

Proyecto de Actuación para implantación de Salón de Eventos y Celebraciones

Hacienda Mendieta. Parcela 31, Polígono 26. Alcalá de Guadaira (Sevilla)



RAMAL ARQUITECTOS SLP
Álvaro Cárdenas Fernández
[Redacted]
www.ramalarquitectos.com

SP-0058
4461
(Sevilla)
954 111 060



PROMOTOR D. Rafael Martínez Gómez

EXPDTE **97424-U** FECHA **Abril 2025**





ÍNDICE GENERAL

A. MEMORIA

A.1 OBJETO E INTERVINIENTES

A.2 MEMORIA DESCRIPTIVA

- a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos
- b) Caracterización física y jurídica de los terrenos
- c) Características socioeconómicas de la actuación
- d) Características de las edificaciones e infraestructuras
- e) Plazos de las obras

A.3 MEMORIA JUSTIFICATIVA

- a) Interés público y social e incompatibilidad con el suelo urbano
- b) Procedencia de la implantación en suelo rústico
- c) Compatibilidad con la ordenación vigente
- d) Afecciones sectoriales
- e) Cumplimiento de las medidas para evitar nuevos asentamientos
- f) Incidencia territorial, paisajística y ambiental. Medidas correctoras
- g) Viabilidad económico-financiera
- h) Plazo de la duración de la cualificación urbanística

A.4 OBLIGACIONES DEL PROMOTOR

- a) Deberes legales del suelo rústico
- b) Compromisos
- c) Prestación compensatoria
- d) Plazo para la solicitud de licencia

B. ANEXOS

- Nota simple registral
- Declaración responsable de "No visado"

C. PLANOS

- 01. SITUACIÓN EN CARTOGRAFÍA CATASTRAL
- 02. SITUACIÓN EN CLASIFICACIÓN
- 03. ESTADO ACTUAL. IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIONES
- 04. ESTADO ACTUAL. CASERÍO PRINCIPAL. PLANTA BAJA
- 05. ESTADO ACTUAL. CASERÍO PRINCIPAL. PLANTA ALTA
- 06. ESTADO ACTUAL. CASERÍO PRINCIPAL. PLANTA DE CUBIERTAS
- 07. ESTADO ACTUAL. CASERÍO PRINCIPAL. ALZADOS Y SECCIONES I
- 08. ESTADO ACTUAL. CASERÍO PRINCIPAL. ALZADOS Y SECCIONES II
- 09. ESTADO ACTUAL. ZONA DE ALMACENES
- 10. ESTADO ACTUAL. ANTIGUAS CUADRAS
- 11. ESTADO ACTUAL. APEROS Y ANTIGUAS CABALLERIZAS
- 12. SALÓN DE EVENTOS Y CELEBRACIONES. USOS EN LA PARCELA
- 13. SALÓN DE EVENTOS Y CELEBRACIONES. USOS EN LAS EDIFICACIONES





A. MEMORIA

A.1 OBJETO E INTERVINIENTES

• **Objeto.** Se redacta el presente Proyecto de Actuación al objeto de habilitar como *actuación extraordinaria en suelo rústico*, la implantación de un Salón de Eventos y Celebraciones en parte de los edificios e instalaciones existentes en la Hacienda Mendieta de Alcalá de Guadaira. Las determinaciones y contenidos del documento se ajustarán a las disposiciones del artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y al artículo 30 y ss. del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (RegLISTA).

• **Promotor.** Se redacta el presente Proyecto de Actuación por encargo de D. Rafael Martínez Gómez, con DNI [REDACTED] y domicilio a efecto de notificaciones en [REDACTED]

El encargo lo realiza en calidad de propietario de la parcela de la Hacienda Mendieta, así como de las edificaciones e instalaciones existentes sobre ella.

• **Redactor**

Redacta el Proyecto de Actuación, en el ámbito de sus competencias profesionales RAMAL ARQUITECTOS SLP, sociedad colegiada SP-0058 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, suscribiendo el documento como técnico redactor D. ÁLVARO CÁRDENAS FERNÁNDEZ, arquitecto colegiado número 4.461 del mismo Colegio, y cuyo domicilio [REDACTED]

El presente documento es copia de su original del que es autor el citado técnico. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

• **Administración actuante**

Corresponde al Excmo. Ayuntamiento de ALCALÁ DE GUADAIRA la autorización previa a la licencia que cualifique los terrenos para la implantación del uso pretendido, declarándolo como actuación de interés público y social, en virtud del artículo 22.3 LISTA y del 32.1 RegLISTA.

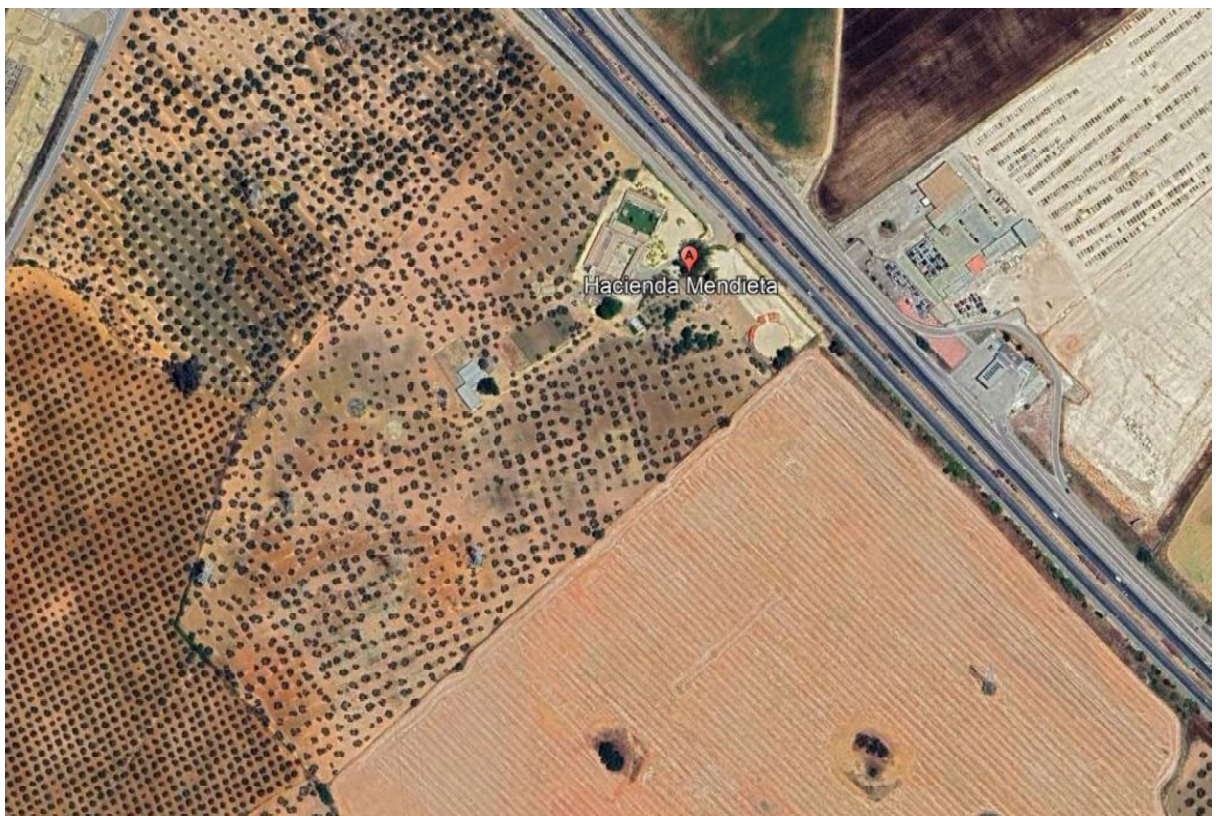
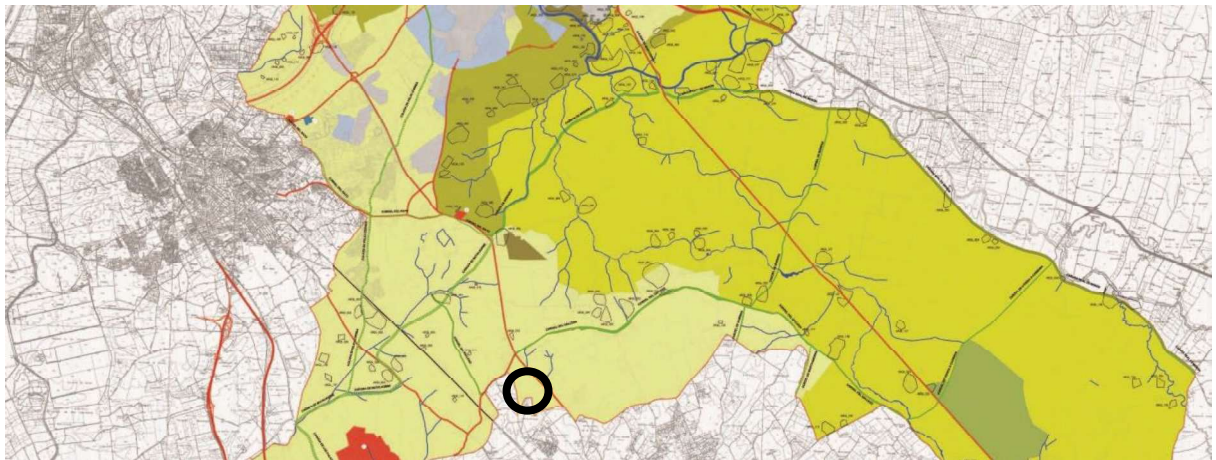




A.2 MEMORIA DESCRIPTIVA

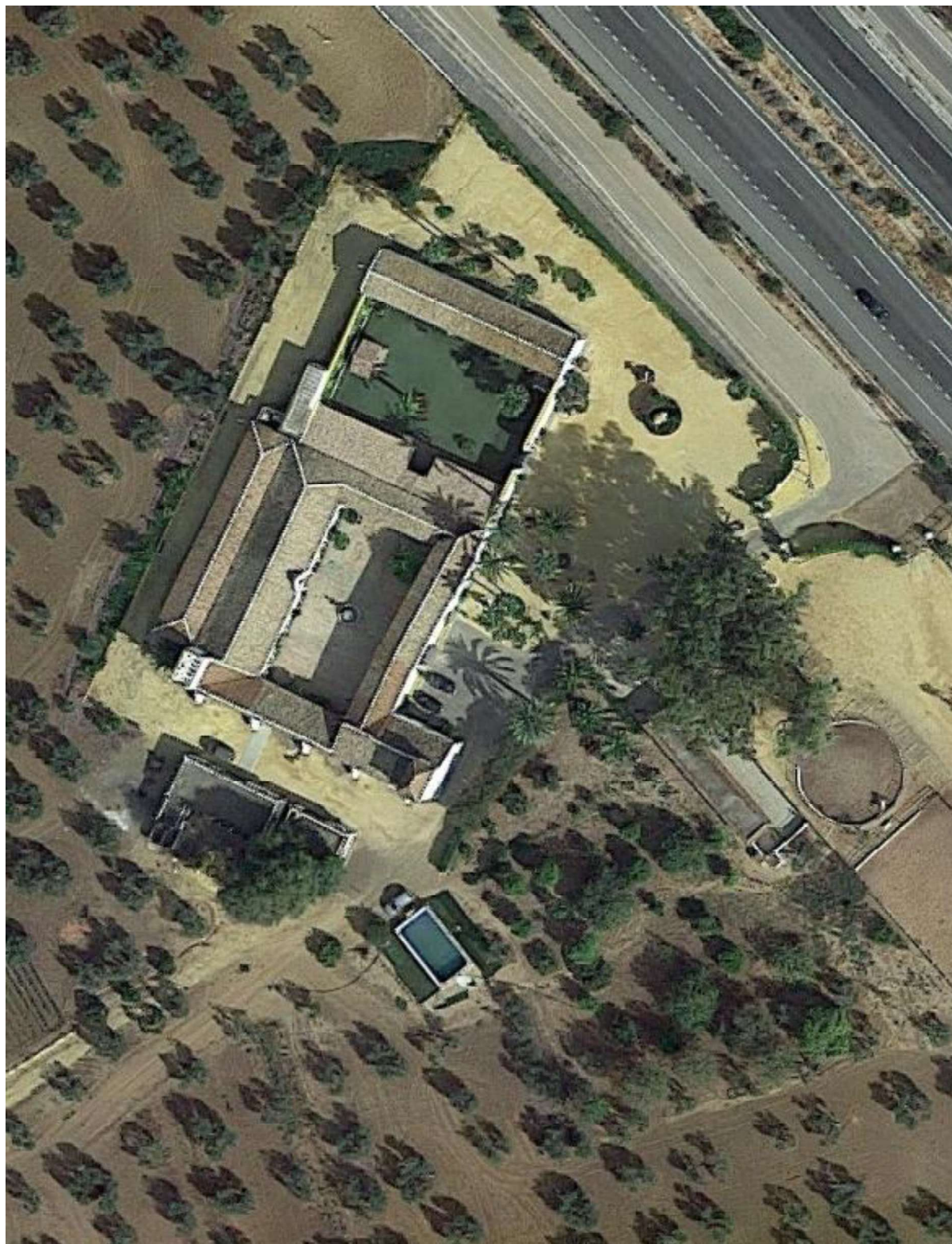
A.2.a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos

La actuación se proyecta en una parcela rústica situada en el extremo sur del término municipal de Alcalá de Guadaira, lindando con el de Utrera. La finca es conocida como la Hacienda Mendieta, y tiene su acceso por un vial de servicio paralelo a la autovía A-376 Sevilla-Utrera, que conecta con el nudo existente en el kilómetro 16. Dada su ubicación, la cualificación de las edificaciones existentes y la accesibilidad, el complejo es un entorno idóneo para la propuesta.





La edificación principal de la Hacienda, así como algunas construcciones auxiliares se encuentran en el extremo norte de la finca, junto al acceso desde la vía de servicio, no precisando la actuación la ejecución de nuevas edificaciones, más allá de las existentes.



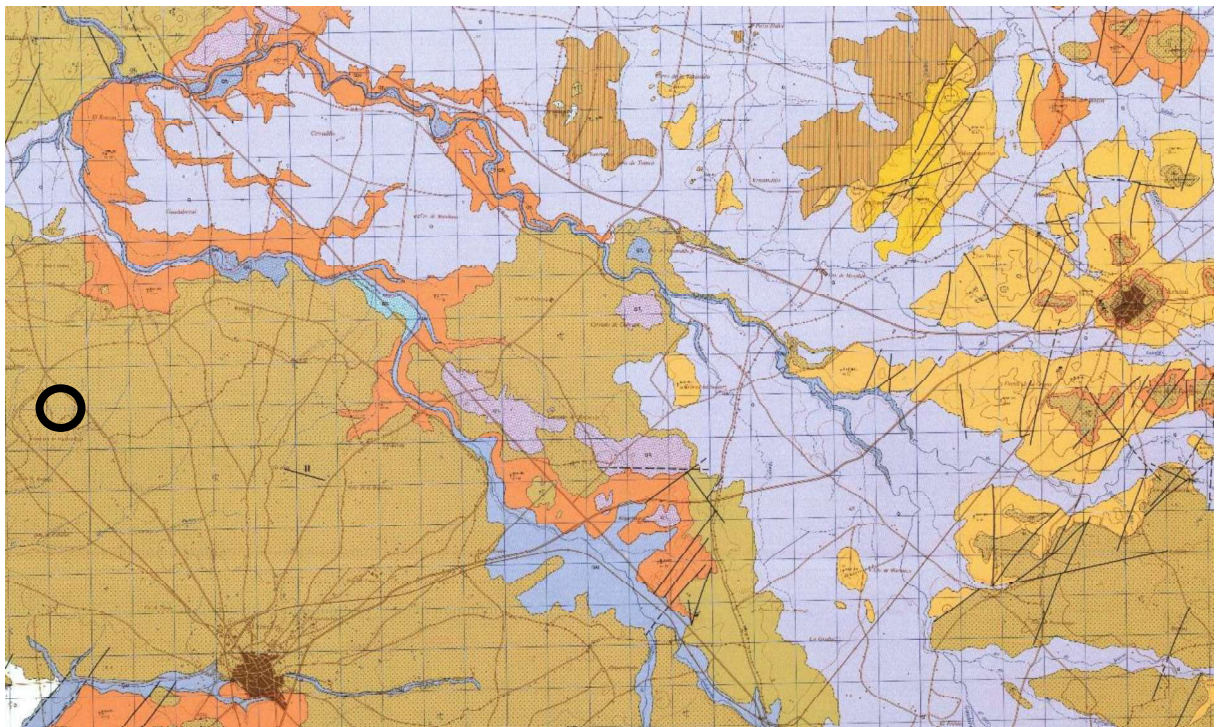


A.2.b) Caracterización física y jurídica de los terrenos

CARACTERIZACIÓN FÍSICA

• Geología

La zona de estudio se encuentra situada dentro de la Hoja de Sevilla nº 1003 (13-41) del Mapa Geológico de España realizado dentro del Plan MAGNA del Instituto Geológico y Minero de España. La Hoja presenta cierta diversidad conforme se avanza hacia el Este, si bien el entorno de la finca es muy homogéneo correspondiendo a terrenos de la Edad Terciaria Andaluciense, donde aparecen arenas limo-arcillosas con abundantes restos forales, de color amarillo o verde amarillento.



• Hidrología

El entorno de la finca no se encuentra afectado por ningún cauce fluvial, estando enclavado en el acuífero denominado Sevilla-Carmona en una zona de alta permeabilidad.

• Climatología

Nos encontramos en una zona de clima mediterráneo, con ritmo de precipitaciones, temperaturas y estados de tiempo que son variante zonas de climas templados y subtropicales, y que se localizan en el denominado Valle del Guadalquivir.





Según la clasificación de Subregiones Fitoclimáticas, los terrenos se encuentran en una zona de transición entre las subregiones denominadas Mediterráneo Cálido Seco y Mediterráneo Moderado.

El índice de insolación es superior a 3.000 horas anuales, contando con entre 1 y 10 días de helada y una oscilación térmica en torno a los 18 o 19 °C, siendo las temperaturas medias anuales superiores a los 18°C.

Históricamente, el número de días de lluvia oscila entre los 60 y los 80, constituyendo un valor alto para la zona climática, si bien estos valores descienden considerablemente en épocas de sequía o, eventualmente, como ha sido el último año, aumentan en épocas lluviosas.

• Vegetación

Casi la totalidad del término municipal de Alcalá de Guadaira ha sido históricamente explotado con fines agrícolas, como es el caso del olivar existente en la finca objeto del Proyecto de Actuación, lo que implica la no existencia de la vegetación habitualmente asociada a la zona climática.

• Fauna

No se tiene constancia de que el ámbito del Proyecto de Actuación esté afectado por ningún plan de conservación y recuperación de especies amenazadas.

CARACTERIZACIÓN JURÍDICA

• Propietario y título de propiedad

El pleno dominio con carácter privativo de la finca registral en la que se encuentra la Hacienda Mendieta corresponde a D. Rafael Martínez Gómez y a D^a María Teresa León Vázquez, en virtud de Escrituras Públicas de Compraventa del año 1991. (véase nota simple anexa).

• Datos registrales

La finca registral sobre la que se sitúan las edificaciones e instalaciones de la Hacienda Mendieta corresponde a la numerada como 29.969 de Alcalá de Guadaira.

La finca aparece inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Alcalá de Guadaira con los siguientes datos registrales (v. anexo):

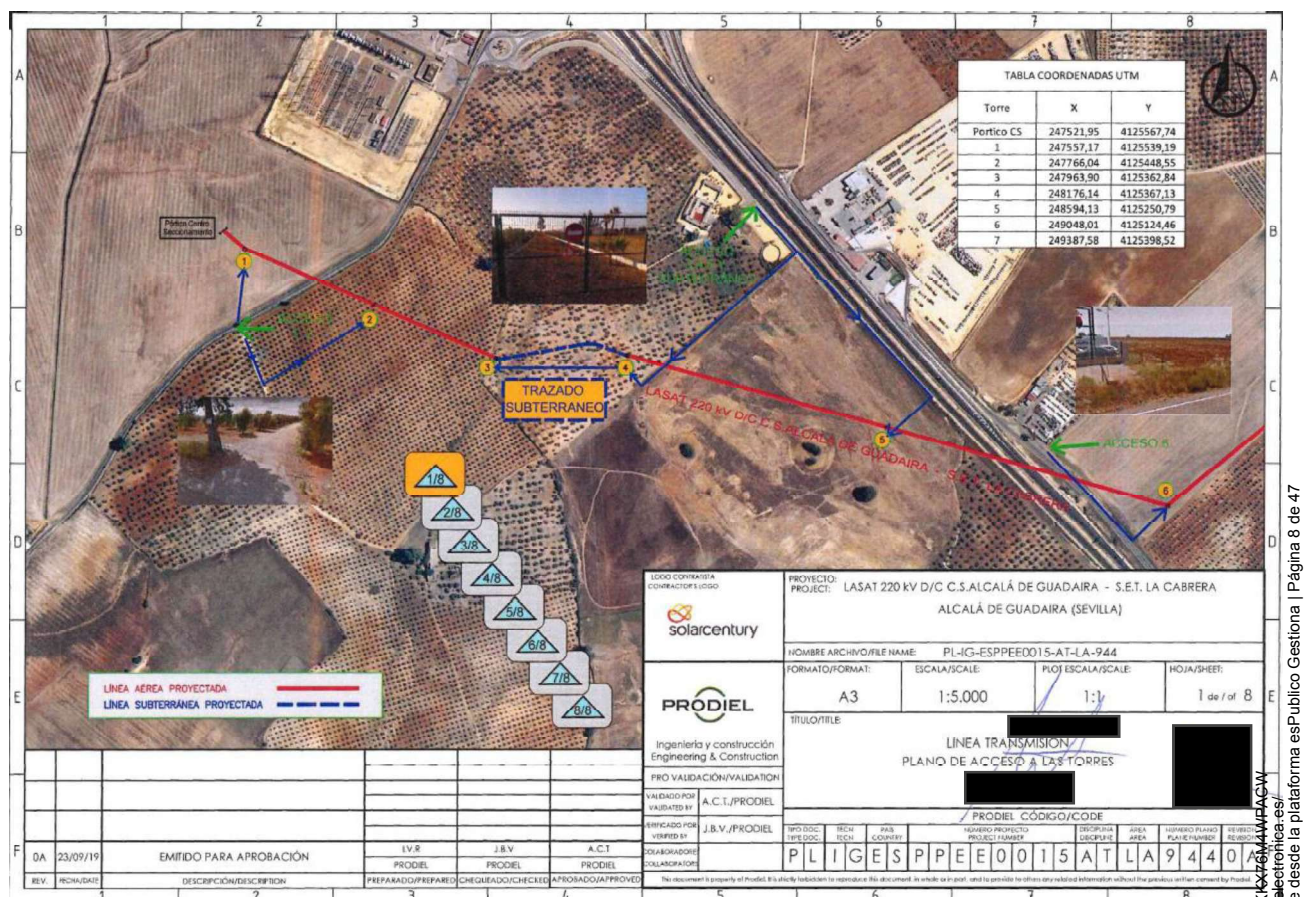


Finca: **29.969** de Alcalá de Guadaira

CRU: 41001000138639

Descripción: RÚSTICA. Suerte de tierra, con algunos olivos y caserío en mal estado de conservación, procedente de la nombrada MENDIETA, en el término municipal de esta Ciudad, con una superficie de diez hectáreas aproximadamente. Linda: al Norte, con finca de Don Rafael Monge Santana, casilla de peones camineros, carretera de Don Rodrigo y finca matriz de donde se segrega; al Sur, con otra de doña Elisa Sánchez Ocaña; al Este, con carretera de Sevilla a Utrera, y al Oeste, con finca “La Montañesa”. Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro. No consta la referencia catastral.

Consta, además, una servidumbre de paso de energía eléctrica al sur de la parcela, en terrenos no contemplados para la actividad el proyecto de actuación, así como una servidumbre de paso para acceder a dichas instalaciones. Se adjunta plano incluido en el contrato de constitución de la servidumbre.



Datos catastrales

La finca consta en el Catastro de bienes inmuebles de rústica de Alcalá de Guadaira con los siguientes datos, fechándose la construcción principal en el año 1960:

Referencia Catastral del Inmueble:41004A026000310000IG

Localización:Polígono 26 Parcela 31 001900100TG42F.
MENDIETA. 41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

Superficie de la finca:108.324 m²s

Superficie construida:2.460 m²c

Uso principal:Agrario



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 41004A026000310000IG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 26 Parcela 31 001900100TG42F
MENDIETA. 41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 2.460 m2
Año construcción: 1960

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala/Planta/Dueto	Superficie m²
AGRARIO	1/000/1	452
AGRARIO	2/000/1	28
DEPORTIVO	3/000/1	70
AGRARIO	4/000/1	68
ALMACEN	5/000/1	60
ALMACEN	6/000/1	105
ALMACEN	8/000/1	215
VIVIENDA	7/000/1	164
SOPORT. 50%	7/000/2	146
OCIO HOSTEL.	7/000/3	554
VIVIENDA	7/000/4	119
VIVIENDA	7/000/5	104
VIVIENDA	7/000/6	38
ALMACEN	7/000/7	31

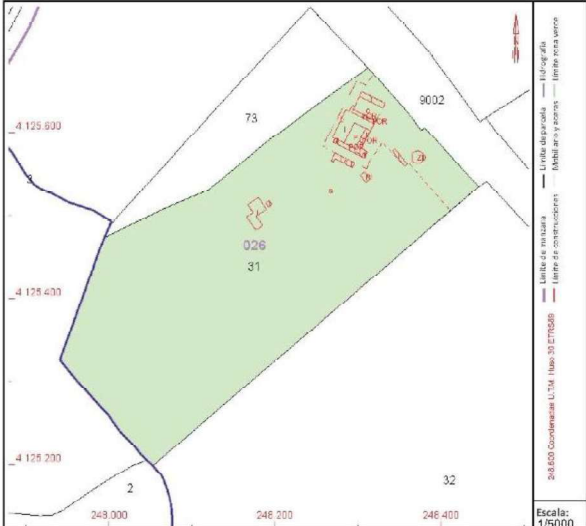
Continúa en páginas siguientes

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	O- OLIVAR	14	96.245
b	- IMPRODUCTIVO	00	8.605
c	- IMPRODUCTIVO	00	551

PARCELA

Superficie gráfica: 108.324 m2
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



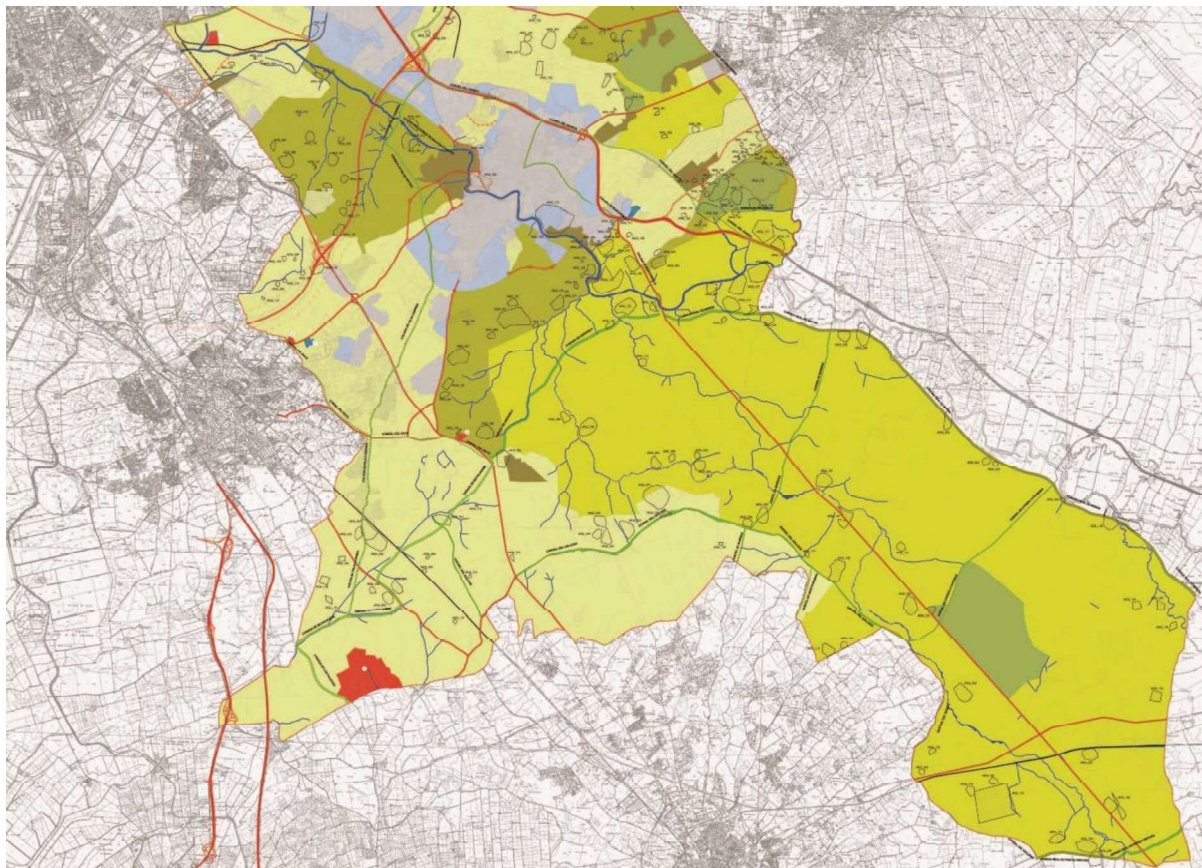
Circunstancias urbanísticas

La normativa urbanística aplicable al inmueble es la que dimana del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de Guadaira, según la Adaptación Parcial a la LOUA del PGMO anterior, llevada a cabo en el año 2009.





Según el plano OE.01 de dicho documento, los terrenos se encuentran clasificados como Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, no constando ninguna protección adicional específica sobre los mismos.





A.2.c) Características socioeconómicas de la actuación

El objetivo de la actuación extraordinaria en suelo rústico es habilitar una Hacienda histórica existente, compatibilizando sus espacios con eventos y celebraciones puntuales. Se trata de ofrecer un servicio que permita que lleguen al municipio personas de multitud de orígenes que, en muchos casos, precisarán de alojamiento, restauración y actividades de ocio en la zona.

Esto supone un impacto positivo sobre la económica del tejido empresarial local, especialmente en puestos indirectos dadas las características de la actividad. Con una mínima inversión inicial, se prevé la contribución al tejido socio económico de la zona, a través del empleo directo de empresas de catering, seguridad, mantenimiento, etc. del entorno, y del empleo indirecto en el resto de actividades complementarias que puedan requerir los visitantes que acudan a los eventos o celebraciones.



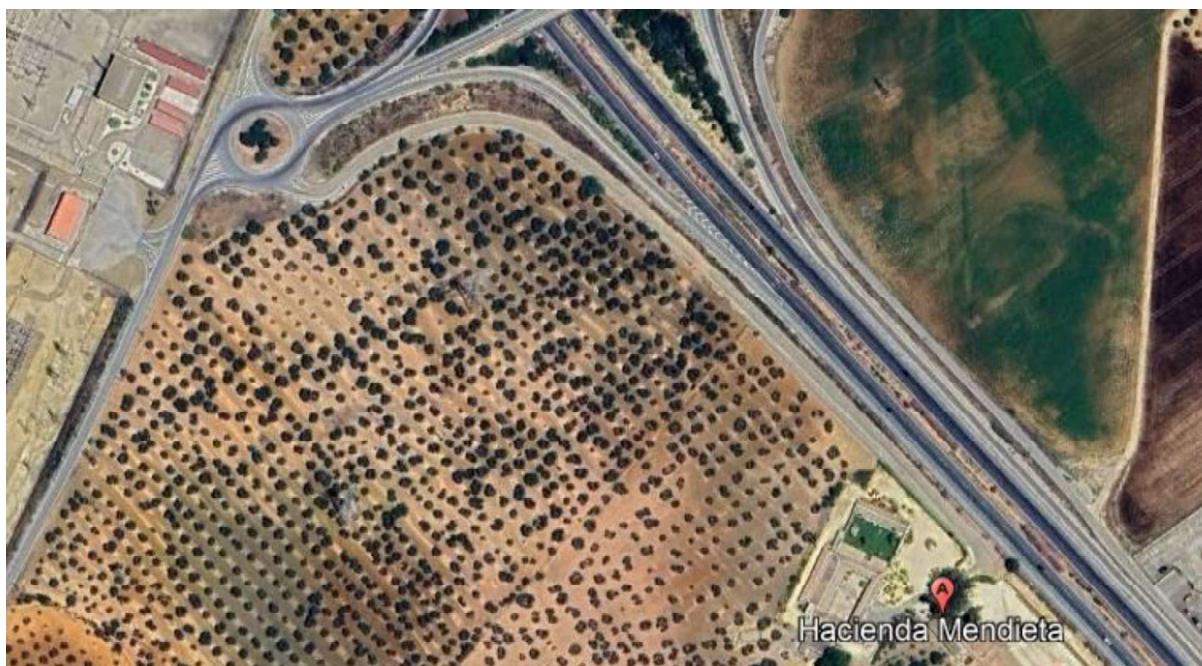


A.2.d) Características de las edificaciones e infraestructuras

· INFRAESTRUCTURAS

- Accesos

A la Hacienda Mendieta se accede por un vial de servicio de la autovía A-376 Sevilla-Utrera, que conecta con el nudo existente en el kilómetro 16. Se mantendrá y aprovechará para la actividad el mismo acceso existente, cuyas condiciones actuales son óptimas para el uso pretendido.



- Abastecimiento de agua

La Hacienda cuenta con agua de pozo no potable para los puntos de abastecimiento existente en cocinas y aseos, no existiendo acceso viable a redes de infraestructuras en el entorno. Para consumo se utiliza agua embotellada. No será necesaria actuación alguna, dado que los eventos y celebraciones se llevarán a cabo a través de empresas auxiliares de catering, que suministran agua potable a los mismos.

- Saneamiento

Existe en la finca una fosa séptica para el vertido de las aguas sucias provenientes de cocinas y aseos, contando con un vaciado y mantenimiento periódico llevado a cabo por empresa homologada. No se cuenta con acceso viable a infraestructuras de saneamiento en el entorno, por lo que no se hará ninguna actuación a este respecto.



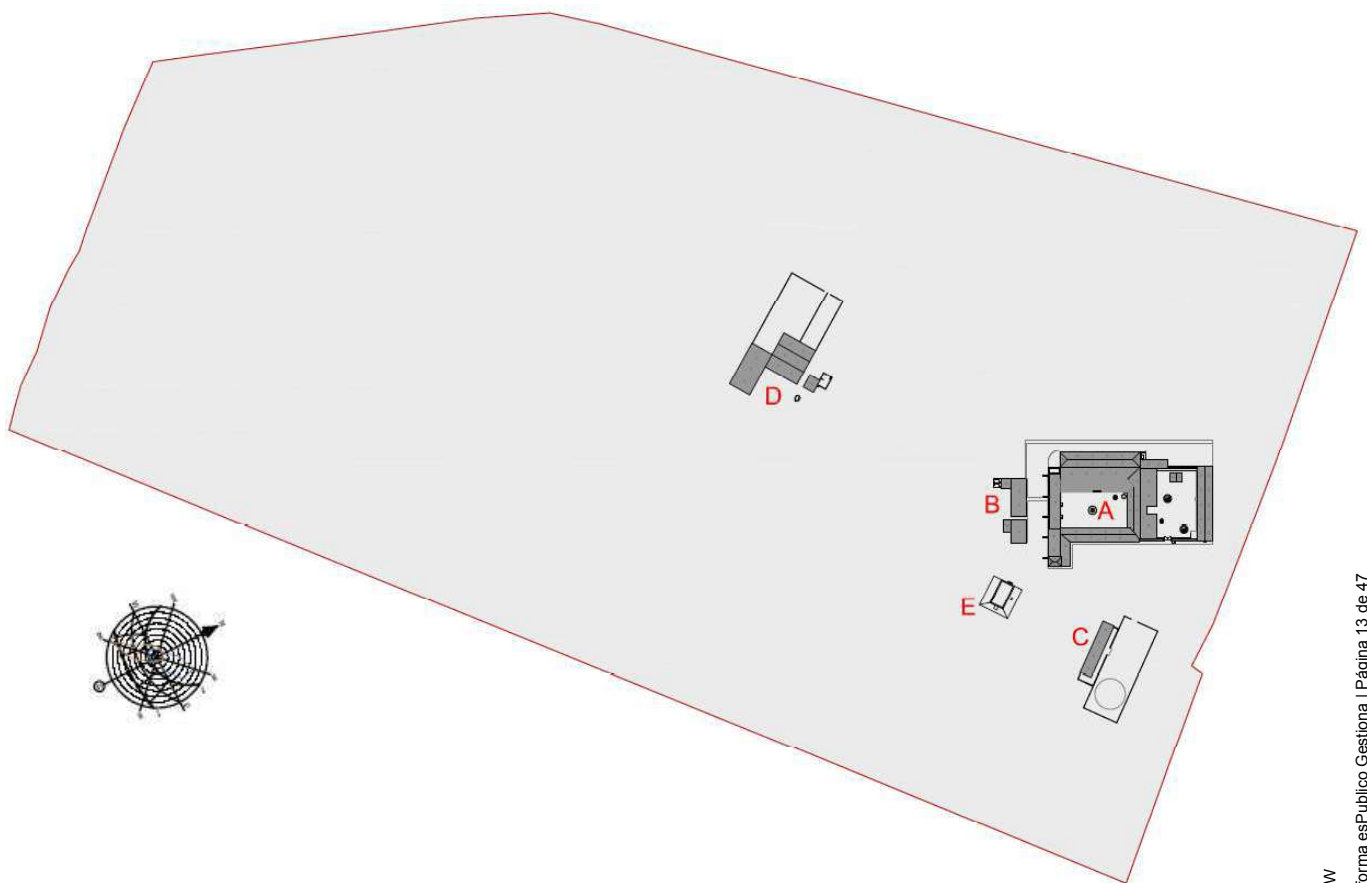


- Electricidad

La Hacienda cuenta red interior tanto de fuerza como de alumbrado, con contrato de suministro eléctrico suficiente para su funcionamiento actual y para el uso previsto.

· USOS Y EDIFICACIONES

Se realiza el siguiente inventario de edificaciones de la finca, constando su descripción, superficies, antigüedad y régimen jurídico aplicable según la legislación vigente, y uso que se dará para el objeto del proyecto de actuación. El siguiente esquema gráfico ubica cada uno de los inmuebles existentes en la finca:



- A. Caserío Principal
- B. Nave-almacén auxiliar
- C. Antiguas cuadras
- D. Nave de aperos y antiguas caballerizas
- E. Alberca





- **A. Caserío principal**

El Caserío Principal es una edificación con tipología y estructura funcional que se corresponde con una Hacienda tradicional. Integrada en la edificación, mayoritariamente de una planta, dispone de una vivienda principal (ésta sí, desarrollada en dos plantas), de otra para guardería, una capilla, salones, porche y guadarneses, todo ello en torno a dos patios interiores diferenciados.

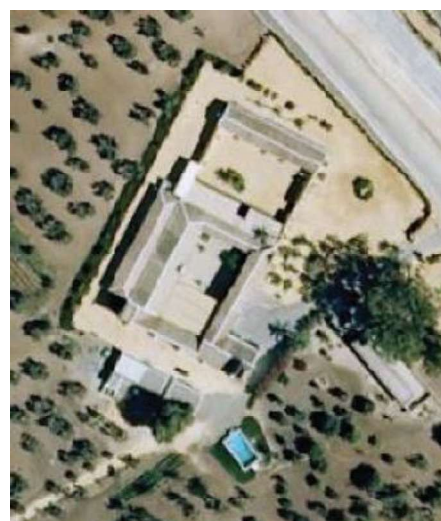
La superficie total del caserío, según reciente levantamiento, es de 1.708,67 m²c, aportándose la distribución y usos pormenorizados en la documentación gráfica del presente proyecto de actuación.

La mayor parte de la edificación principal, unos 1.470 m²c, datan, al menos, del año 1957, contándose con ortofotografía aérea que lo atestigua obtenida del Instituto Geográfico Nacional, correspondiente al vuelo realizado por el Army Map Service de EEUU entre enero de 1956 y noviembre de 1957 sobre parte del territorio español, conocido como Vuelo Americano, serie B.



Tan sólo existe una ampliación del salón principal, y un cuerpo adosado para aseos, ambos en la fachada oeste, cuya configuración actual data al menos del año 2009, según ortofotografía del Instituto Geográfico Nacional correspondiente al Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (IGN-PNOA), y cuya superficie aproximada es de 240 m²c.

El estado del inmueble es óptimo, debido al cuidado y mantenimiento continuo por parte de los propietarios actuales. Se acompañan a continuación fotografías recientes de las fachadas exteriores e interiores del edificio principal de la





Hacienda Mendieta, de las que se desprende el estado actual del inmueble.

El caserío principal, a excepción de las viviendas principal y de guardería, se destinará íntegramente al uso de Salón de Eventos y Celebraciones, ya sean para los espacios directamente vinculados al uso, siendo el caso de los salones, el porche y los patios, o ya sea como puesta en valor para los usuarios, de espacios con un valor funcional histórico asociado a la Hacienda, como pueden ser la capilla o los guadarneses.

Fachadas exteriores







Fachadas interiores





- **B. Nave-almacén auxiliar**

Separado únicamente 9,50 m. de la fachada sur del Caserío Principal, nos encontramos con un conjunto de dos naves-almacenes auxiliares, de una superficie total aproximada de 193 m²c según distribución que se adjunta en la documentación gráfica, y cuya ejecución data, al menos, del año 2001, según ortofotografía IGN-PNOA.





La nave mayor con acceso hacia el Caserío Principal, se destinará a zona de preparación de platos del catering, no previéndose en ningún caso cocina in situ.



- C. Antiguas cuadras

Dispuestas en paralelo a unos 40 metros del lindero norte de la finca y, por tanto, al vial de servicio y a la autovía, se encuentran unas antiguas cuadras, hoy en desuso. La edificación cuenta con una superficie aproximada de 103 m²c., se encuentra en buen estado y data, al menos, del año 2001, según ortofotografía IGN-PNOA.

La edificación no se utilizará específicamente para el uso de Salón de Eventos y Celebraciones, si bien su presencia complementará la puesta en valor de los usos tradicionales de la Hacienda para los usuarios del salón.





- D. Nave de aperos y antiguas caballeriza

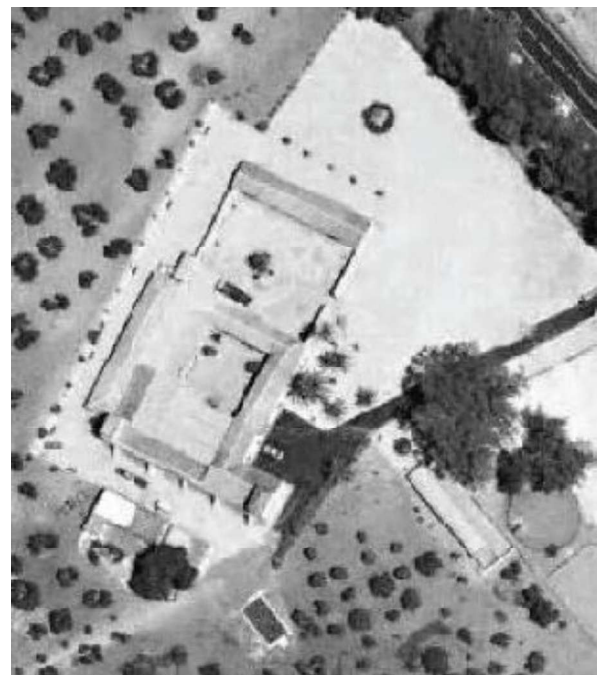
Retirado unos 100 metros hacia el suroeste del Caserío Principal, se encuentra un conjunto de edificaciones destinadas a apero y antiguas caballerizas, éstas hoy en desuso. El conjunto cuenta con una superficie total aproximada de 472 m²c, y no tendrán relación alguna con el uso del Salón de Eventos y Celebraciones. Estas edificaciones, en su configuración actual, datan, al menos, desde el año 2009 según ortofotografía IGN-PNOA.





- E. Alberca

Por último, a unos 17 metros al sur del Caserío Principal desde su vértice sureste, se encuentra una alberca recreativa de unos 70 m², construida al menos desde el año 2001 según ortofotografía IGN-PNOA, y que no se asociará al uso del Salón de Eventos y Celebraciones.





A.2.e) Plazos de las obras

Las edificaciones pertenecientes a la Hacienda Mendieta se encuentran en general preparadas para los usos pretendidos por el Proyecto de Actuación. Por tanto, la adecuación de la Hacienda para Salón de Eventos y Celebraciones únicamente precisará de determinadas obras puntuales para el cumplimiento de la normativa vigente para el uso proyectado que se realizarán en una única fase.

El plazo para la presentación de la documentación necesaria para la adecuación de la Hacienda a Salón de Eventos y Celebraciones conforme al presente Proyecto de Actuación, será de **6 (seis) meses** desde la resolución de aprobación definitiva del mismo por parte del Ayuntamiento. La ejecución de las obras necesarias se iniciará en un máximo de **6 (seis) meses** desde la autorización municipal para su ejecución, previéndose una duración no superior a **12 (doce) meses**.





A.3 MEMORIA JUSTIFICATIVA

A.3.a) Interés público y social e incompatibilidad con el suelo urbano

En virtud del artículo 22 LISTA, en suelo rústico podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén prohibidas por la legislación u ordenación territorial y urbanística, 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.

“En una comunidad de honda tradición agrícola como Andalucía, la arquitectura rural relacionada con las explotaciones agropecuarias no puede sino constituir un capítulo de primer orden del panorama constructivo. No en vano la sencilla y blanca silueta del cortijo, o la soberbia fisonomía de las haciendas han llegado a ser elementos indisolubles de la visión del campo andaluz (...) la arquitectura agrícola tradicional constituye una proyección del territorio donde se asienta, un testimonio arquitectónico del paisaje (...) (Fernando Olmedo Granados – Cortijos, haciendas y lagares – Arquitectura de las grandes explotaciones agrarias en Andalucía)

Sin embargo, la evolución productiva del campo, que cada vez requiere menos de la localización inmediata de los medios humanos asociados, unido a los bajos niveles de rentabilidad del sector agrario, invitan a la búsqueda de soluciones alternativas que permitan la conservación y mantenimiento de este patrimonio arquitectónico y etnográfico.

En este sentido, son muchos los ejemplos de cortijos y haciendas en Andalucía, que compatibilizan su uso vinculado a explotaciones agrícolas, con otros extraordinarios, bien sea generando espacios de celebraciones, o usos turísticos. Estas actuaciones no sólo hacen viable el mantenimiento y conservación de edificaciones históricas, sino que permiten el acceso de la ciudadanía a la cultura y arquitectura tradicional agraria.

La utilización de la Hacienda para Salón de Eventos y Celebraciones se incorporará a la oferta de actividades de ocio en el ámbito rural, con total respeto a las edificaciones existentes y al medio agrario, a la vez que tendrá un impacto positivo en el contexto económico y social para el municipio en términos de desarrollo económico y generación de empleo directo e indirecto.

Según lo expuesto, la justificación del interés público y social de la actuación se justifica por:

- Contribución a la adecuada conservación y mantenimiento del patrimonio arquitectónico existente.
- Contribución a la supervivencia de explotaciones agrarias tradicionales como rasgo definitorio tanto de la economía andaluza como de su patrimonio y paisaje.
- Accesibilidad de la ciudadanía a bienes inmuebles de notable valor patrimonial.





- Generación de puestos de trabajo vinculados al mantenimiento y gestión de la actividad.
- Aumento del volumen de personas que visitan y conocen la comarca aprovechando los eventos que se generen, que producirán un incremento turístico en la zona a nivel de hospedaje, comercio y restauración.
- Impacto positivo en las entidades privadas locales vinculadas al sector de la actividad, tales como, empresas de catering, personal de servicio, empresas de limpieza o mantenimiento, seguridad, organización de eventos, suministros alimentarios, etc.

El artículo 30 RegLISTA establece que son usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural aquellas que así declare el municipio por alguna de las cinco razones enumeradas en el apartado b). En el caso del presente proyecto de actuación, entendemos que confluyen las siguientes:

2º Que se considere de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio o que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local.

3º Que contribuya a la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico mediante la implantación de usos que permitan su mantenimiento, conservación y rehabilitación.

Estas razones, por sí mismas, fundamentan el interés público y social de la actuación pretendida, no siendo necesario justificar su incompatibilidad con el suelo urbano ya que, por tratarse del aprovechamiento y puesta en valor de una edificación agraria histórica, no cabe otra localización posible que la existente.

A.3.b) Procedencia de la implantación en suelo rústico

Como ya se ha desarrollado, la naturaleza intrínseca de la actuación, consistente en el aprovechamiento de los inmuebles de una Hacienda existente para compatibilizarlos con el uso de Salón de Eventos y Celebraciones, lleva implícita su localización en el suelo rústico en que se encuentra, no cabiendo otra alternativa.

A.3.c) Compatibilidad con la ordenación vigente

Rige en Alcalá de Guadaira el Plan General de Ordenación Urbanística aprobado según resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 21 de marzo de 1994, adaptado parcialmente a la LOUA con fecha 16 de julio de 2009.

Según el plano *O1. Clasificación y Ordenación del Suelo No Urbanizable* vigente correspondiente al documento de Adaptación Parcial, los terrenos se encuentran clasificados como Suelo No





Urbanizable de Carácter Rural o Natural no afectándole, por tanto, ningún régimen de protección especial.

Según el artículo 106 de las Normas Urbanísticas en su redacción dada por la modificación contenida en el documento de la Adaptación Parcial, se consideran usos **compatibles** en el suelo no urbanizable, aquellos que, previa licencia municipal y, en su caso, previa aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación por su consideración de Actividad de Interés Público, puedan implantarse en esta clase de suelo siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto, que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general establecidas para cada categoría de suelo no urbanizable. En el caso del presente proyecto, no se contempla la ejecución de ninguna nueva construcción, sino la utilización de las edificaciones existentes para el nuevo uso pretendido, no produciéndose, por tanto, afección alguna a las citadas normas de carácter general.

En este sentido, cabe indicar que, en virtud del art. 124.7 de las Normas Urbanísticas, relativo a las actividades turísticas y recreativas, se indica que la implantación de actividades de hostelería, bien mediante construcción de nuevas instalaciones o por cambio de uso o ampliación de las existentes se considerarán excepcionalmente autorizables en Suelo No Urbanizable, siempre que no medie disposición sectorial o de planeamiento en contrario, y requiriendo de la expresa declaración de utilidad pública o interés social.

Si bien un salón de celebraciones y eventos no se ajusta estrictamente a una actividad en sí de hostelería, dado el carácter de muchas de las celebraciones que se puedan llevar a cabo, podemos asimilarlo al menos en lo que se refiere a la posibilidad de implantación del referido artículo.

Además de todo lo anterior, el artículo 129 establece las condiciones de implantación y de la edificación vinculada a otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social, estableciéndose las siguientes:

- El tamaño de la parcela vinculada será superior a 50.000 m²s, cuestión que se cumple en el presente proyecto.
- Edificabilidad (0,1 m²c/m²s), separación a linderos (15 m.) y altura máxima de edificación (9 m. y 2 plantas) para las construcciones de nueva planta. En nuestro caso no se contempla ninguna nueva edificación, si bien las existentes cumplen de manera holgada estos parámetros.
- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificadas. La finca cuenta con un espacio específico de dimensiones suficientes para albergar dicha capacidad.

Por último, la actuación proyectada se enmarca dentro de las actuaciones extraordinarias permitidas en artículo 22 LISTA y 30 RegLISTA lo que, unido al análisis urbanístico anterior, garantiza su compatibilidad con la ordenación urbanística vigente.





A.3.d) Afecciones sectoriales

Carreteras. El acceso a la finca se produce desde una vía de servicio que discurre paralela a la autovía A-376 Sevilla-Utrera en el kilómetro 16 y que, según información facilitada por la propiedad, fue ejecutada como parte de la obra del nudo junto a la subestación, a cuya rotonda oeste se conecta. La autovía tiene carácter autonómico, perteneciendo a la Red Básica de Articulación dentro del Catálogo de Carreteras de Andalucía. La legislación de aplicación, por tanto, es la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, cuya última modificación data del 17 de febrero de 2024.

Dicha ley contempla las siguientes protecciones y servidumbres:

- Zona de dominio público adyacente: 8 metros desde la arista exterior de la explanación. La finca se encuentra fuera de este ámbito, mientras que la vía de servicio sí ocupa parte de la zona, lo que permite la legislación vigente.
- Zona de servidumbre legal: Franja entre la zona de dominio público adyacente y una línea paralela situada a 25 metros de la arista exterior de la explanación. Parte de la finca se encuentra dentro de esta zona de servidumbre legal, no estándolo ninguna de las edificaciones existentes.
- Zona de afección: Franja entre la zona de servidumbre legal y una línea paralela situada a 100 metros de la arista exterior de la explanación. La mayoría de las edificaciones existentes en la finca, con distinta antigüedad, se encuentran en esta zona. Cualquier obra o instalación, fija o provisional, o para modificar las existentes o cambiar el uso o destino de las mismas, se requerirá de la previa autorización administrativa, que sólo podrá denegarse cuando sea incompatible con la seguridad de la carretera, la integración medioambiental y paisajística de la misma o con las previsiones de planes y estudios de la carretera.
- Zona de no edificación: Franja existente entre la arista exterior de la calzada y una paralela a la misma situada a 50 metros. Parte del caserío principal y las antiguas cuadras se encuentran dentro de esta zona, si bien no se produce afección por tratarse de edificaciones existentes con una antigüedad superior a 68 años la primera y a 24 la segunda. El artículo 64.3 de la Ley permite, además, obras de conservación y mantenimiento de estas construcciones ya existentes.

Yacimientos arqueológicos. No consta en la finca ni en su entorno próximo ningún yacimiento arqueológico documentado. No obstante, y a modo de cautela, la aparición de cualquier resto en las obras que se lleven a cabo, conllevará la comunicación inmediata al Ayuntamiento y a los organismos competentes para el estudio y, en su caso, protección de los mismos.

Vías pecuarias. Ni la finca ni su entorno próximo se encuentra afectado por ninguna vía pecuaria.

Cauces públicos. Ni la finca ni su entorno inmediato se encuentra afectado por ningún cauce público.

Servidumbres aeronáuticas. La finca se encuentra fuera de los límites de servidumbre por aproximación correspondientes al aeropuerto de Sevilla.





A.3.e) Cumplimiento de las medidas para evitar nuevos asentamientos

El artículo 88 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente considera núcleo de población en suelo no urbanizable todo asentamiento humano que presente objetivamente necesidades de servicios urbanísticos comunes. A estos efectos, considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga la consideración de aislada porque se vincula a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada área de suelo no urbanizable se fijan en el capítulo 4 del Título V.

En el régimen del suelo no urbanizable de carácter natural o rural, según la redacción dada por el documento de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Alcalá de Guadaira, se establece que serán de aplicación todas las condiciones generales y específicas de protección del citado título V. En este sentido encontramos en el artículo 129 el requisito superficial de 50.000 m²s para el tamaño de parcela vinculada de un uso que sea susceptible de autorización para actividades declaradas de utilidad pública o interés social. Dado que la finca supera las 10 Has. de superficie, se cumple este requisito y, por tanto, la imposibilidad de formación de núcleo de población en los términos establecidos por el planeamiento general.

Por otra parte, el artículo 20 LISTA establece la prohibición de que las actuaciones en suelo rústico induzcan a la formación de nuevos asentamientos, y su desarrollo reglamentario mediante el 24 RegLISTA objetiva los actos que inducen a la formación de nuevos asentamientos. En este sentido, se justifica esta circunstancia porque la actuación de aprovechamiento de los espacios construidos de la Hacienda para Salón de Celebraciones y Eventos:

- No supone la división simultánea o sucesiva de terrenos.
- No se produce transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas.
- No existen en un círculo de radio 200 metros, seis edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario o diez de otros usos, entendiéndose que los conjuntos edificatorios que formen parte de una actuación ordinaria o extraordinaria autorizada computan como una única edificación. En este sentido, en el entorno de la Hacienda y en el círculo de 200 metros referido, tan sólo nos encontramos con una actividad de desguace ubicado al otro lado de la autovía y, por tanto, sin posibilidad física de formar nuevo asentamiento.
- No se ejecutan nuevas edificaciones que den lugar a lo dispuesto en el apartado anterior.
- No se prevén nuevas viviendas no vinculadas, a una distancia inferior a 200 metros de un asentamiento urbanístico.
- No se trazan ni prevén nuevos viarios.
- No se trazan infraestructuras de servicios básicos.





A.3.f) Incidencia territorial, paisajística y ambiental. Medidas correctoras

Dada la naturaleza de la actuación, que consiste únicamente en el aprovechamiento de las construcciones ya existentes y pertenecientes a la Hacienda, para su utilización como espacio para celebraciones y eventos, no son previsibles impactos sobre el territorio, el paisaje y el medio ambiente, lo que se justifica a continuación.

Incidencia territorial. La implantación del uso pretendido sobre las edificaciones ya existentes no exige intervenciones infraestructurales, no produce alteraciones en la ordenación general del municipio ni afecta al modelo territorial vigente.

El sistema viario permanecerá inalterado respecto a la situación actual, ya que la finca cuenta con acceso rodado mediante vía de servicio de la autovía A-376, con dimensiones y trazado suficientes para el objeto pretendido.

Tampoco se ve afectado ningún sistema general de espacios libres o equipamientos del municipio, no alterándose tampoco la consideración urbanística de los terrenos en cuanto a su clasificación.

Incidencia paisajística y ambiental. Uno de los pilares de la actuación es la puesta en valor de las cualidades paisajísticas y ambientales del entorno a través, principalmente, del mantenimiento de sus características a lo largo de los años. Es, precisamente, la cualificación del entorno existente el que se pretende conservar para dotar de valor la actividad pretendida. No se prevén actuaciones que alteren la configuración actual de las edificaciones ni los espacios ajardinados, ni los cultivos existentes, por lo que no habrá impacto sobre el paisaje y el medioambiente.

Medidas correctoras. Al no producirse impactos, no se consideran necesarias.

A.3.g) Viabilidad económico-financiera

El análisis económico y financiero de la actuación pretendida se fundamente en el aprovechamiento de las construcciones, edificaciones e instalaciones ya existentes en la Hacienda Mendieta, no precisándose más obra que las de una adecuación normativa puntual de determinados elementos.

Además, el funcionamiento normal pretendido no conlleva la ejecución de instalaciones adicionales, ya que los servicios asociados a las celebraciones y eventos se llevarán a cabo mediante la contratación de empresas externas de catering que aportan sus propios medios para los servicios ofrecidos.

Por tanto, bastará para justificar la viabilidad económico-financiera de la actividad, la estimación económica de la inversión inicial necesaria para la adecuación a normativas de los espacios existentes.





GASTOS ANUALES

Inversión inicial para adecuación a normativas	25.000 €
Gasto anual de mantenimiento de la Hacienda (incluye guarda, peón, personal, reparaciones puntuales de mantenimiento y pintura, artículos de droguería, recibo eléctrico, IBI y varios)	46.600 €
TOTAL GASTOS ANUALES (1 ^{er} AÑO)	71.600 €
TOTAL GASTOS ANUALES (AÑOS ss.)	46.600 €

INGRESOS

Ingresos anuales (se estima una media anual de 26 eventos, con unos ingresos de 3.000 €/evento)	78.000 €
--	----------

Con estos valores queda justificada la viabilidad de la actuación dado que, desde el primer año, quedará amortizada la inversión inicial realizada, y los ingresos anuales previstos superan en todo momento los gastos anuales de mantenimiento de la actividad.

A.3.h) Plazo de la duración de la cualificación urbanística

En virtud del artículo 34 RegLISTA la cualificación urbanística se establece con un plazo **ilimitado**, solicitando que así se refleje en la correspondiente resolución de aprobación del Proyecto de Actuación.





A.4 OBLIGACIONES DEL PROMOTOR

A.4.a) Deberes legales del suelo rústico

El contenido urbanístico de la propiedad en suelo rústico, según se recoge en el artículo 19 LISTA, comprende los derechos de disposición, uso, disfrute y explotación de los terrenos, incluyendo los actos precisos para el desarrollo de los usos ordinarios o de los usos extraordinarios que pudieran autorizarse.

Los deberes comprendidos en el contenido urbanístico de la propiedad en suelo rústico son:

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

A.4.b) Compromisos

El promotor asume el compromiso de mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización, así como a devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el RegLISTA

A.4.c) Prestación compensatoria

En aplicación del artículo 22.5 LISTA, y con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se destinará a Patrimonio Municipal de Suelo con





una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. La prestación se devengará con motivo de la licencia urbanística.

La estimación inicial contenida en el presente Proyecto de Actuación del presupuesto de ejecución material, que será ajustada y corregida en el momento del devengo con la presentación de la documentación técnica necesaria para la obtención de la autorización para la ejecución de las obras es, como se ha desarrollado en apartados anteriores, de **25.000 €**.

A.4.d) Plazo para la solicitud de licencia

El promotor de la actuación asume la obligación de solicitar la autorización para ejecutar las obras necesarias en los términos legalmente preceptivos, en el plazo máximo de 6 (seis) meses a partir de la aprobación definitiva del presente Proyecto de Actuación.

En Alcalá de Guadaira, a Mayo de 2025

Fdo: Álvaro Cárdenas Fernández

RAMAL ARQUITECTOS SLP





B. ANEXOS

B.1 NOTA SIMPLE REGISTRAL



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCALÁ DE GUADAÍRA N°2

FINCA DE Alcalá de Guadaira N°: 29969. Código Registral Único: 41001000138639

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

RÚSTICA. Suerte de tierra, con algunos olivos y caserío en mal estado de conservación, procedente de la nombrada **MENDIETA**, en el término municipal de esta Ciudad, con una superficie de **diez hectáreas** aproximadamente. Linda: al Norte, con finca de Don Rafael Monge Santana, casilla de peones camineros, carretera de Don Rodrigo y finca matriz de donde se segrega; al Sur, con otra de doña Elisa Sánchez Ocaña; al Este, con carretera de Sevilla a Utrera, y al Oeste, con finca "La Montañesa". Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro. No consta la referencia catastral.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F./OTROS	TOMO	LIBRO	FOLIO
ALTA				

MARTINEZ GOMEZ, RAFAEL		869	530	43
------------------------	--	-----	-----	----

2
LEON VAZQUEZ, MARIA TERESA
100,000000% del pleno dominio por título de **COMPRAVENTA** con carácter presuntivamente ganancial, según escritura pública otorgada en SEVILLA, el día veintisiete de agosto del año mil novecientos noventa y uno, ante el Notario D./Dña. JUAN SANCHEZ OSORIO SANCHEZ.

CARGAS

SERVIDUMBRES DE **PASO AÉREO DE ENERGÍA ELÉCTRICA** para la instalación de la LAT de 220 kV D/C que unirá la SET Don Rodrigo de REE con la futura SET Cabrera, necesarios para la evacuación de energía eléctrica que producirán las diferentes plantas fotovoltaicas de diferentes titulares y de **PASO** para personas y vehículos a motor autorizados por la propiedad, para entrar y salir a los terrenos de la finca y se establece con el único y exclusivo objeto de que la beneficiaria, en su calidad de beneficiaria, pueda acceder y salir de las instalaciones eléctricas proyectadas, así como para que se efectúen todas las operaciones necesarias para construir y mantener en servicio las instalaciones proyectadas y para su mejor conservación a favor de "GRIFFIN DEVELOPS, SL", registrada por la inscripción 4ª, en virtud de escritura otorgada en Sevilla, el día **veinte de marzo de dos mil diecinueve**, ante el Notario don José María Sánchez-Ros Gómez, número 535 de protocolo, subsanada por la otorgada en Sevilla, el día veintisiete de junio de dos mil diecinueve, ante el citado Notario don José María Sánchez-Ros Gómez, número 1.337 de su protocolo.

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



C.S.V.: 241041288331C1AD

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4





B.2 DECLARACIÓN RESPONSABLE DE “NO VISADO”

D. ÁLVARO CÁRDENAS FERNÁNDEZ, con D.N.I. número [REDACTED] y domicilio profesional en [REDACTED], y en relación al documento de Proyecto de Actuación para implantación de Salón de Eventos y Celebraciones en la Hacienda Mendieta, declara bajo su personal responsabilidad:

- Que tiene suscrita póliza de responsabilidad civil con cobertura suficiente en vigor en los términos previstos por la legislación vigente para su actuación profesional.
- Que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para ejercer la profesión de arquitecto, cuya titulación le otorga competencia legal suficiente para la actuación profesional que se declara.
- Que se encuentra colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con el número de colegiación 4461, no estando inhabilitado para el ejercicio de la profesión.
- Que se encuentra en disposición de acreditar el cumplimiento de los anteriores requisitos, en cualquier momento, a requerimiento del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaira y se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a la tramitación del expediente, así como a comunicar cualquier modificación que se produzca en los datos declarados.

Para que surta los efectos oportunos,

En ALCALÁ DE GUADAIRA, a MAYO de 2025

ÁLVARO CÁRDENAS FERNÁNDEZ
Arquitecto

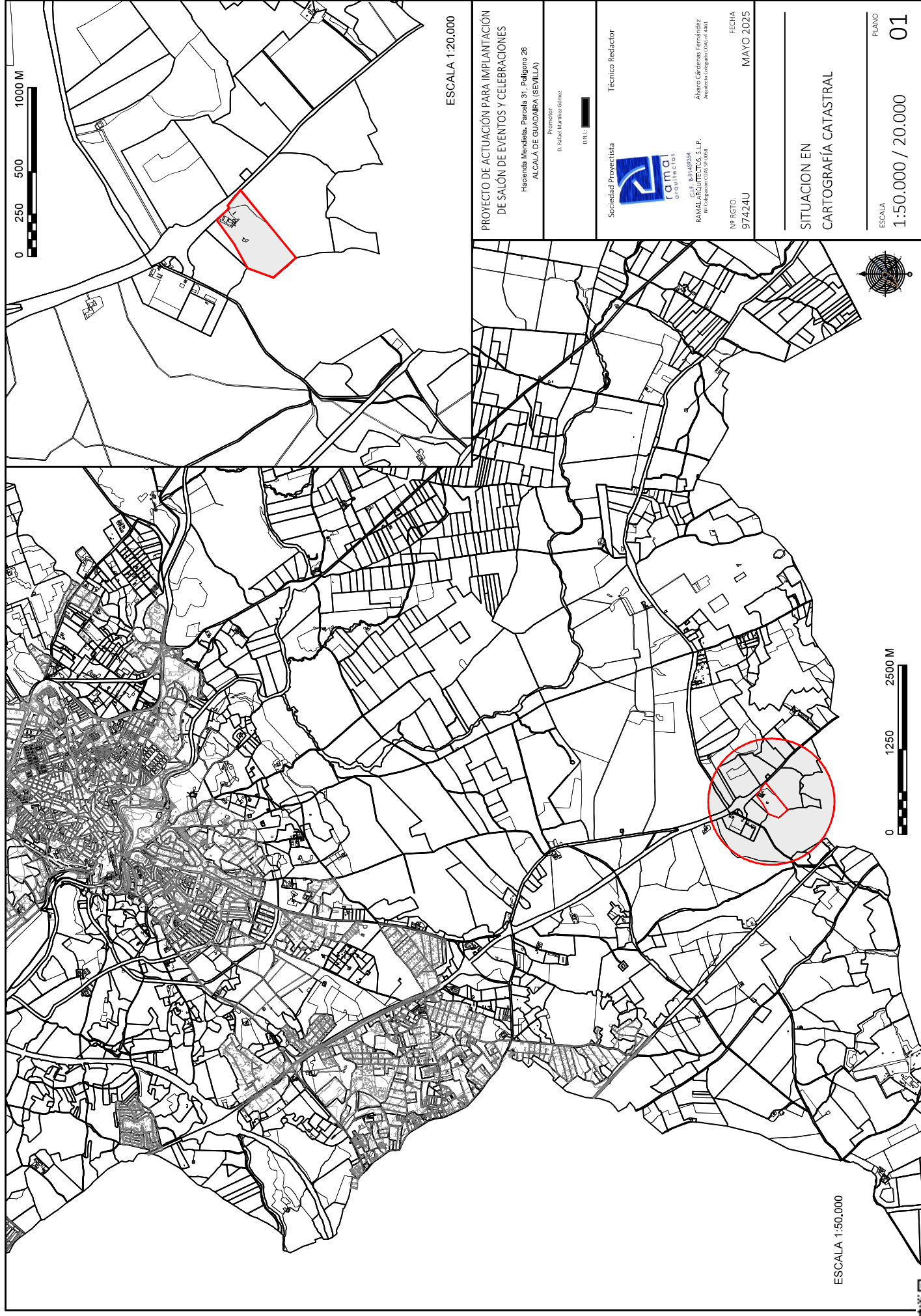




C. PLANOS

- 01. SITUACIÓN EN CARTOGRAFÍA CATASTRAL
- 02. SITUACIÓN EN CLASIFICACIÓN
- 03. ESTADO ACTUAL. IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIONES
- 04. ESTADO ACTUAL. CASERÍO PRINCIPAL. PLANTA BAJA
- 05. ESTADO ACTUAL. CASERÍO PRINCIPAL. PLANTA ALTA
- 06. ESTADO ACTUAL. CASERÍO PRINCIPAL. PLANTA DE CUBIERTAS
- 07. ESTADO ACTUAL. CASERÍO PRINCIPAL. ALZADOS Y SECCIONES I
- 08. ESTADO ACTUAL. CASERÍO PRINCIPAL. ALZADOS Y SECCIONES II
- 09. ESTADO ACTUAL. ZONA DE ALMACENES
- 10. ESTADO ACTUAL. ANTIGUAS CUADRAS
- 11. ESTADO ACTUAL. APEROS Y ANTIGUAS CABALLERIZAS
- 12. SALÓN DE EVENTOS Y CELEBRACIONES. USOS EN LA PARCELA
- 13. SALÓN DE EVENTOS Y CELEBRACIONES. USOS EN LAS EDIFICACIONES





ESCALA 1:50,000

ESCALA 1:20,000

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA IMPLANTACIÓN
DE SALÓN DE EVENTOS Y CELEBRACIONES
Hacienda Mendizábal, Parcela 31, Polígono 26
ALCALÁ DE GUADARA (SEVILLA)

Promotor
D. Rafael Marín Gómez
D.N.I.:

Sociedad Proyectista

RAMAL ARQUITECTOS S.L.P.
Nº REG. 97424U
Técnico Redactor
Álvaro Cárdenas Fernández
Arquitecto Colegiado (C.O.A.R. de M.A.)
FECHA
MAYO 2025

SITUACIÓN EN
CARTOGRAFÍA CATASTRAL

ESCALA
1:50,000 / 20,000
PLANO
01





RELACION DE EDIFICACIONES

- A HACIENDA, Caserio principal
- B NAVE-ALMACEN AUXILIAR
- C ANTIGUAS CUADRAS
- D NAVE DE APEROS Y ANTIGUAS CABALLERIZAS
- E ALBERCA

PUNTOS	X	Y	PUNTOS	X	Y
EDIFICACION A					
1	248303.03	4125568.08	1	248303.03	4125568.08
2	248303.03	4125568.08	2	248303.03	4125568.08
3	248303.03	4125568.08	3	248303.03	4125568.08
4	248303.03	4125568.08	4	248303.03	4125568.08
5	248303.03	4125568.08	5	248303.03	4125568.08
6	248303.03	4125568.08	6	248303.03	4125568.08
7	248303.03	4125568.08	7	248303.03	4125568.08
8	248303.03	4125568.08	8	248303.03	4125568.08
9	248303.03	4125568.08	9	248303.03	4125568.08
10	248303.03	4125568.08	10	248303.03	4125568.08
11	248303.03	4125568.08	11	248303.03	4125568.08
12	248303.03	4125568.08	12	248303.03	4125568.08
13	248303.03	4125568.08	13	248303.03	4125568.08
14	248303.03	4125568.08	14	248303.03	4125568.08
EDIFICACION B					
1	248303.03	4125568.08	1	248303.03	4125568.08
2	248303.03	4125568.08	2	248303.03	4125568.08
3	248303.03	4125568.08	3	248303.03	4125568.08
4	248303.03	4125568.08	4	248303.03	4125568.08
5	248303.03	4125568.08	5	248303.03	4125568.08
6	248303.03	4125568.08	6	248303.03	4125568.08
7	248303.03	4125568.08	7	248303.03	4125568.08
8	248303.03	4125568.08	8	248303.03	4125568.08
9	248303.03	4125568.08	9	248303.03	4125568.08
10	248303.03	4125568.08	10	248303.03	4125568.08
11	248303.03	4125568.08	11	248303.03	4125568.08
12	248303.03	4125568.08	12	248303.03	4125568.08
13	248303.03	4125568.08	13	248303.03	4125568.08
14	248303.03	4125568.08	14	248303.03	4125568.08
EDIFICACION C					
1	248303.03	4125568.08	1	248303.03	4125568.08
2	248303.03	4125568.08	2	248303.03	4125568.08
3	248303.03	4125568.08	3	248303.03	4125568.08
4	248303.03	4125568.08	4	248303.03	4125568.08
5	248303.03	4125568.08	5	248303.03	4125568.08
6	248303.03	4125568.08	6	248303.03	4125568.08
7	248303.03	4125568.08	7	248303.03	4125568.08
8	248303.03	4125568.08	8	248303.03	4125568.08
9	248303.03	4125568.08	9	248303.03	4125568.08
10	248303.03	4125568.08	10	248303.03	4125568.08
11	248303.03	4125568.08	11	248303.03	4125568.08
12	248303.03	4125568.08	12	248303.03	4125568.08
13	248303.03	4125568.08	13	248303.03	4125568.08
14	248303.03	4125568.08	14	248303.03	4125568.08
EDIFICACION D					
1	248303.03	4125568.08	1	248303.03	4125568.08
2	248303.03	4125568.08	2	248303.03	4125568.08
3	248303.03	4125568.08	3	248303.03	4125568.08
4	248303.03	4125568.08	4	248303.03	4125568.08
5	248303.03	4125568.08	5	248303.03	4125568.08
6	248303.03	4125568.08	6	248303.03	4125568.08
7	248303.03	4125568.08	7	248303.03	4125568.08
8	248303.03	4125568.08	8	248303.03	4125568.08
9	248303.03	4125568.08	9	248303.03	4125568.08
10	248303.03	4125568.08	10	248303.03	4125568.08
11	248303.03	4125568.08	11	248303.03	4125568.08
12	248303.03	4125568.08	12	248303.03	4125568.08
13	248303.03	4125568.08	13	248303.03	4125568.08
14	248303.03	4125568.08	14	248303.03	4125568.08
EDIFICACION E					
1	248303.03	4125568.08	1	248303.03	4125568.08
2	248303.03	4125568.08	2	248303.03	4125568.08
3	248303.03	4125568.08	3	248303.03	4125568.08
4	248303.03	4125568.08	4	248303.03	4125568.08
5	248303.03	4125568.08	5	248303.03	4125568.08
6	248303.03	4125568.08	6	248303.03	4125568.08
7	248303.03	4125568.08	7	248303.03	4125568.08
8	248303.03	4125568.08	8	248303.03	4125568.08
9	248303.03	4125568.08	9	248303.03	4125568.08
10	248303.03	4125568.08	10	248303.03	4125568.08
11	248303.03	4125568.08	11	248303.03	4125568.08
12	248303.03	4125568.08	12	248303.03	4125568.08
13	248303.03	4125568.08	13	248303.03	4125568.08
14	248303.03	4125568.08	14	248303.03	4125568.08

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA IMPLANTACIÓN
DE SALÓN DE EVENTOS Y CELEBRACIONES

Hacienda Mercedes, Parcela 31, Polígono 26
ALCALA DE GUADARA (SEVILLA)

Proyecto
D. José Martínez Gómez

DNL

Surinam Invenio

Técnico Redactor

RAMAL
INGENIERO EN
GENIO CIVIL

Alvaro Cadenas Fernández
C/ Bayona, 10
41013 SAN JUAN, P.
www.martinezgomez.es

Nº REGTO:
97424U

FECHA:
MAYO 2025

ESTADO ACTUAL
PARCELA E IMPLANTACIÓN
DE EDIFICACIONES

ESCALA
1:1.500

PLANO
03



Cuadro de Superficies	
Planta Baja Hacienda	
Estancia	Superficie (m ²)
Entrada	17.28
Salón	41.09
Despacho	9.07
Baño 1	5.59
Escaleras 50%	2.02
Cocina 1	17.22
Guardaropa	48.78
Salón-Comedor-Cocina	2.75
Guardaropa 1	4.25
Guardaropa Baño	10.87
Guardaropa Dormitorio 1	10.58
Guardaropa Dormitorio 2	54.22
Cuadra	64.82
Porch 1	23.77
Cocina 2	468.17
Salón Principal	4.75
Paseo 2	2.94
Aseo 2	2.94
Office	7.80
Habitación	11.29
Salón outdoor	72.71
Porch 2	211.53
Baño 3	7.11
Baño 4	5.14
Baño 5	13.70
Guardarropa	104.95
Trastero	4.56
Nueva Habitación	50.27
Total Planta Baja Hacienda	
Superficie Útil Planta Baja	1306.01
Superficie Construida Planta Baja	1316.28

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA IMPLANTACIÓN
DE SALÓN DE EVENTOS Y CELEBRACIONES
Hacienda Mendileja, Parcela 31, Polígono 26
ALCALÁ DE GUADARA (SEVILLA)

Proyectista
D. Rafael Martínez Gómez

Sociedad Proyectista



TOMOLI
S.L.
C.I.F. 47834516
RAMA INGENIEROS S.L.P.
Ingenieros de Proyectos

Técnico Redactor



Rafael Martínez Gómez
Arquitecto

Nº RCTO.
97424U

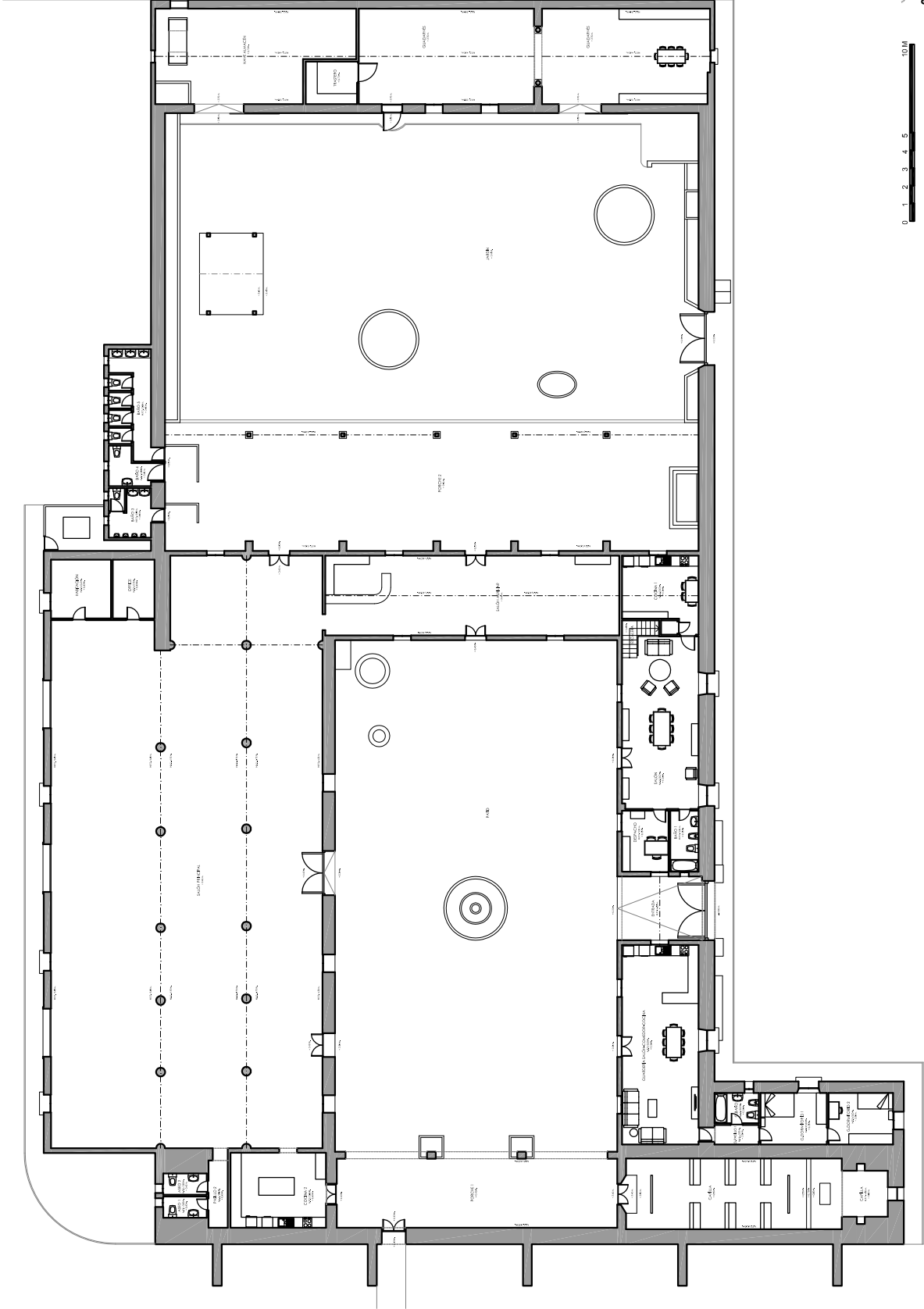
FECHA
MAYO 2025

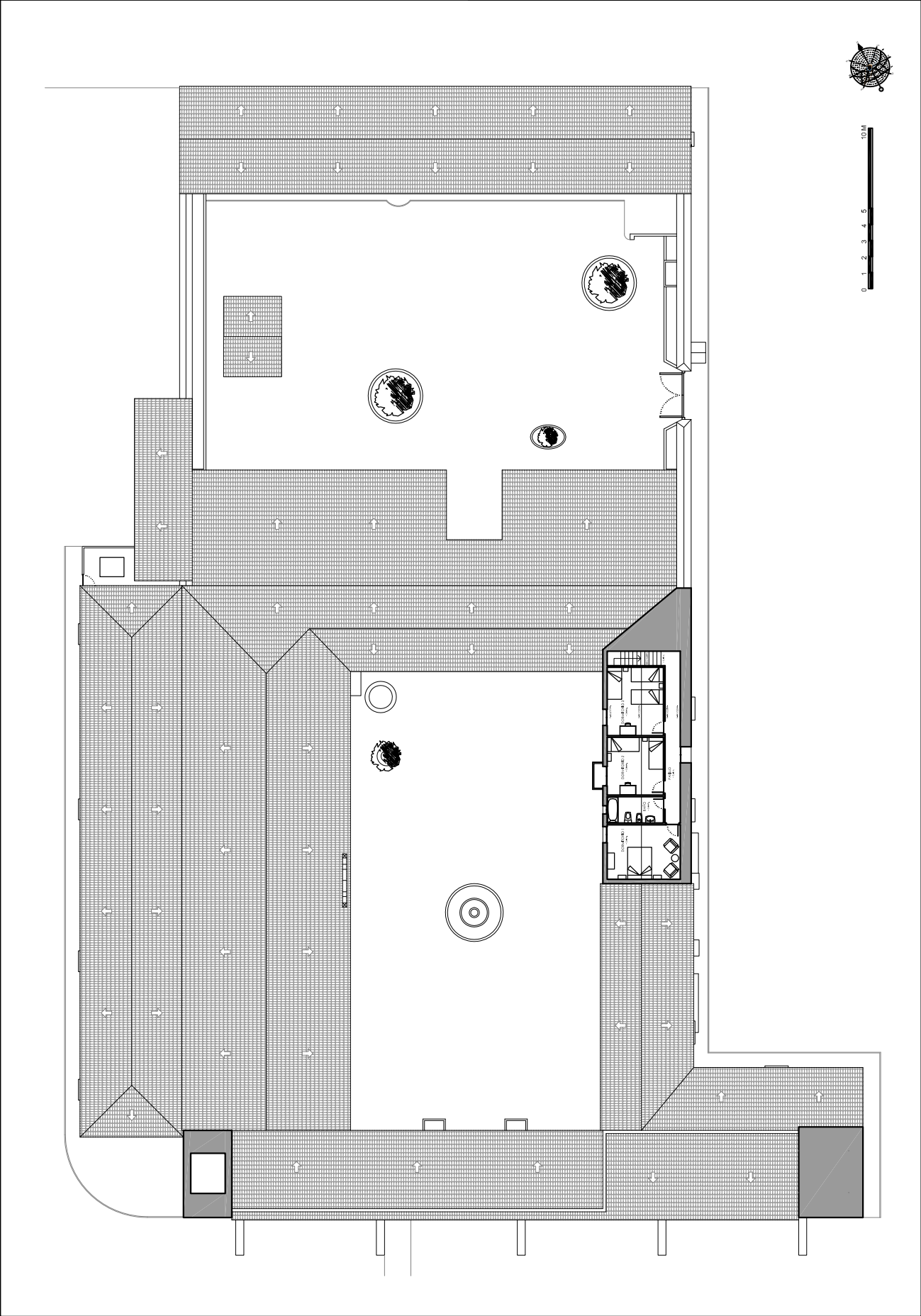
ESTADO ACTUAL

CASERÍO PRINCIPAL
USOS Y SUPERFICIES
PLANTA BAJA

ESCALA
1:200

PLANO
04





Cuadro de Superficies	
Planta Alta Hacienda	
Elemento	Superficie (m²)
Escalera S05	2.02
Paseo	10.38
Domitorio 1	15.47
Domitorio 2	12.64
Domitorio 3	14.87
Bento	5.78
Total Planta Alta Hacienda	
Superficie Util Planta Alta	61.13
Superficie Util Total Hacienda	1362.67
Superficie Construida Planta Alta	92.39
Superficie Construida Total Hacienda	1708.61

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA IMPLANTACIÓN
DE SALÓN DE EVENTOS Y CELEBRACIONES

Hacienda Mendileja, Parcela 31, Polígono 26
ALCALÁ DE GUADARA (SEVILLA)

Proyectista
D. Rafael Martínez Gómez

D.S.I.

Sociedad Proyectista



RAMA INGENIEROS, S.L.P.
C.I.F. A63854
I.B. 00000000000000000000

Técnico Redactor

Alonso Cárdenas Fernández
Arquitecto Colegiado nº 1404

Nº RCTO.
97424U

FECHA
MAYO 2025

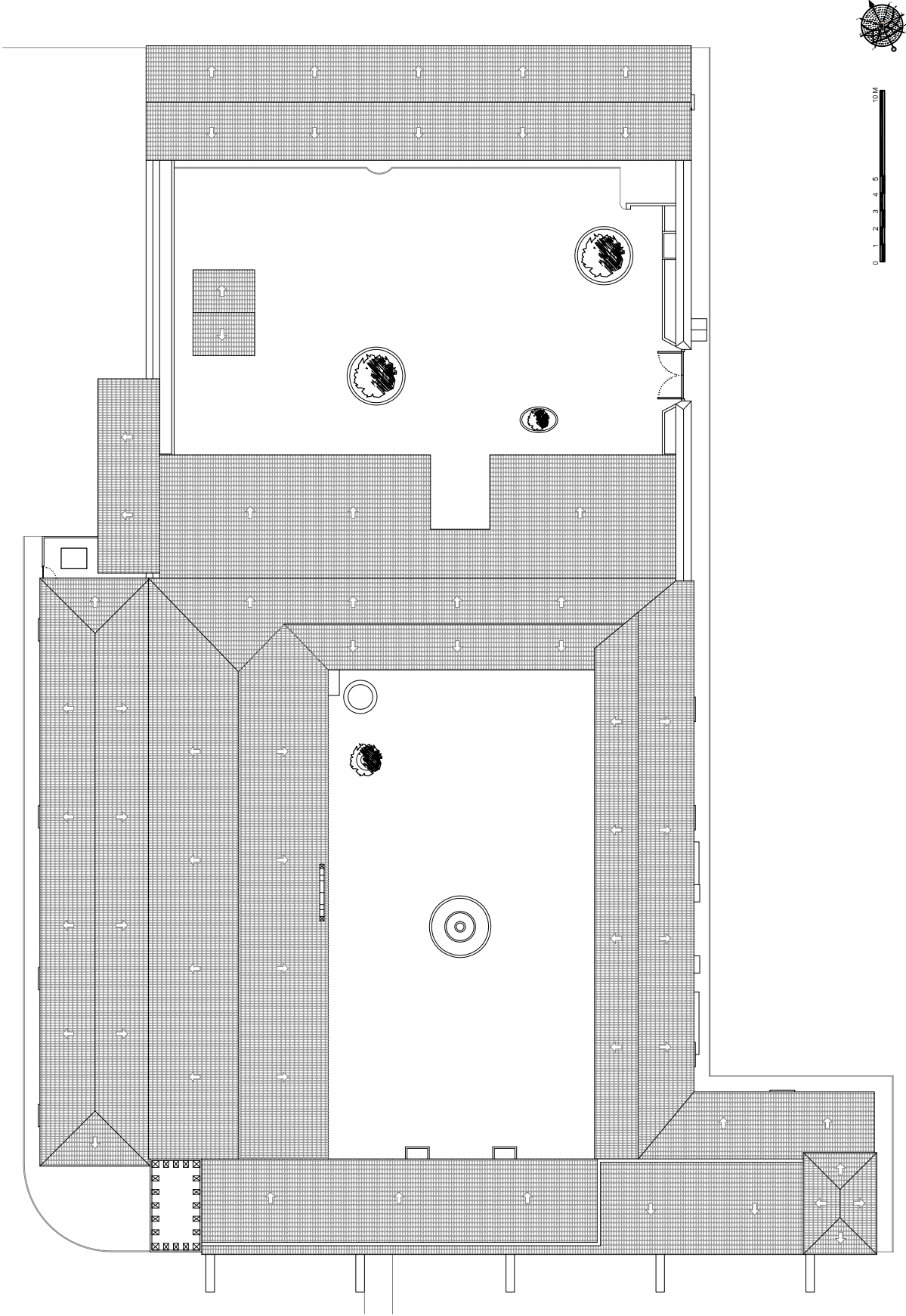
ESTADO ACTUAL

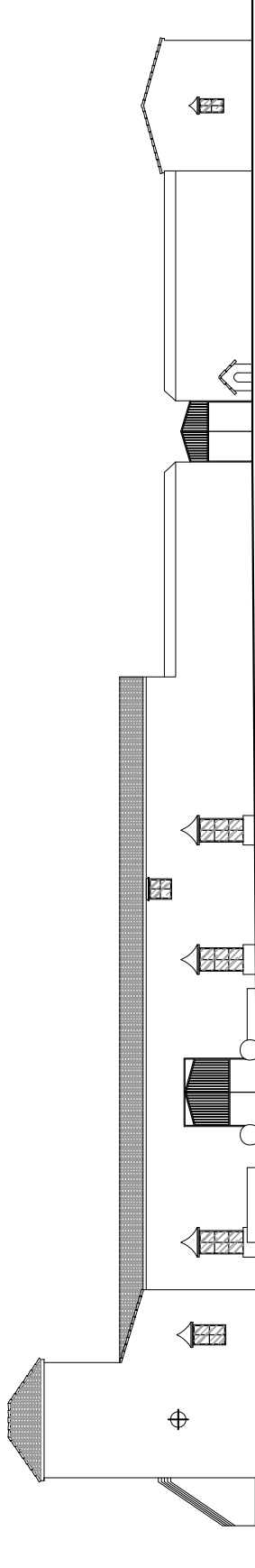
CASERÍO PRINCIPAL
USOS Y SUPERFICIES
PLANTA ALTA

ESCALA
1:200

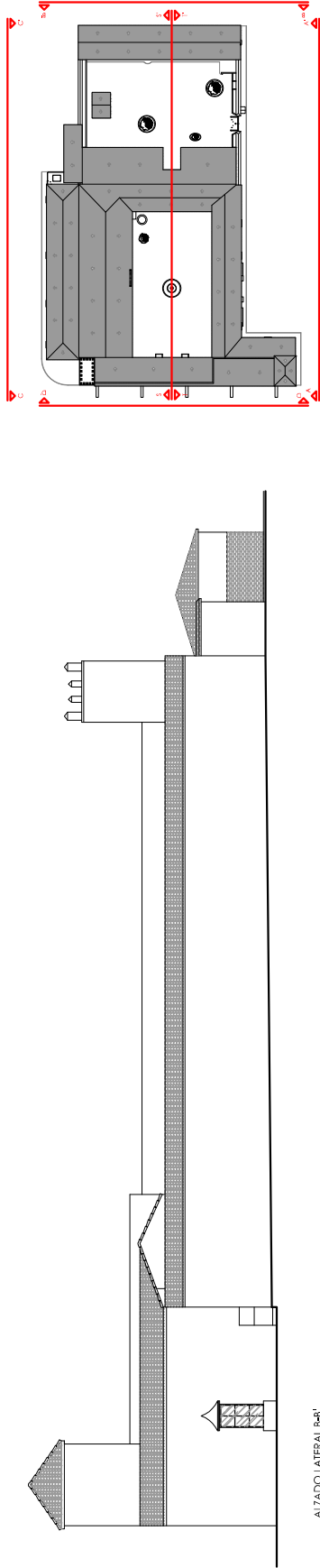
PLANO
05



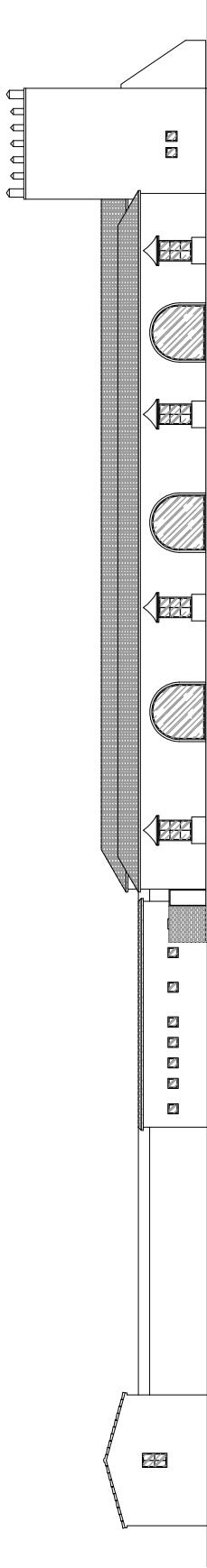




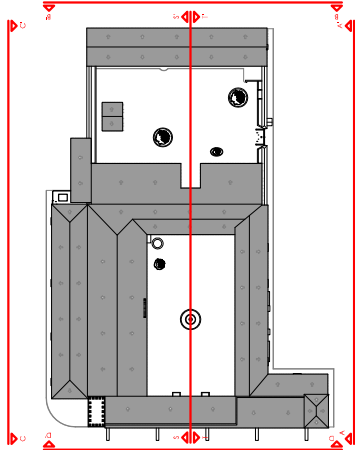
ALZADO PRINCIPAL A-A'



ALZADO LATERAL B-B'



ALZADO POSTERIOR C-C'



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA IMPLANTACIÓN
DE SALÓN DE EVENTOS Y CELEBRACIONES
Hacienda Mendilá, Parcela 31, Polígono 26
ALCALÁ DE GUADARA (SEVILLA)

Arquitecto
D. Rafael Martínez Gómez

D.S.I.

Sociedad Proyectiva

Técnico Redactor



RAMA INGENIEROS, S.L.P.
C.I.F. A-0890456
Polígono 26, Parcela 31

Alvaro Cárdenas González
Arquitecto Colegiado nº 1404

Nº RGTO.
97424U

FECHA
MAYO 2025

ESTADO ACTUAL

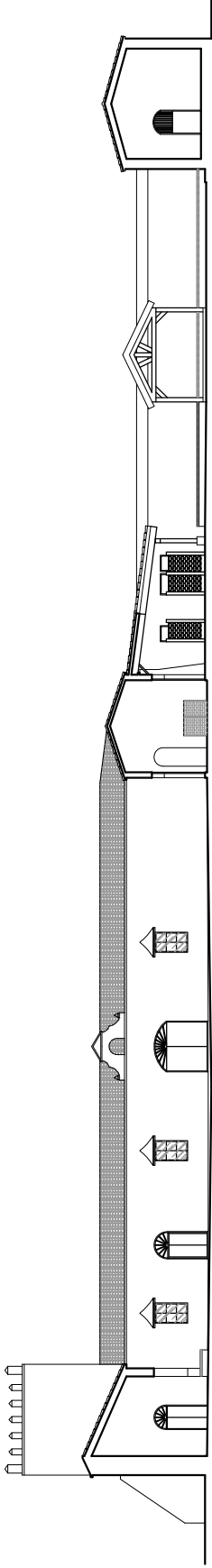
CASERÍO PRINCIPAL
ALZADOS Y SECCIONES I

ESCALA
1:200

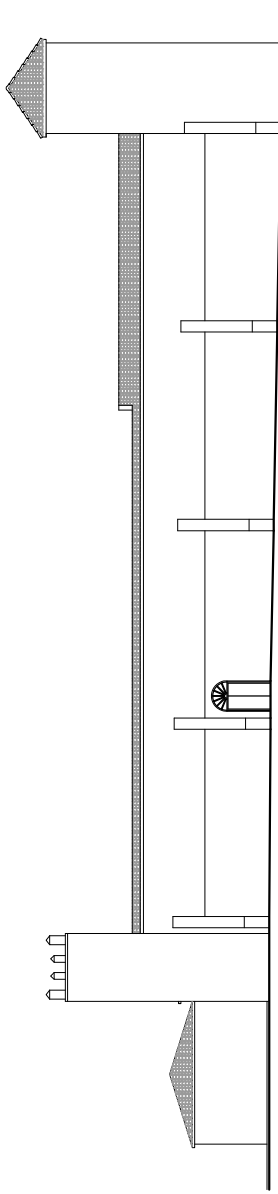
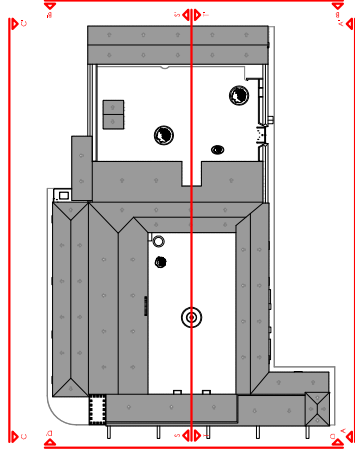
PLANO

07

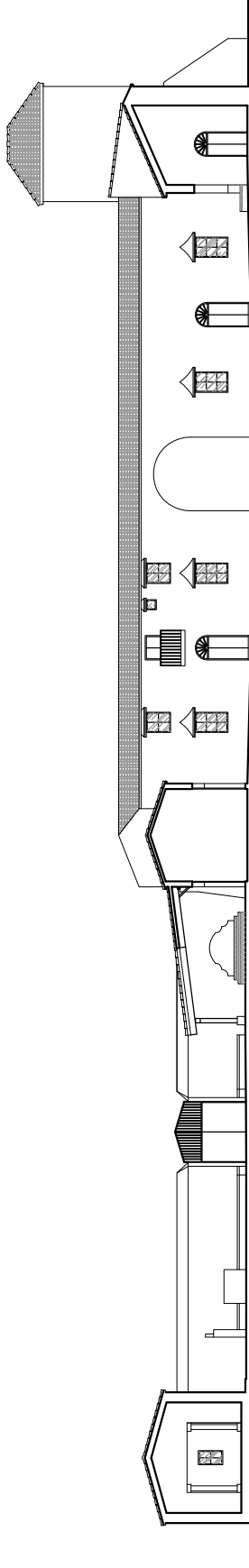




SECCIÓN LONGITUDINAL S-S'



ALZADO LATERAL D-D'



SECCIÓN LONGITUDINAL S-S'



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA IMPLANTACIÓN
DE SALÓN DE EVENTOS Y CELEBRACIONES
Hacienda Mendilá, Parcela 31, Polígono 26
ALCALÁ DE GUADARA (SEVILLA)

Proyecto
D. Rafael Martínez Gómez

D.L.A.

Sociedad Proyectista

Técnico Redactor



RAMA ARQUITECTOS, S.L.P.
C.I.F. A789854
Nº 10700000000000000000

Alvaro Cárdenas González
Arquitecto Colegiado nº 1404

Nº RCTO.
97424U

FECHA
MAYO 2025

ESTADO ACTUAL

CASERÍO PRINCIPAL
ALZADOS Y SECCIONES II

ESCALA

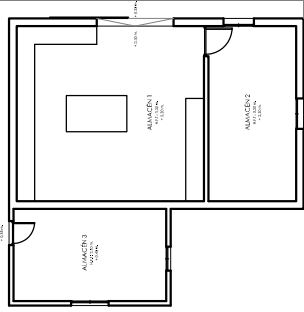
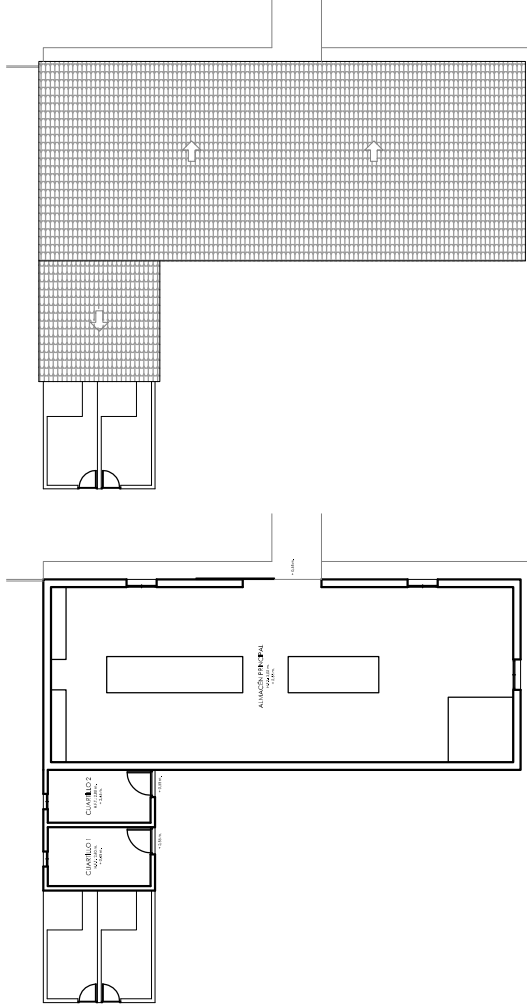
1:200

PLANO

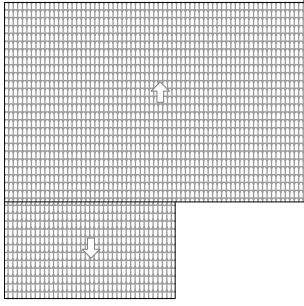
08



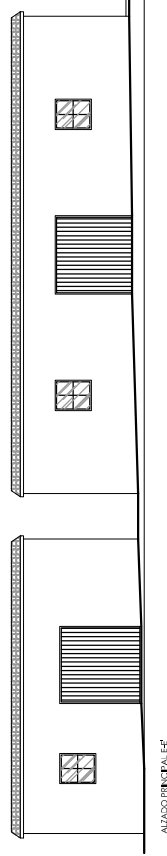
Cuadro de Superficies	
Planta Zona de Almacenes	
Estación	Superficie (m²)
Núcleo Almacén Principal	89.39
Cuadrilla 1	6.63
Cuadrilla 2	5.93
Almacén 1	36.60
Almacén 2	16.62
Almacén 3	15.40
Total Zona de Almacenes	
Superficie Util	170.79
Superficie Construida Nueve-Almacén principal	114.54
Superficie Construida Almacenes	78.55
Superficie Construida Total	192.89



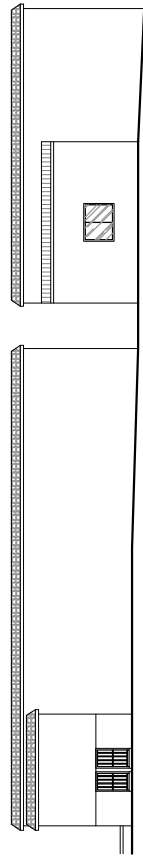
PLANTA BAJA



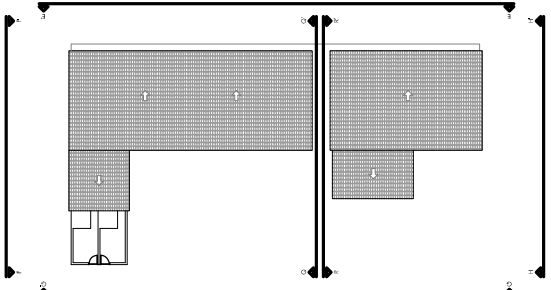
PLANTA DE CUBIERTAS



ALZADO PRINCIPAL



ALZADO POSTERIOR



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA IMPLANTACIÓN
DE SALÓN DE EVENTOS Y CELEBRACIONES
Hacienda Mendileja, Parcela 31, Polígono 26
ALCALÁ DE GUADARA (SEVILLA)

Proyectista
D. Rafael Martínez Gómez

D.S.I.



Técnico Redactor

RAMA INGENIEROS S.L.P.
C.I.F. A-08354
C/ Sagunto 100, 1º. 41013

Alvaro Cárdenas Fernández
Arquitecto Colegiado nº 1404

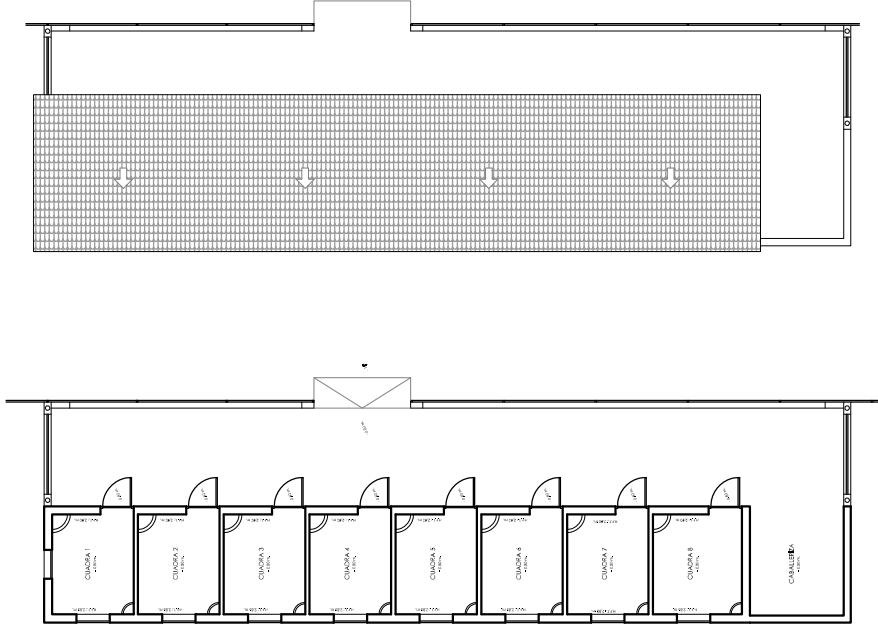
Nº RCTO.
97424U

FECHA
MAYO 2025

ESTADO ACTUAL
ZONA DE ALMACENES

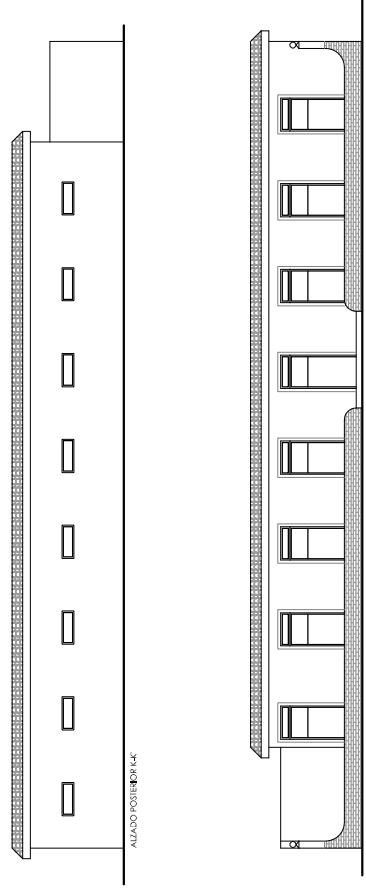
ESCALA
1:150
PLANO
09





PLANTA BAJA

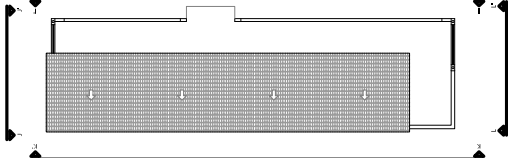
PLANTA DE CUBIERTAS



ALZADO PRINCIPAL

ALZADO LATERAL

Cuentas de Suministros	
Planta Antigua Cuadras	Superficie (m²)
Cuadro 1	8.74
Cuadro 2	8.74
Cuadro 3	8.74
Cuadro 4	8.74
Cuadro 5	8.74
Cuadro 6	8.74
Cuadro 7	8.74
Cuadro 8	8.74
Total Antigua Cuadras	
Superficie total	
81.9744	
Superficie Construida Total	
102.7125	



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA IMPLANTACIÓN
DE SALÓN DE EVENTOS Y CELEBRACIONES
Hacienda Mendileja, Parcela 31, Polígono 26
ALCALÁ DE GUADARA (SEVILLA)

Proyectista
D. Rafael Martínez Gómez

D.S.I.L.

Sociedad Proyectista

Técnico Redactor



RAMA INGENIEROS S.L.P.
C.I.F. 4618954
AVDA. CALLES 1000 1º A
41013 SAN JUAN DE LOS RÍOS

Alfaro Cárdenas Espinosa
Arquitecto

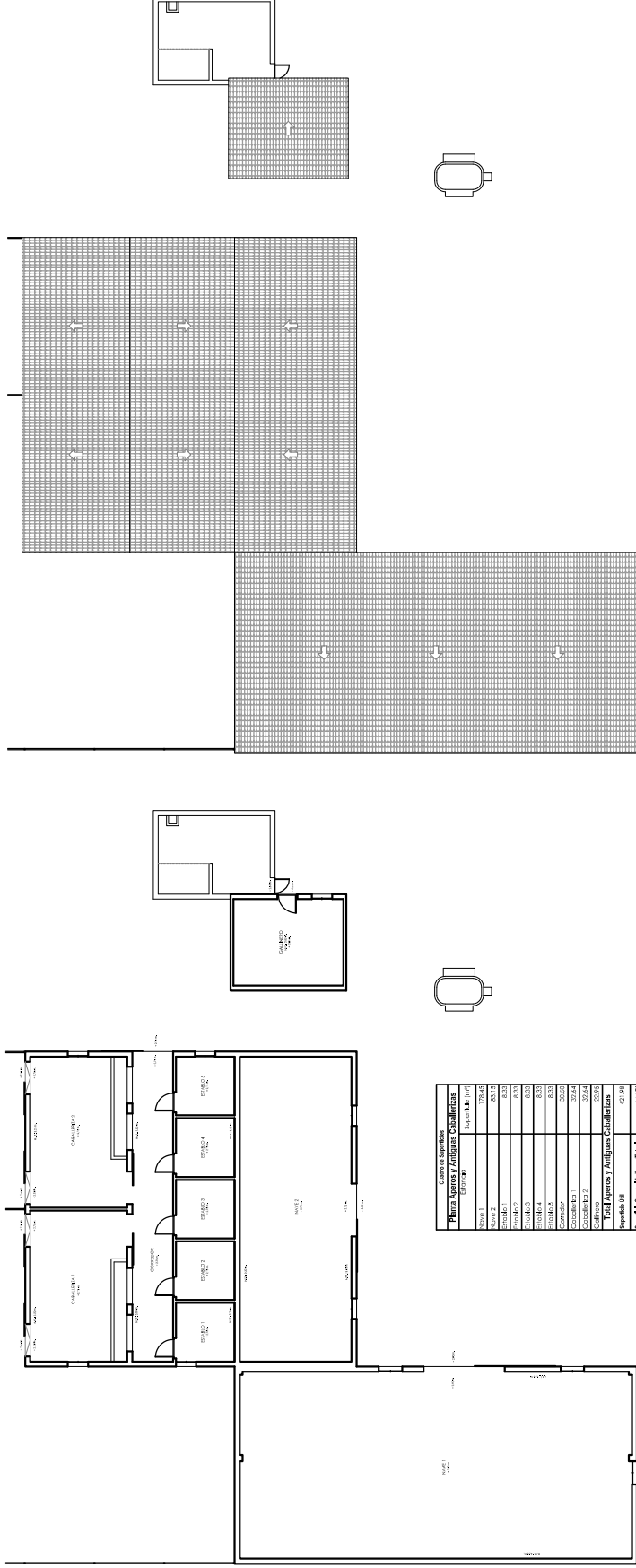
Nº RCTO. 97424U
FECHA MAYO 2025

ESTADO ACTUAL

ANTIGUAS CUADRAS

ESCALA 1:150
PLANO 10





PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA IMPLANTACIÓN
DE SALÓN DE EVENTOS Y CELEBRACIONES
Hacienda Mendileja, Parcela 31, Polígono 26
ALCALÁ DE GUADARA (SEVILLA)

Proyectista
D. Rafael Martínez Gómez
D.L. 11/2001

Sociedad Proyectista
Técnico Redactor
Alvaro Caballero González
RAMA INGENIEROS, S.L.P.
C.I. 14/0001
ALCALÁ DE GUADARA (SEVILLA)
Nº RCTO.
97424U
FECHA
MAYO 2025

ESTADO ACTUAL
APEROS Y
ANTIGUAS CABALLERIZAS
ESCALA
1:200
PLANO
11





Cód. Validación: 66YQC2DGY243EKX76M4WPACW
Verificación: <https://ciudadacata.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 47



ORDENACIÓN DE USOS EN EDIFICACIONES

- EDIFICACIONES VINCULADAS**
Edificaciones existentes cuyo uso se vincula directamente al de salón de eventos y celebraciones.
1. Salón principal de y celebraciones
2. Salón auxiliar
3. Porche patio principal
4. Porche patio secundario
5. Asesor
6. Cocina
7. Nave para catering
- USOS Y EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS**
Edificaciones existentes cuyo uso complementa a nivel expositivo u ocasional, los eventos y celebraciones.
8. Guadalupe
9. Capilla
- ESPACIOS LIBRES INTERIORES**
Espacios libres interiores al casero principal, cuyo uso se vinculará al de salón de eventos y celebraciones
10. Patio-recepción principal
11. Patio secundario

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA IMPLANTACIÓN DE SALÓN DE EVENTOS Y CELEBRACIONES
Hacienda Meridiana, Parcela 31, Polígono 26
ALCALÁ DE GUADALUPE (SEVILLA)

Promotor
D. Rafael Martínez Gómez

Sociedad Proyectista
Técnico Redactor
RAMA ARQUITECTOS, S.L.P.
C/Alfonso XIII, 14, 4.º
41013 Sevilla, España

Nº REG. 97424U
FECHA MAYO 2025

SALÓN DE EVENTOS Y CELEBRACIONES
USOS EN LAS EDIFICACIONES

ESCALA 1:250
PLANO 13

