fehacientemente el estado urbanístico que se encuentra el terreno objeto de alquiler, aceptándolo como tal.

SEGUNDA.- DURACIÓN

El presente contrato de arrendamiento comenzará a regir el día 1 de noviembre de 2017, fecha de la firma del contrato, teniendo una duración de 15 años y finalizando el mismo el día 31 de octubre de 2032. Se le concede un periodo de carencia de seis (6) meses, a partir de la aprobación del proyecto de ejecución y concesión de la licencia de obra o como máximo dieciocho (18) meses a partir de la fecha de este contrato.

El desistimiento una vez transcurrido el plazo anteriormente referido requerirá preaviso fehaciente con al menos cuatro (4) meses de antelación a la fecha en que se pretenda el desalojo, habiendo de satisfacerse la renta íntegramente hasta dicha fecha.

Transcurrido los 15 años de duración del contrato, se considerará prorrogado por periodos, de obligado cumplimiento, de 5 años sucesivos, salvo que cualquiera de las partes comunique la otra su voluntad de darlo por resuelto mediante comunicación fehaciente enviada con cuatro meses de antelación al vencimiento del plazo de vigencia inicial, y con una renta actualizada de 15.000€ al mes (QUINCE MIL EUROS MENSUALES).

Siempre que el arrendatario abone la renta, el contrato será de obligado cumplimiento para el ARRENDADOR, y en caso de querer desistir del mismo se estará a lo dispuesto en la ESTIPULACION SEPTIMA.

TERCERA.- RENTA

La renta que se pacta es de TRES MIL euros mensuales (3.000 €) los primeros cinco años, TRES MIL QUINIENTOS euros mensuales (3.500 €) los cinco siguientes y CUATRO MIL euros mensuales (4.000 €) los últimos cinco años. Las referidas cantidades se incrementarán con el IVA o los impuestos correspondientes vigentes en cada momento. Se practicarán al abonar la renta, las retenciones fiscales vigentes obligándose la arrendataria al ingreso en el tesoro público de las cantidades retenidas en la forma y término que disponga la legislación tributaria.

Las partes pactan expresamente que la renta comenzará a devengarse a partir de la finalización de la carencia concedida.

El pago de la misma se realizará, por meses anticipados, mediante domiciliación bancaria o transferencias bancarias a las cuentas siguientes de la ARRENDADORA, dentro de los cinco primeros días de cada mes.

ES80-0128-0705-1001-0002-9417

Mendricio S.L - 42,88%

luisatorresgb@gmail.com

ES98-0049-1341-7420-9002-6320

Inés Torres González- Barba - 14,28%

mitogoba@gmail.com

Inés Torres González-Barba Quintero

[Signature]



ES02-0049-1341-7420-9009-9343

Joaquín Torres González-Barba - 14,28%

direccion@campusaljarafe.com

ES49-0128-0705-1801-00030747

Luisa de Torres González-Barba - 14,28%

luisatorresgb@gmail.com

ES54-0049-5854-3721-9503-8672

Ana Torres González-Barba - 14,28%

anatorresgb@gmail.com

Mensualmente se enviará por correo electrónico a las direcciones designadas a tal efecto las facturas de la renta correspondiente.

El pago de la renta se acreditará con el recibo entregado por el ARRENDADOR o con el justificante de la transferencia correspondiente. No implicando el pago de un recibo el de los anteriores, incurriendo en mora el ARRENDATARIO de manera automática cuando no se haya efectuado el pago dentro de los cinco primeros días de cada mes, pactando las partes que el interés devengado será el interés legal del dinero que se determine anualmente por el Banco de España, incrementado en cinco puntos, devengándose éstos desde que la parte arrendataria incurriera en mora.

El incumplimiento de la obligación de pago de la renta pactada será causa suficiente para que el ARRENDADOR pueda ejecutar el aval, instar la resolución del contrato y el desahucio del ARRENDATARIO, así como el pago de las rentas devengadas y no satisfechas más los intereses de mora acordados, quedando a disposición del arrendador todos los bienes instalados en la finca arrendada.

CUARTA.- REVISIÓN DE LA RENTA

La renta será revisada a los quince años de contrato estableciéndose una renta de mercado de 15.000€ mensuales, actualizándose anualmente con el IPC de alquileres.

QUINTA.- DESTINO

La FINCA objeto de este contrato se arrienda para uso distinto del de vivienda, destinándose única y exclusivamente a la actividad definida en el ANEXO 1.

En todo caso, LA ARRENDATARIA deberá contar con el permiso previo, expreso y por escrito, del ARRENDADOR para modificar el destino pactado.

SEXTA.- GASTOS

Con independencia de la renta pactada, serán por cuenta de LA ARRENDATARIA la obtención de todo tipo de licencias y permisos necesarios para el ejercicio de su actividad, así como los impuestos y arbitrios aplicables a su negocio; los servicios y suministros propios de la finca arrendada, así como la contratación y acometidas de teléfono, electricidad, agua corriente y contra incendios, gas, mantenimiento de los servicios. Así como los gastos de uso de la finca.

En el caso de que la ARRENDATARIA no pudiera obtener las licencias y autorizaciones necesarias para desarrollar su actividad no podrá exigir, en ningún caso, responsabilidad alguna a la propiedad. No obstante lo anterior, y en caso de no conseguir las licencias y/o permisos, la ARRENDATARIA podrá rescindir el contrato y solicitar la devolución de la fianza, no así las mensualidades ya abonadas.

Los Tributos e Impuestos públicos que graven directamente la actividad o que graven hechos, actividades, servicios y obras que deriven de la actividad desarrollada en la finca alquilada serán de cuenta de la ARRENDATARIA.

Luis González Barba Quintero

[Signature]



La ARRENDATARIA efectuará directamente el pago a quien corresponda de todos aquellos gastos privativos que deriven de las actividades llevadas a cabo en la finca, incluyendo los gastos derivados de:

- Eliminación y retirada de deshechos y/o basuras.
- La contratación e instalación de los suministros.
- El impuesto de bienes inmuebles (IBI) de la finca y de aquellos que se generen por las nuevas construcciones referidas en el ANEXO-2

SÉPTIMA.- OBRAS

La ARRENDADORA autoriza a la ARRENDATARIA a realizar las obras necesarias para adaptar la finca a la actividad que va a desarrollar, según proyecto adjunto ANEXO-2.

A la finalización del contrato, incluidas las prórrogas, a decisión del ARRENDADOR, las obras quedarán en beneficio de la propiedad sin derecho a indemnización alguna para el ARRENDATARIO.

Todos los gastos que tengan su origen o se deriven de las obras a que se refiere esta cláusula, serán de cuenta y cargo de la ARRENDATARIA, quien se obliga a la solicitud, tramitación, obtención y pago de las licencias, autorizaciones, permisos, proyectos, visados y honorarios profesionales que sean necesarios para realizar y legalizar dichas obras ante los organismos, entidades e instituciones correspondientes, quedando exonerada la ARRENDADORA de cualquier tipo de riesgo o responsabilidad que se pudiera derivar de la falta de obtención de dichas licencias, permisos y autorizaciones.

Dado el volumen de la inversión que va a realizar EL ARRENDATARIO, estipulada a efectos de la penalización por desistimiento anticipado en 2.300.000 €, y para el caso de que EL ARRENDADOR quisiera desistir del contrato antes del vencimiento inicial, **15 años**, se pacta expresamente como clausula penal que el Arrendador deberá abonar el importe íntegro de la inversión en el caso de querer desistir anticipadamente del contrato. (15 AÑOS)

LA ARRENDADORA renuncia expresamente a oponerse a la reclamación de cantidad por importe de 2.300.000,00 €, para el caso de desistimiento unilateral por su parte antes de los quince años de contrato.

EL ARRENDATARIO se obliga a entregar los seguros obligatorios para la realización de las obras que cubran los 2.300.000 €, referidos en el párrafo anterior, y que se recogen en el proyecto del ANEXO-2.

OCTAVA.- DAÑOS

LA ARRENDATARIA se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o cosas y sean consecuencia directa o indirecta del negocio instalado, eximiendo de toda responsabilidad al ARRENDADOR. Para ello, LA ARRENDATARIA se obliga a suscribir una Póliza de Responsabilidad Civil y daños a terceros para cubrir riesgos que deriven de su actividad, con compañía de seguro solvente, en el que, en caso de siniestro será pagada la indemnización a la ARRENDADORA, en el caso que se le requiriera como parte subsidiaria. Copia de los recibos del citado seguro deberá periódicamente entregarse a la ARRENDADORA.

La extinción de los seguros referidos y/o no prorroga de los mismos será causa de resolución expresa del presente contrato.

NOVENA.- CONSERVACIÓN DEL ARRIENDO

LA ARRENDATARIA vendrá obligada a realizar cuantas obras de instalación, reposición y sustitución sean necesarias para conservar la finca arrendada y sus instalaciones para servir al uso convenido, siendo por su cuenta, el coste de las mismas, quedando exonerado el ARRENDADOR de

Fuente: Gonzalez Barla Quintero

[Firma]



cuantos desperfectos y responsabilidades se causen con motivo de la ejecución del contrato. La realización de las reparaciones a que se refiere esta estipulación en ningún modo podrá afectar a las obligaciones contraídas por los contratantes en virtud del presente documento.

LA ARRENDATARIA es libre de concertar con las respectivas compañías los suministros de los que pretenda dotar la finca, con total indemnidad para LA ARRENDADORA

DECIMA.- SUBARRIENDO, CESIÓN O TRASPASO.

LA ARRENDATARIA no podrá ceder el presente Contrato, ni subarrendar total o parcialmente ni traspasar el negocio llevado a cabo en el Inmueble, a ninguna persona física o jurídica, ya sea a título gratuito u oneroso. Si ello se produjera, la ARRENDADORA estará facultada para resolver el presente Contrato.

Siendo la ARRENDATARIA una compañía mercantil, se considerará traspaso el cambio de titularidad, en uno o en varios actos sucesivos, de las acciones, participaciones o títulos representativos del capital de la compañía, en un porcentaje que sea superior al 50 por ciento respecto al capital que tiene la sociedad en el momento de la firma del presente Contrato, o la suscripción, en un aumento de capital de la ARRENDATARIA, de acciones, participaciones o títulos representativos del capital social de la compañía, por personas físicas o jurídicas que no sean en la actualidad accionistas o socios de la ARRENDATARIA o que, aun siéndolo, lo sean en proporciones distintas a las que resulten tras el referido aumento de capital.

En el supuesto de que por la ARRENDADORA se proceda a otorgar la correspondiente autorización, ésta podrá elevar la renta que en ese momento estuviese abonando la ARRENDATARIA, además de todos los derechos de la Ley de Traspaso de Negocio y de acuerdo con lo establecido en el artículo 32 de la LAU.

Expuesto lo anterior, LA ARRENDADORA acepta que se realice un primer traspaso, el cual le será comunicado fehacientemente siempre que este tenga lugar antes de los primeros 18 meses de carencia del contrato y siempre que DOUBLEWAKE o sus socios actuales estén representados en la sociedad a la que se traspase el contrato.

DECIMOPRIMERA.- RENUNCIAS.

La parte arrendataria hace expresa renuncia a todo derecho de adquisición preferente, tanteo y retracto, así como a cualquier indemnización derivada de la extinción de este contrato, pese a que no se prorrogare el arrendamiento una vez transcurra el plazo contractual o cualquiera de sus prórrogas.

DECIMOSEGUNDA.- SEGUROS.

LA ARRENDATARIA se obliga a suscribir todos los seguros necesarios y correspondientes a la actividad que desarrolle con compañía de Seguro solvente, quedando unido al presente contrato las correspondientes pólizas y deberá periódicamente entregar copias de los recibos de los citados seguros a la arrendadora.

La extinción de los seguros referidos y/o no prorroga de los mismos será causa de resolución expresa del presente contrato.

DECIMOTERCERA.- GARANTÍA ADICIONAL

LA ARRENDATARIA hace entrega en este acto de la cantidad de SIETE MIL EUROS (7.000 €) en concepto de garantía adicional, cantidad que sirve para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que se contraen en el presente contrato, sirviendo el mismo como la más eficaz carta de pago.

Juan Gonzalez Buola Quintero

[Signature]



La garantía adicional nunca podrá ser aplicada para el pago de una mensualidad y le será devuelta a LA ARRENDATARIA a la finalización del contrato y en el supuesto de que la misma no se encuentre afecta a responsabilidad alguna y siempre que no existan causas suficientes para su retención o compensación por parte de LA ARRENDADORA.

A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, en caso de finalización del contrato por la causa que sea, la ARRENDATARIA hará entrega del bien al ARRENDADOR inspeccionando ambas partes la finca arrendada, acreditándose la entrega de las llaves mediante documento firmado por ARRENDADOR y ARRENDATARIO.

La devolución de la garantía se efectuará, a decisión de LA ARRENDADORA, sin construcciones y/o edificaciones, sólo entonces, LA ARRENDADORA devolverá la garantía adicional, descontando los correspondientes recibos por suministros o cualquier otro gastos de su cargo, si los hubiere.

DECIMOCUARTA.- AVAL BANCARIO

LA ARRENDATARIA se obliga a entregar a la PARTE ARRENDADORA un aval bancario a primer requerimiento de una entidad bancaria de reconocido prestigio que garantice el pago de las rentas, cantidades a ella asimiladas y demás obligaciones asumidas por el ARRENDATARIO en virtud del presente contrato. El plazo de vigencia inicial del aval será de un año más dos meses durante toda la vigencia del contrato, si bien LA PARTE ARRENDATARIA se obliga expresamente a renovar el mismo por iguales periodos sucesivos durante la vigencia del presente contrato de arrendamiento, de tal forma que el presente contrato esté garantizado en todo momento por las sucesivas anualidades de duración del presente Contrato y/o las sucesivas prórrogas acordadas.

Dichas prórrogas del aval deberán ser entregadas el día siguiente a la extinción del anterior vencido y existente.

Con la entrega de dicho aval, la entidad bancaria pagará y hará efectivo este aval, total o parcialmente, hasta su importe máximo ascendente a la suma equivalente a seis meses de renta y cantidades a la misma asimiladas derivada del contrato de arrendamiento, contra simple y primer requerimiento del BENEFICIARIO, hecho dentro del plazo de su vigencia, y sin que tal pago prejuzgue la solución de las controversias que puedan surgir entre el AFIANZADO y el BENEFICIARIO, que se resolverán por los cauces previstos entre ambas partes y al margen completamente de sus relaciones con el banco avalista.

La falta de entrega de los referidos avales y/o sus prórrogas en los plazos y condiciones estipuladas, constituirá causa de resolución del presente contrato.

No obstante lo anterior, y en tanto se proceda a la entrega del referido aval por la parte arrendataria, ésta entrega en este acto la cantidad de VENTIUN MIL EUROS en efectivo equivalentes a seis meses de renta en garantía del cumplimiento del Contrato en los mismos términos que el aval anteriormente referido.

Dicha cantidad en efectivo será devuelta a la arrendataria exclusivamente cuando se proceda por la arrendataria a entregar el aval anteriormente referido y en las condiciones establecidas en la presente cláusula.

EL AVAL o la cantidad a consignar referidas anteriormente se entregarán antes de los 18 meses de carencia establecidos en el presente contrato y una vez se tenga la licencia de obra del proyecto.

Fuiz Gonzalez Barba Quiñero

MOR



DECIMOQUINTA.- NOTIFICACIONES

Toda comunicación entre las partes relativa a este Contrato podrá hacerse por conducto notarial, correo certificado con acuse de recibo o burofax, a las direcciones designadas anteriormente.

DECIMOSEXTA.- JURISDICCIÓN

Para cuantas cuestiones puedan derivarse del fiel cumplimiento o interpretación del presente contrato, las partes con renuncia de su propio fuero, se someten a los Juzgados y Tribunales de Sevilla capital.

DECIMOSÉPTIMA.- DEL RÉGIMEN APLICABLE

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 4.1. de la vigente Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, el presente contrato se regirá por la voluntad de las partes contenida en las anteriores estipulaciones; en su defecto, por lo establecido en el Título III de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994; y supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

En prueba de conformidad con cuanto antecede, por haberlo leído y hallado conforme, consienten su contenido y firman las partes el presente documento, en todas sus hojas, por duplicado ejemplar y a un sólo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

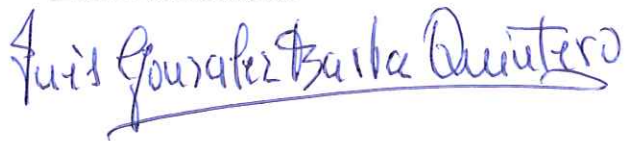
ARRENDATARIO



DOUBLE WAKE S.L.

Fdo: Fernando Vega de Seoane Pallarés
Consejero Delegado

ARRENDADORES

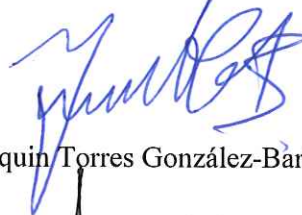


MENDRICIO, S.L

Fdo: Inés González-Barba Quintero
Administradora



Fdo: Ines Mª Torres González-Barba



Fdo: Joaquín Torres González-Barba



Fdo: Luisa de Torres González-Barba



Fdo: Ana Torres González-Barba





O F I C I O

S/REF.

N/REF. A-804/2017-CYG

FECHA 24/10/2018

ASUNTO Concesiones de Aprovechamientos de Aguas
Públicas

DoubleWake, S.L.
Calle General Pardiñas,21
28001 Madrid
Madrid

**Remisión informe emitido por la Oficina de
Planificación Hidrológica**

TitularDoubleWake, S.L. (DNI/CIF: B91702266)

Registro Solicitud 15/02/17

UsoRecreativo

Volumen (m³/año) 54900

Datos Captación

Nº CAPT	TÉRMINO	PROV	PROCEDENCIA DEL AGUA	M.A.S.	X (UTM ETRS89)	Y (UTM ETRS89)
1	Alcalá de Guadaira	Sevilla	Acuífero	ALUVIAL GUADALQUIVIR (SEVILLA)	240062	4139513

El **15/02/2017** tiene entrada en este Organismo, escrito de DoubleWake, S.L. solicitando la concesión de un aprovechamiento de aguas subterráneas en el término municipal de Alcalá de Guadaira (Sevilla) para Recreativo con un volumen máximo anual de 54900 m³.

Según informe de fecha 22 de octubre de 2018, emitido por la Oficina de Planificación Hidrológica de esta Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, el cual se anexa a este oficio, se determina que el aprovechamiento de aguas demandado podría ser compatible con el Plan Hidrológico de la cuenca del Guadalquivir, siempre y cuando se tengan en consideración las indicaciones de dicho informe, en particular:

– “De acuerdo con el artículo 108 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el R.D. 849/1986, de 11 de abril, esta Unidad informa que dicha solicitud resulta compatible con el Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir, con las siguientes condiciones:

- Volumen máximo de la balsa: 54.900 m3.
- Caudal punta de extracción: 0,50 l/s.
- Reposición anual máxima: 3.843 m3.
- Renovación máxima cada 10 años: 54.900 m3.
- Dado el estado químico del aluvial, no se autorizará ningún retorno del agua de dicha balsa al acuífero, salvo depuración”.

El apartado tercero del artículo 108 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril) dispone lo siguiente: “Si para la compatibilidad previa con el Plan Hidrológico de cuenca fuese preciso establecer condiciones que en alguna forma limiten la petición, o del examen indicado en el apartado 1 se dedujera que únicamente era posible otorgar una concesión a precario, de las indicadas en el artículo 55.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, el Organismo de cuenca pondrá en conocimiento del peticionario aquellas condiciones o la circunstancia indicada, según el caso, a fin de que el mismo, en el plazo de quince días, manifieste si desea proseguir la tramitación de la concesión, aun cuando ésta pueda quedar afectada por las limitaciones citadas, sobreentendiéndose su conformidad si no hiciera manifestación en contrario durante el plazo citado”.





De conformidad con lo dispuesto en el artículo precitado, esta Confederación pone en su conocimiento las condiciones o circunstancias indicadas, y en consecuencia, se le concede un plazo de quince (15) días, contados a partir del día siguiente al de la notificación del presente acto para la realización del trámite que se le indica.

EL JEFE DE SERVICIO

Fdo.- Javier Santaella Robles





MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA DEL
GUADALQUIVIR, O.A.

OFICINA DE
PLANIFICACIÓN
HIDROLÓGICA

NOTA INTERIOR

S/REF. A-804/2017

N/REF. 18003/1666/2018/20-OPH

FECHA 22/10/2018

ASUNTO Concesión aprovechamiento de
aguas públicas.

DESTINATARIO Comisaría de Aguas
Área de Gestión del DPH

C. V. Guadalquivir
Registro Interior - Sevilla

ENTRADA	SALIDA	DESTINO
	1095/PH/2018	COMISARIA 23/10
	1753	G.D.P.R. 23/10/18
23 OCT 2018		

PETICIONARIO: DoubleWake, S.L. (DNI/CIF: B91702266)
TM.: Alcalá de Guaira (Sevilla)
USO/APROVECHAMIENTO: Uso deportivo y de ocio
VOLUMEN (m³): 54.900 cada 10 años + 3.843 de reposición anual
Caudal punta de extracción (l/s): 0,50.
SUPERFICIE (Has): balsa de 36.600 m² con 1,5 de profundidad media
MASA / SISTEMA: ES050MSPF011100048 Embalse de Cubillas.
S.E. Alto Genil (ES050SEXP000000006)
INFORME: solicitud de información

fernando@doublewake.com

Ubicación

Nº captación	Coordenada X UTM (ETRS89)	Coordenada Y UTM (ETRS89)	Término Municipal	Provincia
1	240062	4139513	Alcalá de Guadaira	Sevilla

Características constructivas

Nº captación	Profundidad (m)	Diámetro (mm)	Potencia grupo elevador (cv)	Acuífero
1	7	1.500	1	ALUVIAL GUADALQUIVIR (SEVILLA)

Usos del agua

Uso
Recreativo y deportivo

Se solicita la captación de aguas de un pozo para llenado de una balsa, proyectada con una capacidad de 54.900 m³, la cual tendrá uso deportivo y de ocio, concretamente para la realización de la actividad de cable esquí. Se plantea una renovación/reposición anual del agua en un 7% aproximadamente de la capacidad máxima de la balsa, y un vaciado/limpieza cada 10 años. Por tanto la renovación anual ascendería a 3843 m³, y cada 10 años 54.900 m³.

Dicho pozo se localiza en la Masa de Agua Subterránea ES050MSBT000057300 Aluvial del Guadalquivir – Sevilla (UH 0573), con un estado Cuantitativo Bueno, y un estado Global Mal Estado por Nitratos,.





De acuerdo con el artículo 108 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el R.D. 849/1986, de 11 de abril, esta Unidad informa que dicha solicitud resulta compatible con el Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir, con las siguientes condiciones:

- Volumen máximo de la balsa: 54.900,00 m³.
- Caudal punta de extracción 0,50 l/s.
- Reposición anual máxima: 3.843 m³.
- Renovación máxima cada 10 años: 54.900,00 m³.
- Dado el estado químico del aluvial, no se autorizará ningún retorno del agua de dicha balsa al acuífero, salvo depuración.

EL JEFE DE SERVICIO

Emilio E. Rodríguez Merino

Conforme,
JEFE DE LA OFICINA DE PLANIFICACIÓN
HIDROLÓGICA



Victor J. Cifuentes Sánchez





NOTIFICACIÓN

Expediente nº: JGL/2018/37

Órgano colegiado: Junta de Gobierno Local

Por la presente se le notifica que en la sesión celebrada el día 16 de noviembre de 2018 adoptó el siguiente acuerdo:

“13º URBANISMO/EXPTE. 1393/2018. PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA INSTALACIÓN DEPORTIVA DE CABLE ESQUÍ Y CAMPING EN PALMETE, PARCELA 4 DEL POLÍGONO 1: ADMISIÓN A TRÁMITE.- Examinado el expediente que se tramita para la admisión a trámite del proyecto de actuación para la instalación deportiva de cable esquí y camping en Palmete, parcela 4 del polígono 1, y **resultando:**

1º Con fecha 24 de enero de 2018 tiene entrada escrito presentado Fernando Vega de Seoane Pallarés en nombre y representación de la entidad Doublewake S.L., solicitando la aprobación de proyecto de actuación para la instalación deportiva de Cable esquí y camping vinculado a la actividad deportiva en Palmete, parcela 4 del polígono 1, referencia catastral 41004A0010000400000IT, finca registral 38.332, redactado por el arquitecto Juan Luis Wic Afán, diligenciado con Código Seguro de Verificación (CSV) 424C6SWF639WRPR776J7GX3Y6.

2º Por la arquitecta municipal de la delegación de urbanismo con el visto bueno de la arquitecta jefa de servicio de la citada delegación se ha emitido informe con fecha 26 de octubre de 2018 favorable a la admisión a trámite del proyecto de actuación.

3º Por el servicio jurídico de la delegación de urbanismo se ha emitido informe de fecha 8 de noviembre de 2018, favorable a la admisión a trámite del proyecto de actuación, cuyos fundamentos de derecho son los siguientes:

“1.- Respecto de la conformidad del proyecto de actuación a las previsiones de la legislación y de la ordenación territorial y urbanística de aplicación, resultan de aplicación los apartados primero, tercero y quinto del artículo 42 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

En relación al apartado primero del artículo 42 de la LOUA sobre la consideración de las actuaciones de interés público, debemos remitirnos a la justificación social de interés social contenida en el informe técnico municipal sobre la actuación turística recreativa vinculado a la práctica de un deporte exterior y acampada para el disfrute de la naturaleza mediante la práctica del deporte acuático que se pretende. De tal modo, considera la actuación propuesta susceptible de autorización en esta categoría de suelo no urbanizable de carácter natural o rural, concurriendo los requisitos de utilidad pública e interés social y, asimismo, quedando justificada su ubicación en esta clase de suelo.

En cuanto al apartado tercero del artículo 42 de la LOUA, en el presente caso resulta procedente la figura del proyecto de actuación, cuya aprobación tiene como presupuesto “la concurrencia de los requisitos enunciados en el primer apartado de este artículo y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquélla. Transcurridos los mismos, cesará la vigencia de dicha cualificación”, circunstancia que ha quedado acreditada en el informe técnico municipal emitido.

Respecto del cumplimiento del apartado quinto del artículo 42 de la LOUA sobre las determinaciones del proyecto de actuación, se ha de indicar lo siguiente: El apartado de la letra A) es referido a la identidad del promotor, constando como tal la entidad Doublewake S.L., habiéndose





NOTIFICACIÓN

acreditado la constitución y representación de la misma.

El apartado B) se refiere a la descripción de la actividad que se contiene en el proyecto de actuación presentado, consta certificación catastral y nota simple registral de la finca afectada, cuyos propietarios registrales son Inés María, Joaquín, Luisa y Ana Torres González-Barba (cada uno de ellos titulares del 12,50% del pleno dominio) y la entidad Mendricio S.L. (titular del 50% del pleno dominio), sin carga alguna.

Consta aportado contrato privado de arrendamiento de la finca afectada entre los propietarios y la entidad promotora suscrito con fecha 14 de noviembre de 2017 por un plazo mínimo de 15 años y la posibilidad de sucesivas prórrogas de 5 años.

De este modo, el acuerdo de admisión a trámite debe notificarse a la entidad promotora y a los propietarios registrales de la finca afectada.

El apartado C) se refiere a la justificación y fundamentación de las determinaciones sobre utilidad pública e interés social, viabilidad económico financiera y plazo de duración de la actividad, procedencia o necesidad de implantación en suelo no urbanizable y compatibilidad con la categoría del régimen urbanístico de la categoría de suelo. Tales justificaciones y fundamentaciones corresponden al informe técnico, señalando expresamente el plazo de cualificación urbanística de la actividad en 25 años, conforme se señala en el proyecto de actuación presentado.

En cuanto a las obligaciones a asumir por el promotor referidas en la letra D) del citado artículo, procede en el presente informe realizar pronunciamiento sobre la prestación compensatoria y la constitución de garantía:

a) Sobre la prestación compensatoria: El promotor del proyecto de actuación deberá abonar una prestación compensatoria que se destinará a los fines propios del Patrimonio Municipal de Suelo y se devengará con el otorgamiento de la licencia de obra a que se refiere el informe técnico o la de actividad o, en su caso, declaración responsable si se tramita con anterioridad, conforme establece el artículo 52.5 de la LOUA. Su importe será de hasta el 10% del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. En el informe técnico municipal la inversión a realizar asciende a 866.300.00 euros, si bien, indica que dicha cifra es estimativa y se concretará con motivo de la licencia obra debiendo incluir una serie de conceptos. Tal compromiso viene expresamente recogido en el proyecto de actuación presentado.

En aplicación de lo anterior y dentro del ámbito de decisión y responsabilidad local en materia de urbanismo, este Ayuntamiento ha aprobado una Ordenanza en orden a regular las prestaciones compensatorias en cuanto al tipo aplicable para determinar su cuantía, que permita, mediante la elección de parámetros, justificar su minoración en función de las características particulares de la actuación de que se trate y las condiciones de su implantación.

El artículo 6 de la Ordenanza establece que la aplicación del tipo concreto será de carácter rogado, debiendo los interesados acompañar a su solicitud los documentos que justifiquen expresa y adecuadamente los criterios específicos. No consta solicitud alguna en el presente expediente.

Conforme establece el artículo 6 de dicha Ordenanza, la concreción del tipo específico, en caso de que se solicitara, corresponderá al órgano competente para la aprobación definitiva del proyecto de actuación, en concreto, el Pleno de este Ayuntamiento.

Finalmente, sobre la prestación compensatoria resulta de aplicación el artículo 52.5 de la LOUA, señalándose expresamente que se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia correspondiente a la actividad proyectada.

b) Sobre la garantía a constituir. Ésta viene exigida por el artículo 52.4 de la LOUA y será del 10% del importe de la inversión que se concrete conforme a lo indicado en el apartado anterior. Tal compromiso es recogido expresamente en el proyecto de actuación presentado.





NOTIFICACIÓN

II.- Sobre los informes sectoriales requeridos por el proyecto de actuación, nos remitimos a lo dispuesto en el informe técnico municipal:

“- En cumplimiento de lo establecido en el art. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, con fecha 13 de febrero de 2018, se solicita Informe Sectorial en materia de Agua emitido por la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, requiriendo dicho organismo documentación complementaria a fin de subsanar las deficiencias observadas en dicha materia. En este sentido con fecha 23 de octubre de 2018, y una vez aportado por el promotor documentación al respecto, se reitera la solicitud de informe a dicho organismo.

- Consta solicitud de informe sobre la disponibilidad de los recursos hídricos para atender a la demanda prevista, con fecha de entrada en la Confederación Hidrográfica de Guadalquivir con fecha 14 de febrero de 2018. En este sentido, el promotor aporta copia de solicitud de concesión de aguas subterráneas con registro de entrada en la CHG de fecha 6 de septiembre de 2017 y posterior documentación complementaria registrada con fecha 15 de mayo de 2018 sobre dicha solicitud.

- Consta asimismo solicitud de informe en los aspectos de su competencia respecto a la Carretera A 8028, al Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, vivienda, Turismo y Comercio con entrada en dicho organismo de fecha 13 de febrero de 2018, habiendo informado dicho organismo con fecha 17 de abril de 2018, sobre la no afección de la implantación a dicho viario

- Consta solicitado con fecha de entrada 13 de febrero de 2018 a ADIF como organismo competente de infraestructuras ferroviarias, informe en los aspectos de su relativa competencia.

- Consta asimismo solicitud de informe en los aspectos de su competencia respecto a la clasificación del alojamiento por parte de la Delegación Territorial de la Consejería competente en Turismo, habiéndose recibido con fecha 6 de marzo de 2018 informe de la inspección de turismo en el que se indica la documentación necesaria que se aportará con motivo de la tramitación de la Licencia de Obras”.

En relación al informe autonómico en materia de aguas, del artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, resulta que tiene carácter vinculante y deberá ser emitido en el plazo de 3 meses, entendiéndose desfavorable si no se emite en dicho plazo.

Respecto al informe sobre la disponibilidad de los recursos hídricos para atender a la demanda prevista a la Confederación Hidrográfica de Guadalquivir, ha de significarse que del artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, resulta que ha de ser emitido en el plazo y en los supuestos que reglamentariamente se determinen, entendiéndose desfavorable si no se emite en el plazo establecido al efecto. No constando la regulación reglamentaria de dicho plazo, resulta de aplicación con carácter general el plazo de 10 días establecido en el artículo 80.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La solicitud de informe a ADIF trae causa del propio documento técnico presentado por cuanto los terrenos afectados por la actuación que se pretende lindan con antigua vía del tren, resultando de aplicación lo dispuesto en el artículo 80.1, 2 y 3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que salvo disposición expresa en contrario, los informes serán facultativos y no vinculantes, emitiéndose con carácter general en el plazo de 10 días y pudiéndose seguir las actuaciones si no se emiten dentro de plazo máximo señalado.

Por tanto, podrá iniciarse la tramitación del proyecto de actuación, sin que pueda acordarse la aprobación del proyecto hasta que se emita informe en sentido favorable sobre la disponibilidad de recursos hídricos por la Confederación Hidrográfica de Guadalquivir así como el informe en materia de





NOTIFICACIÓN

aguas del organismo competente en la materia de la Junta de Andalucía.

III.- Sobre el procedimiento de aprobación del proyecto de actuación, éste ha de ajustarse a lo establecido en el artículo 43 de la LOUA siendo, en síntesis, sus trámites, los siguientes:

- a) Admisión a trámite del proyecto de actuación.
- b) Información pública por plazo de 20 días mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, con llamamiento a los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito, así como a los titulares de cargas sobre los terrenos. La información pública se complementará con la publicación del acuerdo en el tablón de anuncios municipal y, en cumplimiento de los artículos 7.e la Ley 19/2013 de Transparencia, Acceso a Información Pública y Buen Gobierno y 13.1.e de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, el documento sometido a información pública se publicará en el Portal de Transparencia municipal sito en la sede electrónica (<http://ciudadalcala.sedelectronica.es>).
- c) Informe de la Consejería competente en materia de urbanismo -Consejería de Medio Ambiente y Ordenación de Territorio-, que deberá ser emitido en el plazo no superior a 30 días.
- d) Resolución motivada del Ayuntamiento Pleno, aprobando o denegando el proyecto de actuación.
- e) Publicación de la resolución en el Boletín Oficial de la Provincia.

Tratándose de proyecto de actuación en suelo no urbanizable, el acuerdo de admisión a trámite del mismo es competencia de la Junta de Gobierno Local según resulta de la resolución de Alcaldía nº 305/2016, de 14 de julio, sobre nombramiento de miembros de la Junta de Gobierno Local y delegaciones de atribuciones; y el acuerdo de aprobación, conforme dispone el artículo 43 de la LOUA, corresponde al Pleno”.

Por todo ello, la Junta de Gobierno Local con la asistencia de siete de sus nueve miembros de derecho, en votación ordinaria y por unanimidad, **acuerda**:

Primero.- Admitir a trámite el proyecto de actuación promovido por Fernando Vega de Seoane Pallarés en nombre y representación de la entidad Doublewake S.L. para la instalación deportiva de Cable esquí y camping vinculado a la actividad deportiva, en Palmete, parcela 4 del polígono 1, referencia catastral 41004A0010000400000IT, finca registral 38.332, conforme al documento redactado por el arquitecto Juan Luis Wic Afán, que consta en el expediente 10431/2017-URPA diligenciado con Código Seguro de Verificación (CSV) 424C6SWF639WRPR776J7GX3Y6, para su validación en <https://ciudadalcala.sedelectronica.es>.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo a la promotora Doublewake S.L. y a los propietarios registrales de la finca afectada Inés María, Joaquín, Luisa y Ana Torres González-Barba, y la entidad Mendricio S.L.

Tercero.- Someter el expediente a un período de información pública por plazo de 20 días mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el tablón de anuncios municipal. En cumplimiento de los artículos 7.e la Ley 19/2013 de Transparencia, Acceso a Información Pública y Buen Gobierno y 13.1.e de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, el documento sometido a información pública se publicará en el Portal de Transparencia municipal sito en la sede electrónica (<http://ciudadalcala.sedelectronica.es>).

Cuarto.- Tras el trámite de información pública, remitir el expediente completo al órgano autonómico competente en materia de urbanismo -Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio-, para que en el plazo de 30 días emita informe al mismo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43.1.d de la LOUA.

Quinto.- Condicionar la aprobación del proyecto de actuación a la emisión de los informes favorables sobre la disponibilidad de recursos hídricos por la Confederación Hidrográfica de Guadalquivir y sobre aguas por el organismo competente en la materia de la Junta de Andalucía.”





Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaira

NOTIFICACIÓN

Lo que le notifico para su conocimiento y efectos oportunos, advirtiéndole que contra el presente acuerdo, de trámite y que no pone fin a la vía administrativa, no cabe recurso alguno, sin perjuicio de que pueda interponer el que estime procedente. Esta notificación se encuentra a su disposición en la sede electrónica de este Ayuntamiento en la dirección <https://ciudadalcala.sedelectronica.es>, donde puede acceder al contenido de la misma, mediante los códigos seguros de verificación que constan en el margen de los documentos que contiene esta notificación, o, en su caso, mediante su certificado digital.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



Verificación: <https://ciudadalcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 129 de 129