EXPTE. GD 10.987 / 2023

PEDRO REDONDO CÁCERES, ARQUITECTO MUNICIPAL.

En relación con el **PROYECTO DE ACTUACIÓN DE ACTIVIDAD EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO DE ALOJAMIENTO RURAL E INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN Y EVENTOS EN HACIENDA MATA DEL HERRADOR DE LA RINCONADA**, redactado por el Arquitecto, D. Alberto Ballesteros Rodríguez, colegiado núm. 3.190 del COAS, promovido por la sociedad **GANANCIAS SUR, S.L**., con CIF n.º B-90227885, en su nombre la administradora única D.ª MARIA DEL CARMEN CÓRDOBA OSUNA, cuya solicitud de admisión a trámite tuvo entrada en el Registro General de este Ayuntamiento con el número 16.557/2023, el día 19 de junio de 2023, emite el siguiente:

INFORME TÉCNICO

Objeto de proyecto:

El objeto del "Proyecto de Actuación" es obtener de este Ayuntamiento la "Autorización Previa" a la licencia, de acuerdo al art. 32 del Decreto 550/2022 que aprueba el Reglamento General de la LISTA "Procedimiento de autorización de las actuaciones extraordinarias", conforme al art. 22.3 de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), para implantar en los espacios definidos en los planos 03 y 04 adjuntos, <u>las actividades de alojamiento rural, instalaciones de restauración y eventos y viviendas vinculadas a estas actividades</u>.

El documento presente reúne el contenido establecido en el art. 33 del Reglamento General de la LISTA para los Proyectos de Actuación.

Dado que las edificaciones se encuentran hace tiempo terminadas (fotografías del anejo 3.7 del Proyecto), paralelamente al trámite de la "Autorización previa" de los usos extraordinarios que se pretenden implantar, manifiestan que se presentarán dos Expedientes de Legalización independientes para legalizar, por un lado, las edificaciones que albergan los usos ordinarios, y por otro, las edificaciones que albergarán los usos extraordinarios.

Emplazamiento de la Hacienda

El Proyecto de Actuación describe las actuaciones objeto de la obtención de la autorización previa las sitúa en la finca rústica denominada "Mata del Herrador" ubicada, según el plano OM-2 de PGOU de La Rinconada de 2007 en "suelo no urbanizable de especial protección, ámbito rural", al sureste del término municipal de La Rinconada y al noreste del Parque Tecnológico Aerópolis (plano 01 del Proyecto).

No obstante, en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, aprobado por Decreto 267/2099, de 9 de junio, este suelo pierde la especial protección y pasa a ser "Suelo no urbanizable de carácter natural o rural – agrícola entorno N-IV".

Descripción de las parcelas catastrales y fincas registrales de la hacienda

La finca donde se ubica la Hacienda Mata del Herrador tiene una superficie total de 1.399.915 m² (140 hectáreas) según catastro y 1.356.681,39 m² (135,67 hectáreas) según el

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 08/11/2023
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23ACA5564AAB4F7489A

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

Registro de la Propiedad, y consta de varias parcelas catastrales y fincas registrales cuyo emplazamiento se puede ver en el plano 01 y que se describen a continuación:

PARCELAS CATASTRALES VINCULADAS A LA HACIENDA					
Nº	**Referencia catastral**	**Término municipal**	**Régimen de uso**	**Superficie de parcela (m²)**	**Superficie Total (m²)**
1	494900300TG45C0001OW	La Rinconada	En propiedad	3.515	1.359.915
2	41081A006000350000DW			65.029	
3	41081A006000320000DZ			485.526	
4	41081A006000270000DE			439.393	
5	41081A006000160000DM			405.035	
6	41081A006000170000DO			4073442	
7	41081A006000290000DZ			14.907	
8	41081A006000190000DR			139.068	
9	41081A006000180000DK		En alquiler	40.000 (*)	40.000 (*)
				Total superficie catastral	1.399.915

(*) Superficie alquilada de la parcela que tiene una superficie total de 78.883 m²

La referencia catastral de la parcela donde se encuentra la hacienda es la 494900300TG45C0001OW, finca número 1 de la tabla (esta referencia catastral fue objeto de alteración mediante procedimiento: Subsanación de discrepancias, Expediente: 00333060.41/23 Documento: 06163662 de la Gerencia Regional del Catastro, correspondiéndole actualmente las referencias 41081A00600032 y 41081A00600035, conforme consta en los datos aportados por la oficina municipal de gestión catastral), y el número de finca registral el 18.863.

FINCAS REGISTRALES VINCULADAS A LA HACIENDA									
Nº	**Término municipal**	**Número de Finca Registral**	**Inscrip-ción**	**Tomo**	**Libro**	**Folio**	**Régimen de uso**	**Superficie parcela (m²)**	**Superficie Total (m²)**
1	La Rinconada	18.863	8ª	1554	601	111	En propiedad	60.558,39	1.306.681,39
2		4.504	15ª	1.613	660	141		435.888,00	
3		4.506						344.625,00	
4		27.264	2ª	1.638	685	160		94.769,00	
5		14.165	11ª	1.534	581	10		208.405,00	
6		967	11ª	1.627	674	138		33.366,00	
7		18.089	2ª	961	391	139		71.070,00	
8		18.149	3ª	970	394	122		68.000,00	
9		---	---	---	---	---	En alquiler	40.000,00 (*)	40.000,00 (*)
								Total superficie en Registro de la Propiedad	1.356.681,39

(*) Superficie alquilada de la parcela que tiene una superficie total de 78.883 m²

El Proyecto de Actuación describe todas las actividades tanto extraordinarias propuestas a emplazar en una parte de la Hacienda, y para las que se propone la obtención de la autorización previa, como las restantes superficies de todas las estancias en global. Recoge en los planos 02 a 05 el emplazamiento y distribución de las construcciones existentes, así como la ubicación de los usos ordinarios existentes en la actualidad, los usos extraordinarios que se pretender implar y los elementos anejos.

Entre las zonas y/o construcciones destinadas a uso ordinarios existentes, se encuentran las zonas destinadas a la actividad agrícola (con báscula, tolvas, cintas transportadoras, caseta de control, nave agrícola, vivienda del encargado de la explotación agrícola, estancias para los trabajadores temporeros y un torreón sin uso), las zonas destinadas a la actividad de ganadería de

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 08/11/2023
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D36783S7A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23ACA5564AAB4F7489A

caballos (con cancha de polo, recinto acotado con vallas para estancia, ejercicio y descanso de los caballos, caballerizas con 12 boxes, vivienda del encargado de los caballos, zona de pago y aparcamiento, guadarnés y almacén).

En cuanto a las construcciones destinadas a usos extraordinarios a implantar son las siguientes:

- **Zonas destinadas a alojamiento rural:**

En el cuerpo norte del patio principal existen actualmente las siguientes distribuciones (plano 03):

- En su parte izquierda: 8 habitaciones con sus respectivos baños interiores más un cuarto de limpieza y un almacén.
- En su parte derecha: Una suite con salón, dormitorio y baño.

El acceso a las habitaciones y a la suite se realiza desde el patio principal y todas las estancias se encuentran terminadas y amuebladas (fotografías 21 a 24).

En el cuerpo sur del patio principal, a la derecha del portón de entrada al recinto, existe un apartamento terminado con acceso desde el mismo patio principal (fotografías 31 a 36 del anejo 3.7).

Hasta ahora todas estas estancias se han utilizado para reuniones familiares y de amigos.

Se pretende regularizar urbanísticamente toda la hacienda y poner en valor todas sus instalaciones, sobre todo las estancias entorno al patio principal que hasta ahora se utilizaban exclusivamente para uso particular.

Dado que se quiere potenciar el uso de la cancha de polo con eventos deportivos regulares, atraer público interesado en la cría de caballos de calidad y de turistas interesados en el medio rural, se propone la implantación del uso de alojamiento rural que pueda alojar a estos clientes potenciales.

Como será necesaria una persona que de forma continua se encargue de la gestión de los alojamientos rurales, el apartamento situado a la derecha del portón de entrada se dedicará a recepción de clientes y a la residencia de esta persona encargada (planos 03 a 04 y fotografías 31 a 36 del anejo 3.7.).

- **Zonas destinadas a restauración y eventos:**

En los cuerpos oeste y noroeste del patio principal existen actualmente las siguientes distribuciones (plano 03):

- En el cuerpo constructivo al oeste del patio hay 2 salas, una de ellas de amplias dimensiones y con decoración de tinajas antiguas enterradas y un porche con vistas al prado situado al oeste que tiene de fondo la balsa de agua.

- En el exterior, al sur del porche de la sala 1 existe un cenador cubierto con brezo, que servirá como zona de veladores y mesas de apoyo a la restauración y eventos.

- En el extremo izquierdo del cuerpo constructivo al norte del patio hay un pasillo para conectar la sala 2 con la cocina y los aseos ubicados en el exterior, en la parte norte.

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica
www.larinconada.es

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 08/11/2023
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23ACA5564AAB4F7489A

El acceso a la sala 1 y a la cocina se realiza desde el patio principal y todas las estancias se encuentran terminadas y amuebladas (fotografías 25 a 30).

En el cuerpo sur del patio principal, a la izquierda del portón de entrada al recinto, existe actualmente un apartamento terminado y amueblado con su acceso desde el mismo patio principal.

Hasta ahora estas estancias se utilizaban exclusivamente para uso particular.

Se propone la implantación en estas estancias del uso de restauración y eventos, que sirva tanto como apoyo al alojamiento rural como para la celebración de bodas o cualquier tipo de eventos que puedan tener lugar relacionado con el mundo ecuestre, partidos de polo, etc.

Como igualmente será necesaria una persona que de forma continua se encargue de la gestión de esta actividad, contactando con posibles clientes y recibiéndolos en el lugar, el apartamento situado a la izquierda del portón de entrada se dedicará a recepción de clientes y a la residencia de esta persona encargada (planos 03 a 04 y fotografías 25 a 30 del anejo 3.7).

- **Piscina**

Se propone la ejecución de una piscina como apoyo al alojamiento turístico, ya que en los meses estivales de Sevilla se convierte en un apoyo indispensable para que los clientes puedan refrescarse.

En el plano 10 se recoge la ubicación elegida, en el prado existente frente al porche de restauración y entre los árboles existentes.

La superficie de la lámina de agua será de unos 60 m² aproximadamente.

Como ya se ha dicho, tras la presentación a trámite del presente documento, se presentará un Expediente de Legalización de las construcciones destinadas a actuaciones extraordinarias y proyecto de obra de piscina para su tramitación paralela a la Autorización Previa.

- **PROCEDENCIA DE LA UTILIDAD PÚBLICA DEL PROYECTO.**

A la vista del contenido del proyecto se considera que reúne los requisitos para ser **declarado de utilidad pública e interés social.**

En el apartado "2.1 Justificación del cumplimiento de la Ley urbanística autonómica" de la Memoria Justificativa del Proyecto de Actuación se desarrolla la fundamentación, haciéndose referencia a que el "*uso de alojamiento rural y la actividad de restauración para eventos se deben dar en suelo rústico, el primero por razones obvias de localización en el campo y el segundo por razones de picos de concentración de público con el consiguiente nivel de ruido que se genera durante los eventos. En nuestra ubicación no existe ninguna vivienda ni núcleo de población en mucha distancia que puedan resultar afectados.*"

- **CONTENIDO DOCUMENTAL.**

La documentación que se presenta y las determinaciones incluidas en la misma debe ajustarse en su contenido y determinaciones a lo establecido en el artículo 22 de la ley 7/2021, de 1 de diciembre,

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 08/11/2023
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23ACA5564AAB4F7489A

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Igualmente deberá respetar lo establecido en al PGOU vigente de La Rinconada y en el Plan de Ordenación del Territorio.

Se detalla a continuación relación de los contenidos del proyecto de actuación respecto al artículo 33 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, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. Antecedentes
1.2. Objeto y necesidad del presente Documento
1.3. Normativa de aplicación
1.4. Emplazamiento de la Hacienda
1.5. Propietaria del Documento
1.6. Redactor del Documento
1.7. Descripción de las parcelas catastrales y fincas registrales de la hacienda
1.8. Descripción de las edificaciones, construcciones y usos
- 1.8.1 Construcciones destinadas a usos ordinarios existentes
  - 1.8.1.1 Zonas destinadas a la actividad agrícola
  - 1.8.1.2 Zonas destinadas a la actividad de ganadería de caballos
  - 1.8.1.3 Zona común de paso y aparcamientos
  - 1.8.1.4 Vivienda del propietario
- 1.8.2 Construcciones destinadas a usos extraordinarios a implantar
  - 1.8.2.1 Zonas destinadas a alojamiento rural
  - 1.8.2.2 Zonas destinadas a restauración y eventos
  - 1.8.2.3 Piscina

1.9. Descripción de las instalaciones de suministros existentes
- 1.9.1 Abastecimiento de agua
- 1.9.2 Saneamiento de aguas residuales
- 1.9.3. Electricidad

1.10. Obras e instalaciones exteriores necesarias
1.11. Valoración de las edificaciones
1.12. Plazo de inicio y terminación para la ejecución de las obras o instalaciones necesarias
1.13. Infraestructuras y servicios públicos existentes en el ámbito de la Hacienda
1.14. Documentación a presentar con el presente Documento.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. Justificación del cumplimiento de la Ley urbanística autonómica
2.2. Justificación del cumplimiento de la Ley urbanística municipal
2.3. Estudio de viabilidad económico-financiera de la actuación
2.4. Obligaciones asumidas por el promotor

3. ANEJOS

3.1. Notas Simples Registrales de las fincas de la explotación
3.2. Fichas catastrales de las parcelas de la explotación
3.3. Ortofotografía del PNOA de los años 1973 y 2008
3.4. Datos de inscripción del pozo en la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir
3.5. Sistema de depuración de aguas residuales propuesto
3.6. Recibo de electricidad del suministro vigente

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 08/11/2023
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D36783S7A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23ACA5564AAB4F7489A

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

3.7. Fotografías de las edificaciones existentes
3.8. Estudio de viabilidad económico-financiera de la actuación

PLANOS

01 Situación y emplazamiento de las parcelas catastrales y fincas registrales
02 Hacienda y elementos anejos
03 Distribución en planta baja de la Hacienda y distribución de usos ordinarios y extraordinarios
04 Distribución en planta primera de la Hacienda
05 Distribución en planta segunda y cubiertas de la Hacienda
06 Alzados exteriores
07 Alzados interiores y secciones
08 Acotado en planta baja de la Hacienda
09 Acotado en planta primera y segunda de la Hacienda
10 Propuesta de piscina vinculada al alojamiento rural y superficie de terreno vinculada a las actividades de alojamiento rural, restauración y eventos
11 Esquemas de instalaciones de suministros

- **ENCUADRE URBANÍSTICO DEL PROYECTO**

La ordenación urbanística general vigente en este municipio viene definida por el PGOU de 2007, justificando el Proyecto de Actuación que ahora se analiza en el mismo, el cual cumple la ley urbanística municipal.

El 23 de diciembre de 2021 entró en vigor la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía (en adelante LISTA).

El artículo 19 define el régimen de derechos y deberes de los propietarios de suelo rústico, tal como se denomina a partir de esta ley al suelo no urbanizable. En él se reconoce el derecho de disposición, uso disfrute y explotación de los terrenos, lo que incluye los actos precisos para el desarrollo de los usos extraordinarios que, de conformidad con lo dispuesto en la ley, pudieran autorizarse en esta clase de suelo.

En su artículo 22 la ley recoge que en suelo rústico pueden implantarse usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y desarrollo del medio rural o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar inconveniente su localización en suelo urbano. Estas actuaciones pueden tener como objeto la implantación de, entre otras, instalaciones de terciario o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo, como es el caso. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas, como también es el caso. Extremos que vienen desarrollados en los artículos 30 y siguientes del Reglamento General de la LISTA, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

La Hacienda Mata del Herrador se encuentra ubicada, según el plano OM-2 “Ordenación del suelo no urbanizable” del PGOU de La Rinconada de 2007 en “suelo no urbanizable de especial protección, ámbito rural”.

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 08/11/2023
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D36783 57A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23ACA5564AAB4F7489A

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

En el título V *"Condiciones estructurales de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo*", en su capítulo VI *"La Regulación estructural del suelo no urbanizable*" en el art. 5.54 *"Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección: Ámbito Rural*", en su apartado 2, se consideran como usos susceptibles de autorización las actividades relacionadas con el ocio como alojamientos rurales e instalaciones de restauración y espectáculos y salas de reunión.

Con este Proyecto de Actuación se solicita Autorización Previa para los usos de alojamiento rural e instalación de restauración y eventos que se encuadran perfectamente en lo anterior.

En el título XIV "*Condiciones de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo*", en su capítulo VII "*La Ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable*" en el art. 14.7.9 "*Actividades de Ocio de la Población*" establece:

- En su apartado 2 "*usos pormenorizados*" los siguientes usos:
  - *a. Alojamientos rurales (rehabilitación o nueva planta)*
  - *b. Instalaciones de restauración*
  - *c. Espectáculos y salas de reunión: discotecas, terrazas al aire libre, piscinas, etc.*

Este Proyecto de Actuación propone los usos de alojamiento rural, instalación de restauración y eventos y piscina que se encuadran perfectamente en lo anterior

- En su apartado 3 "*Condiciones de implantación*" las siguientes condiciones:
  - *a. La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los 100 m*
  - *b. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.*
  - *c. Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.*
  - *d. Deberán prever la superficie de aparcamiento suficiente, en función de la capacidad del local, para no obstaculizar la circulación sobre la vía en la que se apoyen*

El Proyecto de Actuación analizado, recoge que:

- No existen cursos de agua, pozos naturales o manantiales en las proximidades.
- Se cumplen las normativas de aplicación en relación a la seguridad, salubridad y explotación para los dos usos propuestos.
- Los espacios no ocupados vinculados a los usos propuestos están ajardinados y con árboles como puede verse en las fotografías.
- Se prevé una superficie de aparcamiento de 4.000 m² según se recoge en el plano 10, suficiente para las plazas de alojamiento rural disponibles y la superficie de las salas para restauración y eventos.

- En su apartado 4 "*Condiciones particulares de edificación vinculadas al ocio*" las siguientes condiciones:

  - *a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de 15 metros*
  - *b. La altura no podrá superar los 5 metros*
  - *c. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el 15%*
  - *d. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas Urbanísticas.*

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 08/11/2023
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23ACA5564AAB4F7489A

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

e. Cierres de fincas: Los cerramientos deberán realizarse por medio de vayas agrícolas tradicionales (muros de piedra), alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados

f. Abastecimiento de agua: Deberán contar con agua sanitariamente potable y por lo tanto, apta para el consumo humano. En todo momento a lo largo de la red, ésta deberá reunir las condiciones mínimas o contar con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.

g. Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.

h. Pozos: Su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia y con los permisos oportunos del organismo de cuenca. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a 100 metros de cualquier pozo drenante de aguas residuales

i. Condiciones estéticas: Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas; no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser los normalmente utilizados en la zona.

En este caso, el Proyecto de actuación refleja que:

a. Las construcciones se encuentran a una distancia mínima del lindero de 41 m y la piscina propuesta a 16,55 m, ambas superiores a 15 m.

b. La altura de las construcciones no superan los 5 m salvo el cuerpo sur del patio principal que tiene una altura de 5,63 m pero como se puede ver en la ortofoto de 1973 adjunta en anejo 3.3, las construcciones en torno al patio principal ya existían en 1973, es decir antes de que se aprobara la Ley 19/1975 de “Reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana”.

c. La superficie ocupada por la edificación es de 2.064 m² que se encuentra sobre la parcela registral nº 18.863 que cuenta con una superficie de suelo de 60.558,39 m² (ver plano 01) lo que supone una ocupación de parcela del 3,41 %, inferior al 15% máximo establecido.

d. La Hacienda se encuentra aislada y muy lejos de cualquier otra edificación.

e. Las fincas se encuentran cerradas en su perímetro mediante alambradas.

f. El abastecimiento de agua cuenta con agua sanitariamente potable, como se recoge en el apartado 1.9.1.

g. Las aguas residuales se depuran con el sistema expuesto en el apartado 1.9.2 no habiendo vertido al terreno.

h. El pozo situado al sureste de la hacienda cuenta con los permisos de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (ver anejo 3.4) y está situado a 115 m (superior a 100 m) del sistema de depuración de aguas, aunque como se ha dicho, éste no tiene vertido al terreno.

i. Las construcciones y edificaciones se adaptan al ambiente y paisaje circundante, no presentan características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados son los típicos de las haciendas rurales.

- **AFECCIONES SECTORIALES**

No se aprecia ninguna afección que pueda requerir informe sectorial.

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 08/11/2023
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23ACA5564AAB4F7489A

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica www.larinconada.es

CONCLUSIÓN

De todo lo anteriormente expuesto se concluye que **no existe inconveniente en que se proceda a la ADMISIÓN A TRÁMITE** del presente proyecto para autorización previa de cualificación de los terrenos, sin perjuicio de que deba cumplimentarse el trámite administrativo exposición pública y la incorporación los que en función de la naturaleza de la actividad y de la ubicación de las instalaciones pudieran corresponder.

La autorización de uso del suelo que implica este proyecto de actuación tendrá una duración ilimitada de acuerdo con el artículo 34.1 de la LISTA por lo que no procede la solicitud de garantía de restitución del suelo a su estado rústico al final de la actividad que da origen a esta cualificación de los terrenos. No obstante, se hace constar que el promotor de este proyecto será el responsable de dicha restitución, en cualquier caso, asumiendo el coste que de ello se pudiera derivar en su momento.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 22.5 de la LISTA con motivo del otorgamiento de la licencia de obras o legalizaciones correspondientes a las edificaciones incluidas en este proyecto de autorización previa para cualificación de terrenos, se deberá abonar en tesorería municipal la prestación compensatoria de 55.319,75 € €, equivalente al 10 % del Presupuesto Ejecución Material que asciende a la cantidad de 553.197,52 €.

En La Rinconada, en la fecha consignada junto a la firma digital al margen.
EL ARQUITECTO MUNICIPAL,
Fdo. Pedro Redondo Cáceres.
(Código Seguro de Verificación de su autenticidad al margen)

NOMBRE: PEDRO REDONDO CACERES
PUESTO DE TRABAJO: Arquitecto
FECHA DE FIRMA: 08/11/2023
HASH DEL CERTIFICADO: B5B53C9878AB6D3678357A6A1977468FCD585583
Firmado Digitalmente - Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) - http://carpeta.larinconada.es/GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC23ACA5564AAB4F7489A

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
Comprobación de autenticidad en la Sede Electrónica
www.larinconada.es