

ANEXO

**PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA ACTIVIDAD DE SALÓN
DE CELEBRACIONES
HACIENDA "LA BODEGUILLA" POLÍGONO 11 PARCELA 1,
MAIRENA DEL ALJARAFE. SEVILLA
NOVIEMBRE DE 2018**

PROMOTOR: ARBOELAIA SL

ARQUITECTO: MANUEL PARRA RUIZ

Proyecto PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA ACTIVIDAD DE SALÓN DE CELEBRACIONES
Situation LA BODEGUILLA POLÍGONO 11 PARCELA 1. MAIRENA DEL ALJARAFE. SEVILLA.
Promotor ARBOELAIA SL

Antecedentes y Objeto de Documento

Se redacta el presente documento de "Anexo al Proyecto de Actuación para la Actividad de Salón de Celebraciones, situado en Polígono 11 Parcela 1. Mairena del Aljarafe.

Sevilla"

Con el fin de justificar y completar la documentación solicitada en la Resolución de la Sra Vicepresidenta de la Gerencia Municipal de Urbanismo . Dña Otilia Padial Reyes de fecha 24 de Septiembre de 2018.

"No consta las características jurídicas de los terrenos"

"Asunción de la obligación consistente en pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución , en su caso d, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de esta Ley

"Asunción de la obligación de solicitar licencia Urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación"

SUBSANACIÓN DE DOCUMENTO DE PROYECTO DE ACTUACIÓN:

Se resumen los puntos solicitados y se procede a la firmas por la propiedad, adjuntando la documentación extraída del documento presentado el pasado mes de enero 2018

Características Jurídicas de los Terrenos

Los terrenos se ubican en Suelo No Urbanizable Común, Zona Occidental.

1. Constituyen los suelos agrícolas ocupados mayoritariamente por olivares. Responde al paisaje tradicional de la comarca del Aljarafe y por su emplazamiento pueden jugar un papel complementario a los incluidos dentro de la zona del Rio Pudio en la limitación de los procesos de conurbación.

La parcela deberá quedar destinada al uso agrícola, en los términos indicados por el artículo 12.6 y 12.8 para cualquier tipo de uso permitido que se desarrolle en este suelo, así como cumplir el resto de las condiciones indicadas en estas Normas.

2. Condiciones de uso.

Se consideran compatibles los siguientes usos:

a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten a los planes y normas de los organismos

Proyecto PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA ACTIVIDAD DE SALÓN DE CELEBRACIONES
Situation LA BODEGUILLA POLÍGONO 11 PARCELA 1. MAIRENA DEL ALJARAFE. SEVILLA.
Promotor ARBOELAIA SL

competentes en materia de agricultura.

b) Instalaciones industriales ligadas a la primera transformación y almacenaje de productos agrarios.

c) Edificios públicos o privados singulares vinculados a actividades especiales educativas relacionadas con la producción o investigación agraria.

d) La vivienda unifamiliar aislada que no contribuye a la formación de núcleo de población.

e) Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticos y medioambientales.

f) Construcciones e instalaciones vinculados a la instalación, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

3. Parcelación y condiciones de edificación, para cualquier instalación y construcción:

a) Parcela mínima: A efecto de edificación se mantendrá el parcelario existente a la aprobación definitiva del presente Plan General, con una superficie mínima, en cualquier caso, de 25.000 m². A efectos registrales, se fijará la condición de inedificables para las parcelas segregadas para uso exclusivo agrícola.

b) Superficie máxima ocupada por construcción y/o instalaciones por parcela: 2%

c) Distancia mínima a linderos: 15 m.

d) Asimismo, el proyecto deberá incorporar la correspondiente Evaluación o Informe de Impacto Ambiental, según los casos.

De acuerdo a la Resolución de 24/09/2018. En la que se recoge el informe emitido por le Arquitecto redactor del PGOU, considera la omisión del uso compatible de Uso Turístico y Recreativos, un error en la redacción del PGOU..

Se considera compatible el USO TURISTICO Y RECREATIVO

Asunción de Obligación consistente en el Pago de la Prestación compensatoria

Doña M^a Cruz Ines Diez-Robles en Representación de Arboelaia S.L.

Se compromete al pago de la Prestación compensatoria establecida en el Artículo 52.4 y 52.5.

"4. Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

Proyecto PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA ACTIVIDAD DE SALÓN DE CELEBRACIONES
Situation LA BODEGUILLA POLÍGONO 11 PARCELA 1. MAIRENA DEL ALJARAFE. SEVILLA.
Promotor ARBOELAIA SL

La prestación compensatoria en suelo no urbanizable tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.

Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

Los municipios podrán establecer mediante la correspondiente ordenanza cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación."

Asunción de Obligación de Solicitar Licencia

Doña M^a Cruz Ines Diez-Robles en Representación de Arboelaia S.L.

Se compromete a la solicitud de la Licencia de Urbanística Municipal en el plazo máximo de UN Año desde la aprobación del Proyecto de Actuación



Firmado

Arboelaia S.L.

Doña M^aCruz Ines Diez-Robles

Proyecto PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA ACTIVIDAD DE SALÓN DE CELEBRACIONES
Situation LA BODEGUILLA POLÍGONO 11 PARCELA 1. MAIRENA DEL ALJARAFE. SEVILLA.
Promotor ARBOELAIA SL

ÍNDICE

2.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD PROPUESTA

2.2 CARACTERISTICAS FÍSICAS Y JURÍDICAS DE LOS TERRENOS.

4.- OBLIGACIONES A ASUMIR POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

4.1 OBLIGACIONES LEGALES DERIVADAS DEL REGIMEN DE LA CLASE DE SUELO NO URBANIZABLE

4.2 PAGO DE PRESTACIONES COMPENSATORIA

4.3 SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA

2.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS Y DE LA PROPUESTA

2.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y JURÍDICAS DE LOS TERRENOS

Emplazada en una zona cuyo cultivo dominante es el olivar, corresponde a una finca calificada con el uso agrícola, con una superficie de 217.180 m², a la cual se accede a través de la ctra. De Bollullos a Almensilla.

Topografía

- Vegetación

Corresponde a una tipología de paisaje tradicional de la comarca del aljarafe, constituido por suelo agrícola mayoritariamente ocupado por olivares.

- Climatología

El clima es cálido y templado en Mairena del Aljarafe. La temperatura media anual es 18.1 ° C y las precipitaciones promedios 583 mm.

- Caracterización jurídica

En los Anexos se adjunta documentación relativa a la propiedad de los terrenos.

- Condiciones urbanísticas

Los terrenos en donde se ubica la parcela están clasificados en el PGOU de Mairena del Aljarafe como Suelo No Urbanizable Común, clasificada en la Zona Occidental

La situación exacta de las afecciones descritas se refleja en la documentación gráfica del presente proyecto.

El uso de la explotación es Agrícola, existiendo una edificación histórica, hacienda de Olivar, que tiene la configuración arquitectónica de este tipo de edificación, (zona residencial, antiguo molino, y dependencia para maquinaria y aperos, vinculada a la explotación agrícola.

En el artículo 12.29 de las PGOU de Mairena del Aljarafe, se considera compatible el uso como *"Construcciones e instalaciones vinculados a la instalación, entretenimiento y servicios de las obras públicas"*.

Proyecto PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA ACTIVIDAD DE SALÓN DE CELEBRACIONES
Situation LA BODEGUILLA POLÍGONO 11 PARCELA 1. MAIRENA DEL ALJARAFE. SEVILLA.
Promotor ARBOELAIA SL

Sobre los usos y actividades sujetas a declaración de interés público y social, según el artículo 12.21 del PGOU están permitidos los usos *“Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y de esparcimiento, religiosas y de bienestar social, tales como:*

- *b) Establecimiento de hostelería, restauración y asimilados.”*

Se redacta el presente documento para definir la actividad, construcciones e instalaciones complementarias en suelo no urbanizable y por tanto, como se indica en el art. 42 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, obtener las autorizaciones pertinentes que posibiliten la ejecución de las obras con el correspondiente Proyecto de actuación.

Artículo 42. Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable.

1. Son actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos.

2.

3. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

Proyecto PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA ACTIVIDAD DE SALÓN DE CELEBRACIONES
Situation LA BODEGUILLA POLÍGONO 11 PARCELA 1. MAIRENA DEL ALJARAFE. SEVILLA.
Promotor ARBOELAIA SL

Se puede considerar que las construcciones se rehabilitan para la prestación de servicios y albergar una actividad singular en la que concurren requisitos de utilidad pública e interés social. Para el caso que nos ocupa, se procede la formulación de un PROYECTO DE ACTUACION, ya que no se produce ninguna de las circunstancias establecidas en el punto 42.4 de la LOUA.

4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.

4.1 OBLIGACIONES DERIVADAS DEL RÉGIMEN DE LA CLASE DE SUELO NO URBANIZABLE.

En este caso, las obligaciones a asumir por el promotor debido a la implantación en régimen de suelo no urbanizable, estarán constituidas por;

- a) Cumplimiento de la legislación en materia de conservación de la naturaleza y protección del medio ambiente.
- b) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.
- c) Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por la LOUA de la obtención de licencia previa.



Firmado

Arboelaia S.L.

Doña M^aCruz Ines Diez-Robles