



PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

CENTRO DE AVES RAPACES

POLÍGONO 3 PARCELA 27. ESPARTINAS (SEVILLA)

PROMOTOR:

ESPARTA FALCONS, S.L.
N.I.F. B90476748

ARQUITECTA:

M. TERESA ABATO de HARO Y GISBERT
Arquitecta col. nº 5019 en COAS
Derecho Urbanístico

FECHA:

20/08/2020

INDICE

I. MEMORIA

1. DATOS GENERALES.....	4
1.1. INTRODUCCIÓN	4
1.2. ANTECEDENTES.....	4
1.3. OBJETO.....	5
1.4. PETICIONARIO.....	5
1.5. ARQUITECTA REDACTORA	5
2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD	6
2.1. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR DEL PROYECTO	6
2.2. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS.....	6
2.3. CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS	7
2.4. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONOMICAS DE LA ACTIVIDAD	9
2.5. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES QUE INTEGRO, CON INCLUSIÓN DE LAS EXTERIORES NECESARIAS PARA LA ADECUADA FUNCIONALIDAD DE LA ACTIVIDAD Y DE LAS CONSTRUCCIONES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTES EN SU ÁMBITO TERRITORIAL DE INCIDENCIA.....	11
2.6. PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS, CON DETERMINACIÓN, EN SU CASO, DE LAS FASES EN QUE SE DIVIDA LA EJECUCIÓN	14
3. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN, EN SU CASO, DE LOS SIGUIENTES EXTREMOS	15
3.1. UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE SU OBJETO	15
3.2. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS, LEGITIMADORA DE LA ACTIVIDAD	16
3.3. PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE, JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA PROPUESTA Y DE SU INCIDENCIA URBANÍSTICO-TERRITORIAL Y AMBIENTAL, ASÍ COMO DE LAS MEDIDAS PARA LA CORRECCIÓN DE LOS IMPACTOS TERRITORIALES O AMBIENTALES.....	17
3.4. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE, CORRESPONDIENTE A SU SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.....	18
3.5. NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.	20
4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD	21
4.1. LAS CORRESPONDIENTES A LOS DEBERES LEGALES DERIVADOS DEL RÉGIMEN DE LA CLASE DE SUELO NO URBANIZABLE.....	21

4.2. PAGO DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA EN SUELO NO URBANIZABLE Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA, EN SU CASO, DE ACUERDO CON LO REGULADO EN EL ARTÍCULO 52.4 Y 5 DE ESTA LEY.	21
4.3. SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL EN EL PLAZO MÁXIMO DE UN AÑO A PARTIR DE LA APROBACIÓN DEL CORRESPONDIENTE PLAN ESPECIAL O PROYECTO DE ACTUACIÓN, SALVO EN LOS CASOS EXCEPTUADOS POR ESTA LEY DE LA OBTENCIÓN DE LICENCIA PREVIA.....	22
<i>ANEJOS A LA MEMORIA</i>	23
ANEJO 1. Informe de viabilidad urbanística.....	24
ANEJO 2. Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales	31
ANEJO 3. Nota simple registral	32
ANEJO 4. Informe de nuevo suministro de ALJARAFESA	34
ANEJO 5. Informe de nuevo suministro de ENDESA	35
ANEJO 6. Reportaje fotográfico	42

II. PLANOS

- PLANO 01. Situación y emplazamiento.
- PLANO 02. Parcela sobre planeamiento urbanístico vigente.
- PLANO 03. Parcela. Estado actual.
- PLANO 04. Planta general. Distribución.
- PLANO 05. Cumplimiento de la normativa urbanística.
- PLANO 06. Edificaciones previstas.

I. MEMORIA

1. DATOS GENERALES

1.1. INTRODUCCIÓN

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en su artículo 42 regula las Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable. En el apartado 3 del citado artículo se establece que estas actuaciones requieren la aprobación de un Proyecto de Actuación y el otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística.

El presente documento constituye un Proyecto de Actuación Urbanística según el contenido establecido en el artículo 42 de la LOUA, como herramienta previa a la ejecución de las nuevas construcciones e instalaciones destinadas a la actividad de CENTRO DE AVES RAPACES, en el término municipal de Espartinas (Sevilla). Estas nuevas edificaciones e instalaciones destinadas a la actividad se ubicarán en una parcela clasificada como suelo no urbanizable del municipio de Espartinas.

1.2. ANTECEDENTES

La empresa ESPARTA FALCONS, S.L. representada por D. Marco Antonio Castelo Caetano, ubicada en Espartinas, en su afán de divulgar y dar a conocer el mundo de la cetrería y las aves rapaces en su ámbito territorial, apuesta por desarrollar un CENTRO DE AVES RAPACES en la parcela con referencia catastral 41040A003000270000SR, localizada en el POLÍGONO 3 PARCELA 27 del término municipal de Espartinas.

Antes de iniciar los trámites para materializar dicha actuación, puesto que se trata de una parcela clasificada como suelo no urbanizable, D. Marco Antonio Castelo Caetano, bajo la entidad mercantil Castilho Falcons, S.L. con N.I.F. B90217530, solicitó ante el Excmo. Ayuntamiento de Espartinas, con registro de entrada nº 5485 de fecha 30/09/19, un informe de viabilidad urbanística para desarrollar un Centro de Aves Rapaces en la parcela mencionada, en el que se indicaran los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento así como aquellas afecciones sectoriales que condicionarían la actuación.

Con registro de salida nº 2606 de fecha 07/10/2019 el Excmo. Ayuntamiento de Espartinas remite el informe de viabilidad solicitado, que se adjunta al presente documento como ANEJO 1, del que se extrae el siguiente tenor literal:

Del examen de todo lo anteriormente expuesto resultaría viable la actividad propuesta, pudiéndola encuadrar dentro de los Usos Deportivos y Educativos.

El Artículo 12.2.12.4 recoge las condiciones de la edificación vinculada al uso dotacional estableciendo:

[...]

Finalmente hay que añadir que, para poder implantar el uso propuesto en suelo no urbanizable, deberá tramitarse, con carácter previo, el Proyecto de Actuación conforme al procedimiento previsto en el art. 43 de la Ley 07/02 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Por lo que la actuación se considera viable urbanísticamente, siempre y cuando se cumplan las condiciones indicadas en dicho informe.

1.3. OBJETO

El presente Proyecto de Actuación Urbanística tiene por objeto la implantación de un CENTRO DE AVES RAPACES en la parcela 27 del polígono 3 con referencia catastral 41040A003000270000SR del término municipal de Espartinas, mediante la justificación de que se trata de una actividad de intervención singular de promoción privada en la que concurren los requisitos de utilidad pública e interés social, así como la procedencia y necesidad de implantación en suelos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

Asimismo, se justifica que la actuación propuesta es compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no induce a la formación de nuevos asentamientos.

1.4. PETICIONARIO

Se redacta el presente proyecto de actuación urbanística por encargo de la entidad mercantil ESPARTA FALCONS, S.L. con N.I.F. B90476748 y domicilio social en la Urbanización Roalcao, N.º 8, 41807 ESPARTINAS (Sevilla), representada por D. Marco Antonio Castilho Caetano con D.N.I. 52.220.269-B.

1.5. ARQUITECTA REDACTORA

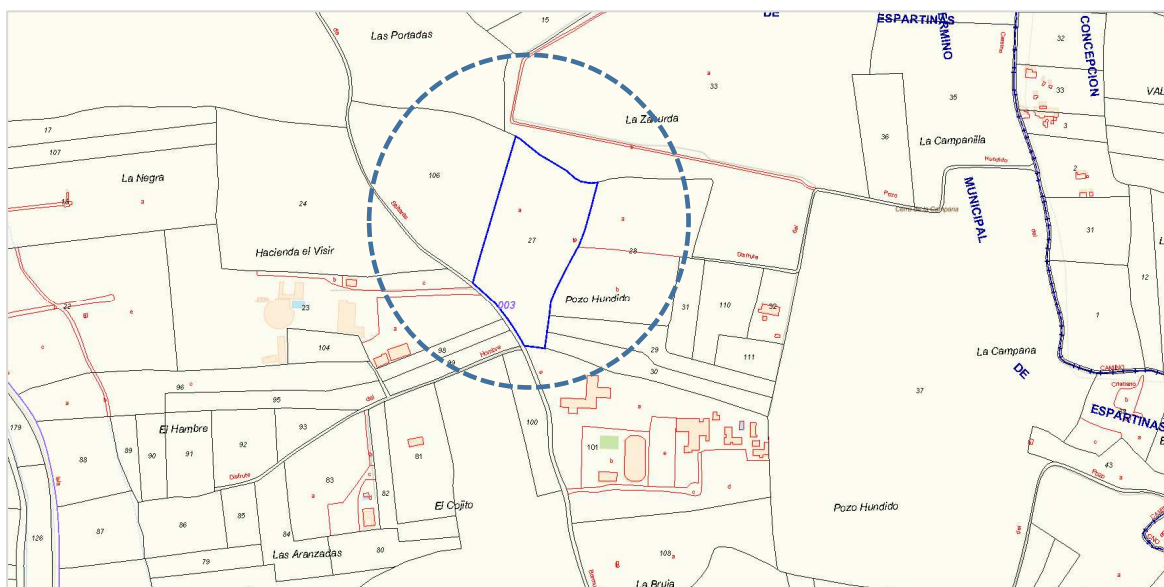
El presente documento ha sido redactado por D.ª M.ª Teresa Abato de Haro y Gisbert, con D.N.I. 27.314.471Q, Arquitecta colegiada n.º 5019 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla (COAS), con domicilio profesional a efectos de notificaciones en el Parque Empresarial Torneo, Av. Astronomía, Nº 1, T.2, 4ª-9, en Sevilla, teléfono de contacto +34658037581 y dirección de correo electrónico teresaabato@gmail.com

2.1. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR DEL PROYECTO

2.2. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS

Esta finca se corresponde íntegramente con la PARCELA 27 del POLÍGONO 3 con referencia catastral 41040A003000270000SR del término municipal de Espartinas (Sevilla). Según la información que se desprende de la consulta realizada a la sede electrónica del catastro, esta parcela es un bien inmueble de clase rústico, el uso principal es Agrario, no tiene superficie construida alguna y consta de una superficie gráfica de 30.059,00 m². La totalidad de la parcela se destina al uso agrario y se distribuye entre los siguientes aprovechamientos: olivos secano, con 30.048,00 m² e improductivo, con 11 m².

Se muestra a continuación el plano de situación y de delimitación de la parcela obtenido de la Dirección General del Catastro.



En los planos que acompañan el presente documento se delimitan los terrenos de la finca y el suelo afectado por la actividad.

Actualmente existe un acceso a la parcela directamente desde el camino público denominado Camino Viejo de Salteras, por lo que solo se propone su ampliación.



2.3. CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS

Física

Se trata de una finca rústica dedicada al cultivo del olivo denominada Álamo Alto, que cuenta con una extensión superficial de 30.058,30 m² según la inscripción registral, y con 30.059,00 m² según la consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales, por lo que se comprueba que existe correspondencia entre la parcela catastral y la finca registral, y por lo tanto existe coordinación con el catastro. En el presente proyecto se tomará como superficie la correspondiente a la parcela catastral.

La parcela presenta forma rectangular irregular, con orientación norte-sur y no cuenta con edificaciones, estando prácticamente en su totalidad con 30.048 m² dedicada al cultivo del olivo seco con intensidad productiva 01; los 11 m² restantes están calificados como improductivo. Presenta una ligera pendiente en dirección suroeste-noreste.

Las parcelas de su entorno se destinan también en su mayoría al cultivo de olivos y otros cultivos de seco, con excepción de la parcela ubicada justo enfrente, al otro lado del camino, destinada a salón de celebraciones (Hacienda El Vizir).

Se ha comprobado que no existen cauces de aguas cercanos (el más próximo es el arroyo Riopudio a más de 600 m de la parcela) quedando por tanto fuera de zonas de dominio público y servidumbres de cualquier índole.

Sus linderos son los siguientes:

- **Suroeste:** Camino de Salteras, por donde tiene su acceso, que se corresponde con la parcela 9002 del polígono 3 con referencia catastral 41040A003090020000SH. Longitud: 118,35 m aprox.
- **Noroeste:** parcela 106 del polígono 3 con referencia catastral 41040A003001060000SA. Longitud: 220,74 m aprox.
- **Noreste:** parcela 33 del polígono 3 con referencia catastral 41040A003000330000SI. Longitud: 135,77 m aprox.
- **Sureste:** parcelas 28, 29, 30 y 101 del polígono 3 con referencias catastrales 41040A003000280000SD, 41040A003000290000SX, 41040A003000300000SR y 41040A003001010000SS, respectivamente. Longitud: 271,78 m aprox.

Jurídica

La parcela se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor Número 2, FINCA DE ESPARTINAS N.º 4981, al tomo 1802, libro 143, folio 200, alta 7 y se encuentra libre de cargas y gravámenes. Identificador único de Fincas Registrales 41010000221616.

La entidad promotora de la actividad ESPARTA FALCONS, S.L. es la actual propietaria de la parcela, ya que ha adquirido recientemente la propiedad mediante Escritura Pública de compraventa otorgada ante D.ª Miriam Inmaculada Montaña Díaz, Notaria del Ilustre Colegio de Andalucía, el 15 de julio de 2020.

Según la descripción que consta en la escritura, se trata de una finca rústica, *suerte de olivar que se ha segregado de la finca conocida por Álamo Alto, en el término de la Villa de Espartinas. Linda: Norte, con tierras de la finca Álamo Alto de la cual se separa y terrenos de la propiedad de D. Fernando Gainares; por el Este, con fincas de D. Alejandro Sánchez y D. Baldomero y D. Jerónimo Camino; por el Sur y Oeste, con el camino vecinal de Salteras. Tiene una extensión superficial de seis aranzadas y siete centésimas de otra, equivalente a TRES HECTÁREAS, UN ÁREA Y OCHO CENTIÁREAS.* Se aporta copia de la nota simple informativa de la finca registral en el ANEJO 3.

Se ha comprobado que la finca está fuera de zonas de dominio público y servidumbres de cualquier índole.

La finca se encuentra recogida en el Plan General de Ordenación Urbanística, Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSSM de Espartinas con Aprobación por acuerdo plenario con fecha de 30/07/2009, así como por la Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU, AdP de las NNSS I y II con Aprobación Definitiva por acuerdo plenario de fecha 18/10/2010 y 25/02/2011, respectivamente, y la Innovación con carácter de Modificación

Pormenorizada de los Artículos del Título XII, aprobada con fecha 14/05/2015. Dicho planeamiento general clasifica los terrenos donde se pretende ubicar el proyecto como SUELO NO URBANIZABLE NATURAL RURAL DE PRESERVACIÓN DEL OLIVAR.

2.4. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD

El proyecto que se pretende desarrollar es un CENTRO DE AVES RAPACES que tiene por objeto las siguientes **ACTIVIDADES**:

- CRÍA, ADIESTRAMIENTO Y VENTA de aves rapaces, en especial halcones.
- REPRODUCCIÓN EN CAUTIVIDAD Y CONTROL DE ESPECIES.
- INVESTIGACIÓN DIRECTA Y PROYECTOS DE COLABORACIÓN con diversas entidades como universidades de los procesos de cría y aspectos veterinarios. Actualmente el promotor está desarrollando un proyecto de investigación desde 2014 en colaboración con las Universidades de Albacete y Madrid, cuya finalización está prevista exitosamente para este año 2020 y con previsión de poder continuar con este proyecto de investigación durante los próximos años.
- EXPOSICIÓN Y EXHIBICIONES de aves rapaces para el público en general y especialmente dedicado al público infantil (visitas organizadas para colegios, asociaciones, etc....)
- AULA DE EDUCACIÓN Y FORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL, especializada en aves rapaces.
- TIENDA: venta de productos especializados en aves rapaces y cetrería.

La actividad principal consiste en la cría y adiestramiento de aves rapaces en cautividad, especialmente halcones en sus diferentes tipos así como el estudio genético de los mismos, y la creación de un banco genético a través de la congelación de semen (este proyecto está en curso actualmente con la colaboración de científicos de la universidad de Albacete).

Como actividad paralela, se organizarán jornadas educativas y divulgativas sobre las aves, prestando especial atención a nuestras aves y con mayor hincapié en las rapaces, su etimología y conservación.

Mayoritariamente irán destinadas a público joven e infantil, pero el grupo de población sobre el que incide abarca todas las edades y todos los colectivos.

El centro contará con una exposición permanente de aves rapaces en cautividad y con un espectáculo de aves que volarán libres surcando el cielo de Espartinas.

Se prevé la creación de 7 empleos directos, además de otros 2 indirectos, para el correcto funcionamiento de las instalaciones, entre los que se incluyen criadores, cuidadores, adiestradores, personal de servicio y un veterinario, lo cual redundará en un aumento de la riqueza de la población en el término municipal de Espartinas y otras poblaciones cercanas y por lo tanto, incidirá de manera positiva en las condiciones socio económicas de estos municipios.

Asimismo, formando parte de los acuerdos de colaboración con la Universidad de Albacete, sus científicos trabajarán en el centro determinados periodos al año.

Las instalaciones se han previsto para una capacidad de 120 parejas reproductoras de halcones adultos y durante unos tres meses al año albergará además unas 120 crías de halcón, más algunas aves representativas de nuestra tierra, que participaran en las exhibiciones y en las jornadas divulgativas y educativas impartidas sobre educación medio ambiental.

De los ejemplares adultos, en parejas o individuos improntados, se obtendrán huevos fertilizados de manera natural y mediante inseminación. A través de incubación natural y artificial nacerán pollitos que se criarán parcialmente a mano y parcialmente por sus propias madres, pasando una vez emplumados a las jaulas de entrenamiento donde complementarán su desarrollo psicológico y físico hasta estar preparados para su venta con tres o cuatro meses de edad.

Para llevar a cabo esta actividad, el proyecto incluye la construcción de diversas instalaciones y construcciones que se desarrollan en el apartado siguiente.

Se pretende con esta actividad, a parte de las propias finalidades que tiene la actividad en sí: crianza, adiestramiento, investigación y divulgación del mundo de las aves rapaces, fomentar el TURISMO AMBIENTAL destinado a realizar actividades turístico-educativas que promocionan y divulgan los recursos naturales y culturales endógenos.

Estas actividades de acercamiento al medio natural y a las aves en general, en concreto a las rapaces, fomentan el conocimiento de nuestro medio natural y refuerzan el respeto a nuestro entorno natural desde el punto de vista de la sostenibilidad, trabajados desde la perspectiva de la educación e interpretación ambiental.

El promotor cuenta con una amplia experiencia y conocimiento en el campo de las aves rapaces en general, y de los halcones en particular.

2.5. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES QUE INTEGRE, CON INCLUSIÓN DE LAS EXTERIORES NECESARIAS PARA LA ADECUADA FUNCIONALIDAD DE LA ACTIVIDAD Y DE LAS CONSTRUCCIONES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTES EN SU ÁMBITO TERRITORIAL DE INCIDENCIA.

2.5.1. ACCESO

La parcela tiene su acceso desde el Camino Viejo de Salteras que se encuentra asfaltado, por lo que dispone de acceso rodado directo desde camino público.

2.5.2. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES QUE INTEGRE.

Tal y como se describe en la planimetría adjunta, el proyecto se compone fundamentalmente de edificaciones ligeras y fácilmente desmontables. No se pretende modificar sustancialmente el perfil de terreno, ni realizar grandes movimientos de tierra; tan sólo las modificaciones necesarias del terreno en puntos concretos donde se situarán las edificaciones para el desarrollo de la actividad.

Las **EDIFICACIONES e INSTALACIONES** necesarias para desarrollar el proyecto se disponen de forma ordenada en la parcela, cumpliendo con los parámetros urbanísticos de aplicación y siguiendo un criterio de funcionalidad, y son las que se describen a continuación:

- **EDIFICACIONES PARA LA CRIA EN CAUTIVIDAD:** 6 edificaciones aisladas de una sola planta rectangular, divididas interiormente cada una en 20 módulos para albergar 20 parejas de halcones; estarán contruidos con material ligero y serán fácilmente desmontables, de dimensiones en planta 40x15 m cada uno, dispuestos en paralelo y separados por zonas cerradas con redes destinadas a voladeras.
Superficie construida total 6 módulos: 3.600,00 m².
- **EDIFICIO 1:** edificación aislada de una sola planta rectangular destinado a albergar la zona de incubación y nacimientos, la oficina y sala de descanso. Dimensiones: 9,5x12 m. Superficie construida: 114 m².
- **EDIFICIO 2:** edificación aislada de una sola planta en forma de L destinado a albergar la zona de almacén, antecámara, congelación y despiece. Dimensiones: 9x12 m. Superficie construida: 76 m².
- **EDIFICIO 3:** edificación aislada de una sola planta rectangular destinado a los trabajadores donde se ubicará la zona de descanso, el comedor, sala de reunión y aseos. Dimensiones: 5x10 m. Superficie construida: 50 m².

- **EDIFICIO 4:** edificación aislada de una sola planta rectangular destinada a laboratorio, clínica veterinaria y área de cuarentena. Dimensiones: 5x10,5 m. Superficie construida: 52,5 m².
- **EDIFICACION DE IMPRINTS:** 4 edificaciones aisladas de una sola planta rectangular, divididas interiormente cada una en 20 módulos para improntados. Dimensiones: 30x10 m. Superficie construida total 4 módulos: 1.200 m².
- **ZONA ESCOLAR:** edificación aislada de una sola planta rectangular destinada a albergar el aula de educación medioambiental, un merendero y un ambigú. Dimensiones: 12x10 m. Superficie construida: 120 m².
- **CASETA DE RECEPCION DE VISITANTES:** pequeña construcción aislada junto a la entrada del recinto para venta de entradas y control de acceso a las instalaciones. Superficie aproximada 20 m². No requerirá cimentación, tan solo explanación y compactación del terreno para fijarla al terreno.

Todas estas edificaciones son de tipología AISLADA y se realizarán con materiales ligeros y fácilmente desmontables; estarán ubicadas en la parcela separadas entre sí y se comunicarán mediante caminos y recorridos establecidos según diferentes temáticas. Asimismo, la ubicación de las edificaciones en la parcela se realizará según lo establecido en las normas urbanísticas vigentes que sean de aplicación.

Además de estas edificaciones, se prevé delimitar las siguientes zonas al aire libre para desarrollar actividades que no precisan edificaciones para su desarrollo:

- **ANFITEATRO:** espacio al aire libre de forma circular de diámetro 50 m, con una superficie aproximada de 1.800 m² para realizar exhibiciones y espectáculos con aves de cetrería.
- **ESPACIO DE TRABAJO DE EXHIBICIÓN:** zona delimitada mediante redes con una superficie aproximada de 100 m², ubicada en las inmediaciones del anfiteatro destinada a realizar los preparativos para las exhibiciones.
- **ZONA DE EXHIBICIÓN:** superficie de 1.400 m² aproximadamente destinada a la exhibición al aire libre de las distintas aves del centro a lo largo de un recorrido temático al aire libre.
- **ZONA DE APARCAMIENTO:** explanada previa al acceso a las instalaciones para aparcamiento de vehículos, con una capacidad para 104 coches. Será necesario realizar una ampliación del acceso a la finca desde el camino que permita la entrada y giro de autobuses o vehículos de mayor tamaño. Se creará una franja de vegetación que separe la zona de aparcamiento del recinto de las instalaciones.

La superficie construida total de las edificaciones que componen el centro de aves rapaces es de 5.232,50 metros cuadrados.

2.5.3. OBRAS E INSTALACIONES EXTERIORES NECESARIAS PARA LA ADECUADA FUNCIONALIDAD DE LA ACTIVIDAD

Actualmente la parcela no dispone de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, por lo que será necesario solicitar informe de viabilidad a las compañías suministradoras correspondientes.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA

El centro de aves rapaces necesita disponer de suministro eléctrico para poder satisfacer la demanda de potencia de los equipos de climatización en los módulos de aves, maquinaria y equipos de laboratorio, clínica veterinaria, incubadoras, iluminación, etc.....

Muchos de estos equipos no pueden sufrir un corte de suministro eléctrico ya que pondría en riesgo la vida de muchas de las aves que se encuentran en el centro, por lo que se ha optado por solicitar un nuevo suministro a la empresa ENDESA y prever un dispositivo de seguridad. No obstante, se planteará la instalación de un sistema solar fotovoltaico para autoconsumo para abastecer aquellos puntos de suministro no prioritarios como la iluminación exterior.

Se aporta como ANEJO 5 el informe emitido por ENDESA en relación con el nuevo punto de suministro solicitado. En este informe, la compañía suministradora indica las obras necesarias de extensión que tiene que realizar en sus instalaciones para poder abastecer el nuevo suministro y aporta la valoración económica de las mismas, y dice el punto de la red, a partir del cual el promotor debe realizar su instalación eléctrica en media tensión hasta la parcela donde se pretende desarrollar el proyecto.

INSTALACIÓN DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

El centro de aves rapaces necesita disponer de abastecimiento de agua potable para consumo, para el desarrollo de las distintas actividades del centro así como para mantener las instalaciones en perfectas condiciones de higiene y limpieza.

Se ha solicitado a la compañía suministradora ALJARAFESA que informe sobre las condiciones para dotar a la parcela de un punto de suministro de agua potable, quien ha ofrecido dos opciones diferentes.

Se aporta como ANEJO 4 la documentación emitida por ALJARAFESA en relación con el nuevo suministro solicitado, en la que se indican las dos opciones posibles y sus condiciones técnicas.

INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO

Se ejecutará una instalación de saneamiento en el interior de las instalaciones pero no se solicitará la conexión a la red pública de saneamiento, ya que los residuos generados son escasos y pueden ser gestionados por una depuradora ecológica (fosa séptica con filtro biológico) dentro de las propias instalaciones.

2.5.4. CONSTRUCCIONES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTES EN SU ÁMBITO TERRITORIAL DE INCIDENCIA

La parcela donde se ubicará el proyecto se sitúa en suelo no urbanizable, en un entorno rural, a 680 metros del núcleo urbano de Espartinas y a 1250 m de la carretera autonómica A-8076 de Gines a Sanlúcar la Mayor.

En su ámbito territorial de incidencia se encuentra la carretera A-8076, el arroyo Riopudio y algunas vías pecuarias, pero el desarrollo del proyecto no incide ni afecta a ninguno de ellos. No se observan otras infraestructuras ni servicios públicos.

La parcela se encuentra muy bien comunicada con los municipios del Aljarafe a través de la A-8076 y de manera más amplia mediante la autovía A-49 de Sevilla a Huelva con el resto de provincias.

2.6. PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS, CON DETERMINACIÓN, EN SU CASO, DE LAS FASES EN QUE SE DIVIDA LA EJECUCIÓN

Una vez aprobado el proyecto de actuación, se solicitarán las preceptivas licencias de obra en el plazo máximo de un año desde la aprobación.

Tras la concesión de las licencias urbanísticas para la construcción de las edificaciones e instalaciones que conforman el centro de aves rapaces, se prevé iniciar las obras en el plazo máximo de 1 mes desde la fecha de en la que haya sido otorgada la licencia de obra. El plazo de duración de las obras se estima en 6 meses desde la firma del acta de replanteo e inicio de obra.

La totalidad de las obras se ejecutarán en una única fase, por lo que no se prevé dividir la ejecución de las obras en varias fases.

3. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN, EN SU CASO, DE LOS SIGUIENTES EXTREMOS

3.1. UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE SU OBJETO

La cría en cautividad de aves rapaces, y en especial de halcones es una actividad en auge, pues actualmente existe una demanda muy fuerte en los países del golfo. En este caso se compagina la actividad de reproducción de aves y laboratorio, con un pequeño anfiteatro para exhibiciones y aulas de formación destinadas mayoritariamente a público infantil que tanto demanda una educación basada en valores medioambientales y ecológicos, así como el conocimiento de nuestras aves.

Uno de los objetivos de este ambicioso proyecto es PROMOVER LA EDUCACIÓN AMBIENTAL.

Para conservar, el primer paso es conocer, y por este motivo, el proyecto que se pretende desarrollar tiene como finalidad no sólo aprender e investigar, sino también transmitir lo aprendido, difundiendo el valor de la naturaleza en la sociedad.

La educación ambiental, tanto dentro como fuera de los centros educativos es una pieza clave en nuestra sociedad, por ello proponemos trabajar con escolares pero también con adultos, con el objetivo de sembrar futuro y contribuir a construir una sociedad mejor.

Este nuevo centro de aves rapaces, al igual que muchos profesionales que contribuyen, con su esfuerzo, a mejorar la educación ambiental en España, pretende que la naturaleza esté presente en nuestra sociedad, algo que no ocurre en el actual contexto educativo.

No cabe duda de que el modelo de crecimiento económico actual contribuye a una rápida e insostenible degradación del medio ambiente, la injusticia social y las desigualdades económicas. Es preciso combatir con todas nuestras armas y por ello en el centro de aves rapaces se propone emplear la educación ambiental como herramienta para transformar en la medida de lo posible a la sociedad, tanto dentro de sus instalaciones con las futuras generaciones, como fuera con los adultos causantes de tales desastres.

Se desarrollarán programas educativos destinados a toda la población y ligados tanto a espacios como a especies concretas de aves y rapaces en general, con el objetivo de sensibilizar a la población y generar conciencias desde los más pequeños a los más grandes para que así, puedan reivindicar su derecho a un mundo mejor.

Conocer los valores de la naturaleza es el primer paso para poder defenderlos, y por eso, el centro de aves rapaces apuesta por desarrollar programas de educación ambiental para todos, grandes y pequeños.

Todos necesitamos seguir conectados con el medio natural para construir una sociedad comprometida con la conservación de nuestro patrimonio natural.

Con las aves como bandera, abrimos la ventana a la naturaleza para acercarla a la gente y despertar conciencias y cambios.

De todo lo expuesto se deduce la necesidad de promover estas actividades en entornos naturales o seminaturales como una parte esencial dentro de la educación ambiental y divulgativa, que favorezcan una mejor comprensión de la biología, geodiversidad y de sus mecanismos naturales.

3.2. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS, LEGITIMADORA DE LA ACTIVIDAD

El plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad, es de 30 años (plazo estimado para la amortización de las infraestructuras de la explotación) que a continuación desarrollamos.

INVERSION MATERIAL DEL PROYECTO		
CAPITULO 1.	ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO	395.065,00 €
CAPITULO 2.	EDIFICACIONES E INSTALACIONES	988.614,53 €
CAPITULO 3.	ACOMETIDAS DE SUMINISTROS	100.000,00 €
CAPITULO 4.	GESTION DE RESIDUOS	12.000,00 €
CAPITULO 5.	CONTROL DE CALIDAD	14.836,80 €
CAPITULO 6.	SEGURIDAD Y SALUD	22.255,19 €
TOTAL		1.532.771,52 €

VIABILIDAD ECONOMICA CUADRO DE LA EXPLOTACIÓN ANUAL ESTIMADA	
CONCEPTO	COSTE ANUAL
1. INGRESOS DE LA EXPLOTACIÓN (+)	205.200,00 €
- Ventas varias	100.000,00 €
- Venta de entradas	25.200,00 €
- Patrocinios publicitarios	30.000,00 €
- Subvenciones administración	25.000,00 €
- Investigación	25.000,00 €

2. CONSUMOS DE LA EXPLOTACIÓN (-)	65.000,00 €
- Amortización terrenos	12.000,00 €
- Suministros	15.000,00 €
- Seguros	2.000,00 €
- Mantenimiento y reparaciones	12.000,00 €
- Servicios exteriores (gestoría, subcontratas...)	12.000,00 €
- Gastos tributarios	12.000,00 €
3. VALOR AÑADIDO BRUTO (1-2)	140.200,00 €
4. GASTOS DE PERSONAL (-)	84.000,00 €
- 7 trabajadores, seguros incluidos	
5. RENDIMIENTO ECONOMICO BRUTO DE EXPLOTACION (3-4)	56.200,00 €
6. AMORTIZACIONES (-)	25.000,00 €
- Inmovilizado inmaterial	5.000,00 €
- Inmovilizado material	20.000,00 €
7. RENDIMIENTO ECONOMICO NETO DE EXPLOTACION (5-6)	31.000,00 €
8. INGRESOS FINANCIEROS (-)	- €
9. GASTOS FINANCIEROS (+)	5.000,00 €
10. RESULTADO FINANCIERO (8-9)	-5.000,00 €
11. RENDIMIENTO DE ACTIVIDADES ORDINARIAS (7+10)	26.000,00 €
12. INGRESOS EXTRAORDINARIOS (+) (concursos, certamen...)	15.000,00 €
13. GASTOS EXTRAORDINARIOS (-)	- €
14. RENDIMIENTO DE ACTIVIDADES EXTRAORDINARIAS (12-13)	15.000,00 €
15. RENDIMIENTO ANTES DE IMPUESTOS (11+14)	41.000,00 €

Por lo que se estima la viabilidad económica de la actuación.

3.3. PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE, JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA PROPUESTA Y DE SU INCIDENCIA URBANÍSTICO-TERRITORIAL Y AMBIENTAL, ASÍ COMO DE LAS MEDIDAS PARA LA CORRECCIÓN DE LOS IMPACTOS TERRITORIALES O AMBIENTALES.

La necesidad es obvia dado que las dimensiones para el desarrollo de la actividad hay que buscarlas en suelo no urbanizable. Además las actividades interactúan con el entorno, de modo que pretende ambientar en su propio entorno natural las actividades que se desarrollan.

La actuación propuesta se adapta a las condiciones establecidas para ello en las NNSS municipales y PGOU, no causando por tanto un gran impacto visual en la zona y quedando integrada en el paisaje.

La ubicación ha sido una de las fortalezas de la parcela para su elección, ya que se trata de un enclave natural con buen acceso por camino asfaltado y muy cerca del núcleo de población de Espartinas, por lo que se encuentra bien comunicada.

Todas las instalaciones son de fácil montaje y con un mínimo impacto ambiental, pues a excepción de las cimentaciones, todos los elementos sobre rasante son modulares con gran capacidad de integración en el paisaje y por tanto con un impacto casi nulo en el terreno.

Las obras que se ejecutarán tienen muy bajo impacto en el entorno debido a que no se producen grandes cambios en el suelo, vuelo arbóreo, aguas subterráneas y visual. En cualquier caso se realizarán las correcciones ambientales necesarias durante la ejecución de las obras y a su finalización.

3.4. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE, CORRESPONDIENTE A SU SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

El planeamiento urbanístico vigente aplicable a la parcela de referencia es el relativo al “Texto Refundido de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias del término municipal de Espartinas”, aprobado definitivamente el 30 de Julio de 2009, cuyo acuerdo de aprobación fue publicado en el Boletín Oficial de la provincia (BOP) número 242 de fecha 19 de octubre de 2009. La publicación de las Normas Urbanísticas contenidas el documento aprobado se realizó en el BOP de la provincia de Sevilla número 89 de fecha 20 de abril de 2010.

Según el plano OR-3B “Clasificación y categorías de suelo no urbanizable” la parcela 27 del polígono 3 se encuentra sobre SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL - RURAL NO ESTRUCTURAL, dentro de la zona de PRESERVACIÓN DE OLIVAR. Los parámetros de la ordenanza de PRESERVACIÓN DEL OLIVAR se encuentran recogidos en el artículo 12.3.10 del Título XII de las Normas Urbanísticas del planeamiento urbanístico general vigente.

Del examen de los artículos anteriores resulta viable la actividad propuesta pudiéndola encuadrar dentro de los USOS DEPORTIVOS Y EDUCACIONALES.

El artículo 12.2.12.4 de las Normas Urbanísticas recoge las condiciones de la edificación vinculada al uso dotacional estableciendo:

- a) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de diez mil (10.000) metros cuadrados.*
- b) Las construcciones se separarán de los linderos una distancia superior a la altura de la edificación y, en ningún caso, inferior a nueve (9) metros.*
- c) La edificación máxima será de veinte (20) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.*

- d) *La altura máxima de la edificación será de doce (1) metros que se desarrollarán en un máximo de tres (3) plantas.*
- e) *La finca en la que se construya el edificio dotacional se arbolará perimetralmente. Cuando la parcela lo permita, el arbolado se situará a una distancia de veinticinco (25) metros de la edificación.*
- f) *Se dispondrá de una planta de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados.*
- g) *Con independencia de lo establecido por el correspondiente procedimiento de EIA se procederá a forestar un porcentaje de parcela no menor al 40% de la misma, con especies autóctonas.*
- h) *Cumplirán las condiciones generales de estas NU que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación, especialmente las recogidas en el CAPÍTULO 7º: uso dotacional del Título IV, artículo 7.7.01 a 4.7.10 y la regulación sectorial municipal y supramunicipal.*
- i) *Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la misma siguiendo estas ordenanzas, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la justificación de su correcta adaptación en el entorno.*

PARÁMETROS URBANÍSTICOS de aplicación:

- Superficie gráfica de parcela catastral: 30.059,00 m²
- Superficie total construida prevista y aproximada: 5.232,50 m².
- Superficie de la actuación aproximada: 18.500,00 m²
- Tipología de las edificaciones: aislada.
- Número de plantas de las edificaciones: 1
- Separación a linderos: según normas urbanísticas vigentes.

Se ha comprobado que la actuación cumple con todos y cada uno de los parámetros urbanísticos indicados en las normas urbanísticas.

Al tratarse de una actuación en suelo no urbanizable, que requiere su implantación en esta clase de suelo por su propia naturaleza ligada al medio natural, y dado que la actividad es una intervención singular de carácter social, cultural y educativo, y considerando que se corresponde con un *Uso de Utilidad Pública e Interés Social Dotacional*, REQUIERE LA APROBACIÓN DE PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva LICENCIA URBANÍSTICA, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

Procede en este caso la formulación de un Proyecto de Actuación ya que no se producen ninguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42.4 de la LOUA. Asimismo, el Proyecto de Actuación tendrá, al menos, el contenido establecido en el artículo 42.5 de la LOUA.

3.5. NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

Según lo establecido en el artículo 52.6 de la LOUA, *se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.*

Por lo que tal y como se define núcleo de población, tanto las actividades que se desarrollan en el Centro de Aves Rapaces como las infraestructuras necesarias para su desarrollo, no inducen a la formación de ningún nuevo asentamiento o núcleo de población.

Asimismo, tampoco se da ninguna de las circunstancias recogidas en el artículo 12.1.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Espartinas para la formación de núcleos de población, y que son las siguientes:

Artículo 12.1.6.- Núcleo de Población.

1. Se constituye Núcleo de Población, cuando se dé una o más de las siguientes condiciones:

- a) Densidad de edificación igual o superior a 1 vivienda por Ha.*
- b) Existencia de una infraestructura común a tres o más viviendas de alguno de los siguientes servicios urbanísticos:*
 - abastecimiento de agua.*
 - alcantarillado.*
 - energía eléctrica.*
 - acceso viario.*
- c) Distancia entre edificaciones de viviendas o con el suelo clasificado como urbano o urbanizable igual o inferior a 100 metros medidos en línea recta.*

4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

La entidad mercantil ESPARTA FALCONS, S.L. con N.I.F. B90476748 y domicilio social en la Urbanización Roalcao, N.º 8, 41807 ESPARTINAS (Sevilla), representada en este acto por D. Marco Antonio Castilho Caetano con D.N.I. 52.220.269-B, se compromete al cumplimiento de las obligaciones y deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable, y en concreto a los siguientes:

4.1. LAS CORRESPONDIENTES A LOS DEBERES LEGALES DERIVADOS DEL RÉGIMEN DE LA CLASE DE SUELO NO URBANIZABLE.

El promotor se compromete a cumplir con los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable establecidos en la LOUA con carácter general, y con las establecidas en el planeamiento general vigente en el término municipal de Espartinas.

4.2. PAGO DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA EN SUELO NO URBANIZABLE Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA, EN SU CASO, DE ACUERDO CON LO REGULADO EN EL ARTÍCULO 52.4 Y 5 DE ESTA LEY.

Según establece la LOUA en su artículo 52 apartados 4 y 5, el promotor se compromete a constituir una GARANTÍA de cuantía mínima del 10% de la inversión material del proyecto, para cubrir los gastos que pudieran derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos a su estado original.

Asimismo, el promotor se compromete a abonar la PRESTACIÓN COMPENSATORIA, con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

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.

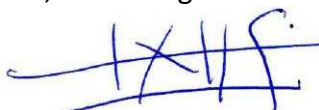
Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

Actualmente en el Ayuntamiento de Espartinas, la cuantía de la *prestación compensatoria* por el uso y aprovechamiento excepcional del suelo no urbanizable y la *garantía* para cubrir los gastos que pudieran derivarse de incumplimientos e infracciones y, en su caso, la restitución de los terrenos a su estado original, se corresponden con los porcentajes establecidos como máximos en la LOUA.

4.3. SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL EN EL PLAZO MÁXIMO DE UN AÑO A PARTIR DE LA APROBACIÓN DEL CORRESPONDIENTE PLAN ESPECIAL O PROYECTO DE ACTUACIÓN, SALVO EN LOS CASOS EXCEPTUADOS POR ESTA LEY DE LA OBTENCIÓN DE LICENCIA PREVIA.

El promotor se compromete a solicitar, tras la aprobación del presente proyecto de actuación, la licencia urbanística municipal para las edificaciones e instalaciones que conforman el proyecto en el plazo máximo de 1 año desde su aprobación, según lo establecido en el artículo 42 apartado 5 de la LOUA.

Sevilla, a 20 de agosto de 2020



Fdo.: M. Teresa Abato de Haro y Gisbert
Arquitecta colegiada Nº 5019 COAS

ANEJOS A LA MEMORIA

ANEJO 1. Informe de viabilidad urbanística



Excmo. Ayuntamiento de Espartinas



INFORME DE ASESORÍA JURÍDICA

ASUNTO: Informe de viabilidad urbanística para desarrollo de actividad Centro de Aves Rapaces.

REGISTRO de ENTRADA N°: 5485 de fecha 30/09/19

SOLICITANTE: Castihlo Falcons S.L.
ESPARTINAS

UBICACIÓN: Los Álamos
Polígono 3 Parcela 27

N° REF. CATASTRAL: Rústica. 41040A003000270000SR

INFORME:

El suelo donde se ubica la parcela, en la que se pretende desarrollar la actividad, sito en el Paraje denominado Los Álamos, se corresponde con la parcela de referencia catastral rústica 41040A003000270000SR, cuenta según catastro con una superficie de 30.059 m² y se encuentra sin edificar.



Parque Nuestra Señora del Rocío, 1 - 41807 ESPARTINAS (Sevilla) - T_955 71 48 60 - F_955 71 35 84
www.espartinas.es

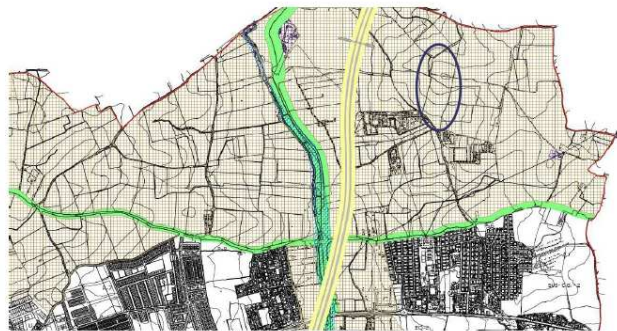
Código Seguro De Verificación:	JODKqKV2SRweTEWkt4e1Jg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Jose Chacon Martin	Firmado	07/10/2019 11:18:42
Observaciones		Página	1/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/JODKqKV2SRweTEWkt4e1Jg==		



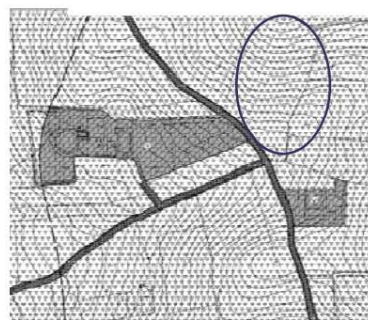


Excmo. Ayuntamiento de Espartinas

En la actualidad esta Parcela se ve afectada por el PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSSM de Espartinas con Aprobación por acuerdo plenario con fecha de 30/07/09, así como por la *Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU, AdP de las NNSS I y II* con Aprobación Definitiva por acuerdo plenario de fechas 18/10/2010 25/02/2011 respectivamente y, la Innovación con Carácter de Modificación Pormenorizada de los Artículos del Título XII, aprobada con fecha 14/05/15. Dicho planeamiento general clasifica esta parcela como **Suelo No Urbanizable Natural Rural de Preservación del Olivar**. Además, por su lindero Oeste, ostenta una franja de **Suelo No Urbanizable en su categoría de Protección de Vías Pecuarias**, según se aprecia en los siguientes planos adjuntos:



| CARÁCTER NATURAL - RURAL



SUELO NO URBANIZABLE



RESERVA VIARIOS



PROTECCIÓN VIARIOS: P.V.



PROTECCIÓN FERROVIARIA: P.F.



VÍAS PECUARIAS: V.P.



PROTECCIÓN DE CAUCES



PRESERVACIÓN DE HUERTAS Y REGADÍOS



PRESERVACIÓN DE OLIVAR

Parque Nuestra Señora del Rocío, 1 - 41807 ESPARTINAS (Sevilla) - T.955 71 48 60 - F.955 71 35 84
www.espartinas.es

Código Seguro De Verificación:	J0DkqKV2SRweTfWKt4e1Jg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Jose Chacon Martin	Firmado	07/10/2019 11:18:42
Observaciones		Página	2/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/J0DkqKV2SRweTfWKt4e1Jg==		





Excmo. Ayuntamiento de Espartinas

Según el PGOU, en base a lo recogido en el Art. 12.3.10. Preservación de Olivar de las Normas Urbanísticas, para esta finca se darán las siguientes circunstancias respecto de los usos:

1.- Suelo No Urbanizable en su categoría de Preservación de Olivar (Arts. 12.3.10 de las Normas Urbanísticas del PGOU):

1. Definición y Ámbito.

Constituyen los terrenos ocupados en la actualidad por el olivar o que reúnen las condiciones idóneas para ello, y cuya preservación resulta necesaria por su valor agrícola, paisajístico, ambiental, de protección contra la erosión y ecológico.

2. Usos.

a) Usos Característicos:

- Agricultura (A1) principalmente cultivo del olivar.

b) Autorizables:

- Ganadería (A3) en su categoría de cría y guarda de animales (A3.1) compatible con el uso característico y siempre que no desvirtúe el mismo.
- Uso Forestal (A4) en todas sus categorías.
- Actividad Cinegética (A5).
- Residencial (R) en todas sus categorías.
- Usos de Utilidad Pública e Interés Social Industrial (IN) en todas sus categorías
- Usos de Utilidad Pública e Interés Social Dotacional:
 1. Uso público y disfrute con fines turísticos, de ocio, educativos o de interpretación y conocimiento del medio natural y del patrimonio (D1) en todas sus categorías.
 2. Uso Equipamiento Deportivo (D2) en todas sus categorías.
 3. Uso Equipamiento Educativo (D3) en todas sus categorías.
 4. Equipamientos de Interés Social (D4) en todas sus categorías.
- Usos de Utilidad Pública e Interés Social de Servicios Terciarios:
 1. Hospedaje (T1) en todas sus categorías
 2. Espectáculos, salas de reunión (T2) en todas sus categorías.
 3. Comercio (T3)
- Usos vinculados a obras públicas (OP) en todas sus categorías.

Usos Prohibidos: Todos los demás.

Será de aplicación las condiciones particulares Ambientales, de Estética, de Abastecimiento Vertido y Depuración de agua, y de Residuos Industriales establecidas en los artículos 10.7.5 a 10.7.8, ambos inclusive, de estas NU.

Parque Nuestra Señora del Rocío, 1 - 41807 ESPARTINAS (Sevilla) - T.955 71 48 60 - F.955 71 35 84
www.espartinas.es

Código Seguro De Verificación:	J0DkqKV2SRweTfWKt4e1Jg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Jose Chacon Martin	Firmado	07/10/2019 11:18:42	
Observaciones		Página	3/7	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/J0DkqKV2SRweTfWKt4e1Jg==			



Excmo. Ayuntamiento de Espartinas

2.- Suelo No Urbanizable en su categoría de Protección de Vías Pecuarias (Art. 12.3.4 de las Normas Urbanísticas):

La vía pecuaria es un bien de dominio público y se prohíbe su ocupación o interrupción mediante cualquier tipo de construcción, actividad o instalación incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave. En el lindero Oeste, discurre un Camino, que si bien no está clasificado como vía pecuaria, al ser camino rural se le aplica este tipo de protección sobre un ancho de 12 metros.

Las actividades propuestas, se encuadran en dentro de la Actividad Dotacional y Espacios Libres, definida en el Artículo 12.2.8 de las Normas Urbanísticas del PGOU:

1. Uso público y disfrute con fines turísticos, de ocio, educativos o de interpretación y conocimiento del medio natural y del patrimonio (D1): en base a equipamientos, que implican la adaptación de un espacio localizado para dichas actividades. Distinguimos:

1.1. Adecuaciones naturalistas (D1.1): Adaptación de un espacio localizado para la educación, la interpretación de la naturaleza o el patrimonio. Se incluyen obras e instalaciones menores, con dotación de equipamiento, como bancos, paneles informativos, servicios, fuentes etc....en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc. También puede incluir una edificación de tamaño moderado, destinada exclusivamente al uso educativo-divulgativo.

1.2. Adecuaciones recreativas (D1.2): se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas o de esparcimiento, en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, fuentes, servicios sanitarios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Se permite alguna edificación de escasa entidad, excluyendo construcciones o instalaciones de carácter permanente.

2. Uso Equipamiento Deportivo (D2): se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente. Distinguimos:

2.1. Campo de Golf (D2.1): Terreno acondicionado expresamente para la práctica de este deporte. Su implantación exigirá la elaboración de un Plan Especial.

2.2. Instalaciones deportivas al aire libre (D2.2): Cualquier pista deportiva destinada a la práctica del deporte al aire libre, como campo de fútbol, tenis, baloncesto, campo de polo, hípica, piscinas, circuitos o pistas para modelismo por radio control, etc...

3. Uso Equipamiento Educativo (D3): abarca la educación de las personas mediante la enseñanza regladas o no regladas de cualquier tipo y la investigación. Distinguimos:

Parque Nuestra Señora del Rocío, 1 - 41807 ESPARTINAS (Sevilla) - T.955 71 48 60 - F.955 71 35 84
www.espartinas.es

Código Seguro De Verificación:	J0DkgKV2SRweTfWkt4e1Jg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Jose Chacon Martin	Firmado	07/10/2019 11:18:42	
Observaciones		Página	4/7	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/J0DkgKV2SRweTfWkt4e1Jg==			



Excmo. Ayuntamiento de Espartinas

3.1. Centro Educativo público o privado de cualquier nivel reglado (colegio, Instituto, Universidades...) o no reglado (D3.1)

3.2. Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio (D3.2): se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de las explotaciones agropecuarias comunes.

Del examen de todo lo anteriormente expuesto resultaría viable la actividad propuesta, pudiéndola encuadrar dentro de los Usos Deportivos y Educativos.

El Artículo 12.2.12.4 recoge las Condiciones de la edificación vinculada al uso dotacional estableciendo:

a) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de diez mil (10.000) metros cuadrados.

b) Las construcciones se separarán de los linderos una distancia superior a la altura de la edificación y, en ningún caso, inferior a nueve (9) metros.

c) La edificación máxima será de veinte (20) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

d) La altura máxima de la edificación será de doce (12) metros, que se desarrollarán en un máximo de tres (3) plantas.

e) La finca en la que se construya el edificio dotacional se arbolará perimetralmente. Cuando la parcela lo permita, el arbolado se situará a una distancia de veinticinco (25) metros de la edificación.

f) Se dispondrá de una planta de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

g) Con independencia de lo establecido por el correspondiente procedimiento de ELA, se procederá a forestar un porcentaje de parcela no menor al 40% de la misma, con especies autóctonas.

h) Cumplirán las condiciones generales de estas NU que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación, especialmente las recogidas en el CAPÍTULO 7º: Uso Dotacional del Título IV, Artículos 4.7.1. a 4.7.10, y la regulación sectorial municipal y supramunicipal.

i) Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la misma siguiendo estas ordenanzas, podrá relevarse de su cumplimiento, mediante la justificación de su correcta adaptación en el entorno."

Finalmente añadir que, para poder implantar el uso propuesto en suelo no urbanizable, deberá tramitarse, con carácter previo, el Proyecto de Actuación conforme al procedimiento previsto en el art. 43 de la Ley 7/02 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El artículo 42 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, define las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, como las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos de utilidad pública o interés social,

Parque Nuestra Señora del Rocío, 1 - 41807 ESPARTINAS (Sevilla) - T.955 71 48 60 - F.955 71 35 84
www.espartinas.es

Código Seguro De Verificación:	J0DkqKV2SRweTfWkt4e1Jg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Jose Chacon Martin	Firmado	07/10/2019 11:18:42
Observaciones		Página	5/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/J0DkqKV2SRweTfWkt4e1Jg==		





Excmo. Ayuntamiento de Espartinas

así como, la procedencia o necesidad de implantación en suelos con régimen jurídico de no urbanizable.

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.

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.

El procedimiento para llevar a cabo la aprobación del Proyecto de Actuación de Interés Público en terreno con el régimen del suelo no urbanizable, es el siguiente:

A. Solicitud del interesado acompañada del Proyecto de Actuación y demás documentación exigida en el artículo 42 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

B. Incoado el procedimiento, será necesario informe técnico y jurídico de los Servicios Municipales. En el informe técnico se hará constar además si es necesario algún informe o autorización de otro Organismo.

C. Resolución sobre su admisión o inadmisión a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de los requisitos establecidos en el artículo 42 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. La competencia para resolver sobre su admisión a trámite, conforme al artículo 21.1. j de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases del Régimen Local, corresponde al Alcalde, si bien esta ha sido delegada en la Junta de Gobierno Local.

D. Admitido a trámite, información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto.

E. Informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, que deberá ser emitido en plazo no superior a treinta días.

De conformidad con el artículo 13.3.g) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, corresponde a las Delegaciones Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, informar los Proyectos de Actuación para la implantación de Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable; en desarrollo del artículo 43.1.d) de la LOUA.

Parque Nuestra Señora del Rocío, 1 - 41807 ESPARTINAS (Sevilla) - T.955 71 48 60 - F.955 71 35 84
www.espartinas.es

Código Seguro De Verificación:	J0DkqKV2SRweTfWKt4e1Jg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Jose Chacon Martin	Firmado	07/10/2019 11:18:42
Observaciones		Página	6/7
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/J0DkqKV2SRweTfWKt4e1Jg==		





Excmo. Ayuntamiento de Espartinas

F. Resolución motivada del Ayuntamiento Pleno, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación.

La Resolución aprobatoria del Proyecto de Actuación otorgará al interesado la posibilidad de llevar a cabo en suelo no urbanizable, actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga.

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.

Deberá asegurarse la prestación de garantía por cuantía mínima del 10% 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.

Asimismo, las personas que promuevan estos actos estarán obligados al pago de una prestación compensatoria en suelo no urbanizable, con una cuantía de hasta el 10% del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva. El pago se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia, que deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Proyecto de Actuación.

G. Publicación de la resolución en el Boletín Oficial de la Provincia.

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, recoge en su Anexo I, en la categoría 13.4.bis. Complejos Deportivos, al efecto de ser sometidas al procedimiento de Calificación Ambiental, desarrollado reglamentariamente en el Decreto 297/1995, de 19 de diciembre.

Todo sin perjuicio de las competencias y autorizaciones de otras administraciones con intereses públicos afectados.

La Asesora Jurídica
M^a José Chacón Martín

Parque Nuestra Señora del Rocío, 1 - 41807 ESPARTINAS (Sevilla) - T.955 71 48 60 - F.955 71 35 84
www.espartinas.es

Código Seguro De Verificación:	JODkgKV2SRweTfWkt4e1Jg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Jose Chacon Martin	Firmado	07/10/2019 11:18:42	
Observaciones		Página	7/7	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/JODkgKV2SRweTfWkt4e1Jg==			

ANEJO 2. Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales



GOBIERNO DE ESPAÑA



MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

41040A003000270000SR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

Polígono 3 Parcela 27

ALAMO ALTO. ESPARTINAS [SEVILLA]

USO PRINCIPAL

Agrario

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

Polígono 3 Parcela 27

ALAMO ALTO. ESPARTINAS [SEVILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

--

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)

30.059

TIPO DE FINCA

--

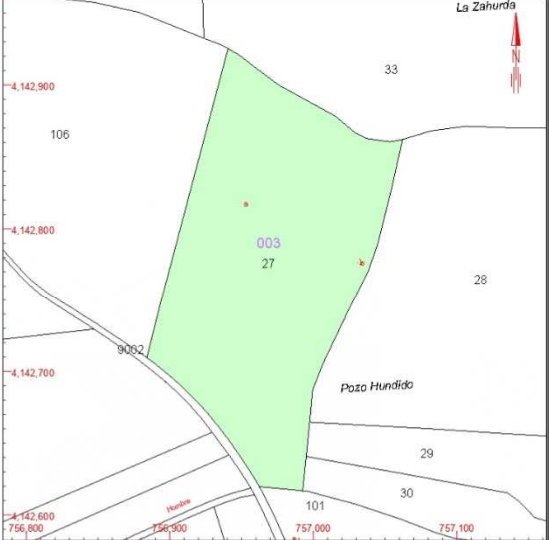
CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
a	O-	Olivos secano	01	30,048
b	I-	Improductivo	00	11

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/3000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

757,100

Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89

Limite de Manzana

Limite de Parcela

Limite de Construcciones

Mobiliario y aceros

Limite zona verde

Hidrografia

Jueves , 3 de Octubre de 2019

María Teresa Abato de Haro y Gisbert. Arquitecta col. 5019 COAS

Página 31 de 45

ANEJO 3. Nota simple registral

Texto Nota Simple**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANLUCAR LA MAYOR NUMERO DOS**

Calle Gloria, 2, Sanlúcar la Mayor, 41 800, tlfno. 854949860, Fax. 955703560, email: sanlucarlamayorregistrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Finca: finca de Espartinas nº: 4981
Identificador Unico de Fincas Registrales: 41010000221616
Fecha de emisión: DOCE DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTE

RÚSTICA: Suerte de olivar que se ha segregado de la finca conocida por Álamo Alto, en el término de la villa de Espartinas. Linda: Norte, con tierras de la finca Álamo Alto de la cual se separa y terrenos de la propiedad de Don Fernando Gainares; por el Este, con fincas de Don Alejandro Sánchez y Don Baldomero y Don Jerónimo Camino; por el Sur y Oeste, con el camino vecinal de Salteras. Tiene una extensión superficial **según representación gráfica de TREINTA MIL CINCUENTA Y OCHO METROS Y TREINTA DECÍMETROS CUADRADOS.-** Es el polígono 3 parcela 27, olivar seco, indivisible.- Referencia Catastral número: 41040A003000270000SR.-

REFERENCIA CATASTRAL

La constancia registral de la Referencia Catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral.

COORDINACIÓN CON EL CATASTRO

Estado de Coordinación: coordinada con catastro.

TITULARIDADES

TITULAR	NIF	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ESPARTA FALCONS SL	B90476748	1802	143	200	7

99,980119% del pleno dominio, por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por la notaría DOÑA MIRIAM INMACULADA MONTAÑO DÍAZ, en BORMUJOS, el día 15/07/20.

CARGAS

Esta finca queda **AFECTA** durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 29/06/20, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de Sucesiones y Donaciones, relativo al acto de la inscripción/anotación 6.

Esta finca queda **AFECTA** durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 12/08/20, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativo al acto de la inscripción/anotación 7.

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho


C.S.V. : 241043239316E4B

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la fecha de emisión, antes de la apertura del diario.

-----ADVERTENCIAS-----

LEY ORGÁNICA DE PROTECCIÓN DE DATOS:

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1993, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

I. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

II. La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

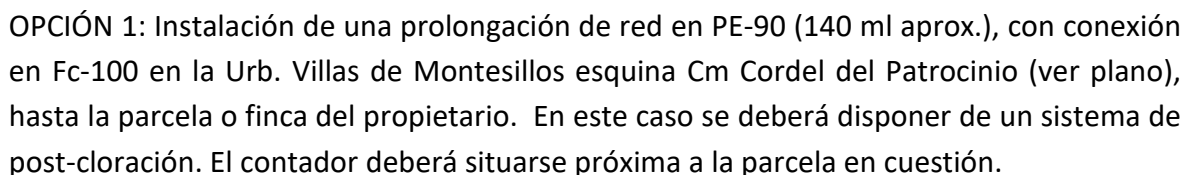
III. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1993 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AZPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpcgccrme.es



C.S.V. : 241043233931624B

Se ha realizado una consulta a la empresa suministradora MANCOMUNADA DEL ALJARAFE, S.A (en adelante, ALJARAFESA), sobre la viabilidad para conectar la parcela de referencia a la red pública de abastecimiento de agua y saneamiento, ofreciendo las dos opciones que se muestran a continuación:

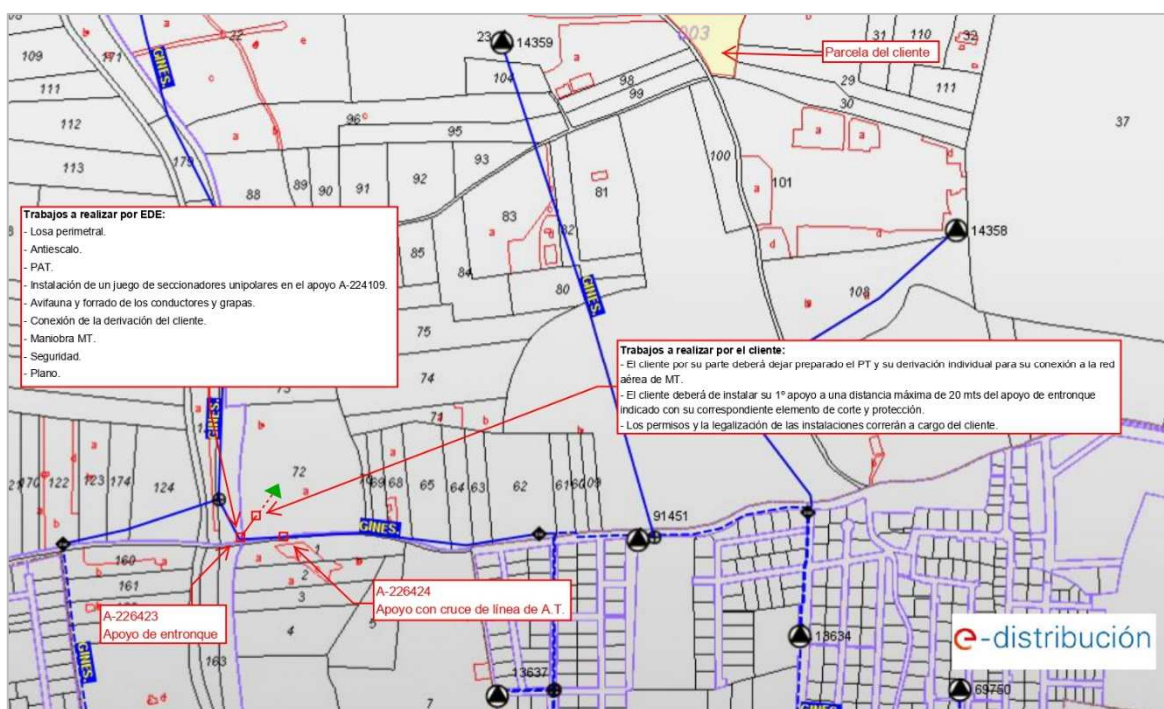


OPCIÓN 2: La conexión se realizará en el FC Ø 100 en la Urb. Villas de Montesillos esquina Cm Cordel del Patrocinio (ver plano). En este caso el contador deberá situarse en el citado punto de conexión, correspondiendo al promotor/propietario el mantenimiento y conservación de la conducción hasta la propia parcela, así como la obtención de cuantos permisos fueran necesarios.

-Presión estimada: 3,30 Kg/cm²

ANEJO 5. Informe de nuevo suministro de ENDESA

Se ha realizado una consulta a la empresa suministradora e-DISTRIBUCIÓN sobre la viabilidad para conectar la parcela de referencia a la red pública de suministro de energía eléctrica, indicando el punto de conexión y las condiciones que se muestran a continuación:





Ref. Solicitud: ASEV002 0000136676-2
 Tipo Solicitud: NUEVO SUMINISTRO

Estimado Sr. / Estimada Sra:

Desde EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal nos ponemos en contacto con Ud. en relación con la solicitud de suministro que nos ha formulado, por una potencia de 100 kW, en **PG POLÍGONO 3 PCL, 27, 41807, ESPARTINAS, SEVILLA**, con objeto de comunicarle las condiciones técnico económicas para llevar a efecto el servicio solicitado.

Conforme a lo establecido en el RD 1073/2015, le informamos que hemos remitido también las presentes condiciones técnico económicas a su representante.

I.- Instalaciones de extensión de la red.

Las instalaciones de extensión de la red de distribución, a realizar entre el punto de conexión indicado a continuación y el primer elemento de su instalación privada, deben ser ejecutadas por el solicitante a su cargo, a través de un Instalador Electricista Autorizado de su elección, y de acuerdo a las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias y Normas Técnicas de e-distribución:

- Punto de Conexión: En el tramo de M.T. ubicado A-226424 de la Línea de M.T. GINES perteneciente a la SET ALJARAFAE . El conductor existente es LA-56 a la tensión de 15000 voltios.
- Descripción de las adecuaciones: Realización de losa perimetral, antiescalo y PAT para adecuación de dicho apoyo según las NTPs de Endesa, el forrado del conductor, maniobras de MT y planos.
- Instalaciones necesarias a ejecutar: El cliente por su parte deberá dejar preparado el PT y su derivación individual para su conexión a la red aérea de MT.
 El cliente deberá de instalar su 1º apoyo a una distancia máxima de 20 mts del apoyo de entronque indicado con su correspondiente elemento de corte y protección.
 Los permisos y la legalización de las instalaciones correrán a cargo del cliente.

Adjuntamos detalle de los trámites necesarios para la realización por su parte de dichas instalaciones, que quedarán de su propiedad a partir del primer elemento de seccionamiento y protección que deberá definirse en su Proyecto, y serán conectadas a la red por esta empresa distribuidora.

De acuerdo con la legislación vigente, os trabajos que afectan a instalaciones de distribución en servicio, habrán de ser realizados en todo caso por EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal, en su condición de propietario de esas redes y por razones de seguridad, fiabilidad y calidad del suministro, siendo a costa del solicitante.



Adjuntamos presupuesto de los trabajos de adecuación o reforma de instalaciones en servicio, a realizar por EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal, y de los materiales utilizados en el entronque, cuyo importe asciende a:

- Trabajos de adecuación de instalaciones existentes: ¹ :	5.377,94 €
- Entronque: sólo material.(mano de obra a cargo EDE)	
- I.V.A. en vigor (²):	1.129,37 €
- Total importe abonar SOLICITANTE:	6.507,31 €

La validez de este presupuesto es de 6 meses.

II. Instalaciones interiores y de enlace de propiedad particular.

Las instalaciones interiores y de enlace con la red deberán ser realizadas por un Instalador Electricista Autorizado, quien le facilitará el correspondiente Certificado de Instalación Eléctrica (C.I.E.). Dichas instalaciones serán accesibles, con cerraduras normalizadas, habrán de ser realizadas con arreglo a las normas de la empresa distribuidora y podrán ser inspeccionadas por ésta.

Conforme al artículo 6 del RD 1110/2007, la ubicación del punto de medida requerirá la autorización del encargado de la lectura y, con carácter general, coincidirá con el punto frontera. Excepcionalmente, si lo anterior resultase imposible o excepcionalmente costoso, deberá ponerse en contacto con esta distribuidora a fin de acordar una ubicación alternativa. En tal caso será necesaria la fijación de puntos de medida alternativos y las correcciones a efectuar en las medidas de forma que la medida corregida pueda considerarse igual a la energía circulada por el punto frontera.

III. Contrato de suministro

Una vez ejecutadas las instalaciones de extensión y enlace, el usuario de la energía podrá formalizar el contrato de suministro, a través de una empresa Comercializadora de electricidad de su libre elección³, debiendo aportar para ello el C.I.E. de su instalación interior.

El usuario final de la energía deberá abonar, tras la puesta en servicio de la instalación, la cuota de acceso que corresponda más I.V.A.⁴ por kW contratado o ampliado, junto con la cantidad correspondiente a derechos de enganche y depósito de garantía legalmente establecida.

Si es de su interés, puede hacer efectivo el importe mencionado mediante transferencia bancaria efectuada a la cuenta ES20-0049-1173-01-2110139750, haciendo constar en el justificante la referencia de la solicitud. Será preciso que nos envíe copia del mismo a la dirección de correo electrónico conexiones.edistribucion@enel.com, con antelación suficiente para la consecución de los permisos necesarios y la ejecución de los trabajos. Caso de que la factura deba emitirse a nombre de una persona (física o jurídica) distinta del solicitante que formuló la petición, será preciso que nos indique el NIF o CIF de aquélla en la misma comunicación.

¹ No incluye el coste de las operaciones de entronque-conexión a la red existente, que son a cargo de la distribuidora. No así el coste de los materiales del entronque que, según la legislación vigente, son a cargo del solicitante. Ver desglose en documento anexo.

² Importe calculado con el impuesto vigente en el momento de emitir estas condiciones económicas. Caso de producirse una variación en el mismo, el importe a abonar deberá actualizarse con el impuesto en vigor a la fecha del pago

³ La relación actualizada de empresas comercializadoras se encuentra disponible en la página web de la 'Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia': www.cnmc.es.

⁴ Importe calculado con el impuesto vigente en el momento de emitir estas condiciones económicas. Caso de producirse una variación en el mismo, el importe a abonar deberá actualizarse con el impuesto en vigor a la fecha del pago



Quedamos a su disposición para cualquier aclaración en nuestro Servicio de Asistencia Técnica a través del teléfono 902 534 100 o del correo electrónico Conexiones.edistribucion@enel.com. Así mismo en nuestra página web www.edistribucion.com, podrá obtener mayor información respecto de la tramitación de este proceso y la legislación aplicable.

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal

*Operaciones Comerciales de Red
Andalucía Oeste*

13 de diciembre de 2019



TRÁMITES NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE INSTALACIONES.

- Realización del correspondiente Proyecto Eléctrico por Técnico en materia eléctrica debidamente acreditado (mediante titulación académica, carnet de colegiado, visado de proyecto,...) para su revisión por nuestros Servicios Técnicos.
- Tramitación a su nombre ante el Servicio Provincial de Industria y ante el Ayuntamiento correspondiente a fin de obtener la preceptiva licencia municipal.
- Ambas partes (solicitante y empresa distribuidora) designarán las personas que a lo largo de la realización, se constituirán en interlocutores permanentes para analizar y decidir aquellos aspectos que surjan durante la realización de los trabajos.
- Con anterioridad de 30 días mínimo a la puesta en servicio de la instalación, será preciso que nos faciliten la documentación siguiente:
 - Una copia del Proyecto.
 - Autorización/Boletín de puesta en marcha de la instalación
 - Certificado del tarado de los relés indirectos, protocolo de ensayo (si los hubiera).
 - Para derivaciones en antena desde Línea Aéreas de Alta Tensión: documento firmado de 'Garantía de acceso al Seccionamiento' aportando copia de la escritura de propiedad del terreno donde se encuentre el primer elemento de maniobra.
 - Para Centros de Transformación que se alimentan mediante Línea Subterránea de Media Tensión de entrada/salida:
 - Documento de cesión de propiedad de la Línea a esta compañía.
 - Documento de cesión en propiedad de las celdas de entrada/salida del Centro de Transformación y Autorización de acceso libre y maniobra.
 - Planos constructivos acotados de la Línea Subterránea de Media Tensión, entrada/salida a su Centro de Transformación.
 - Licencia municipal de obras de la Línea y del Centro de Transformación.
 - Dirección de obra firmada por técnico competente en materia eléctrica debidamente acreditado (si es distinto del proyectista) de la parte de la instalación que quedará propiedad de esta empresa distribuidora.
 - Ensayos de la Línea Subterránea realizados de acuerdo con las Normas de e-distribución.
- La puesta en servicio se realizará bajo la supervisión de EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal, una vez efectuadas por el Promotor las pruebas y ajustes de los equipos y cumplimentados los protocolos correspondientes.



DESGLOSE PRESUPUESTO

PRESUPUESTO

ESTUDIO TECNICO Nº

ET-00180882-2

Solicitud de suministro eléctrico	Fecha de emisión
EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal / ASEV002 ET-00180882-2	03/10/2019

Nombre o Razón social del Cliente	DNI / CIF	Teléfono
CASTILHO FALCONS SOCIEDAD LIMITADA	B90217530	
Dirección del Cliente		
CALLE ALCAZABA, Nº 15 ESPARTINAS SEVILLA 41807 41807 -		
Dirección del suministro		
PG POLIGONO 3 PCL, 27, 41807, ESPARTINAS, SEVILLA		
Subsector de actividad		
PARCELA		

DESGLOSE PRESUPUESTO

Unidades	Descripción	Asignación*	Precio unitario	Total
1,00	CORTAFUEGOS PERIMETRAL	I	554,76	554,76
4,00	COLOCACION PLACA INDICATIVA EN PARED	I	3,33	13,32
4,00	SEÑAL RIESGO ELECTRICO CE-14 CASTELLANO	I	1,59	6,36
1,00	RÓTULO IDENTIFICACION APOYO MT CSE	I	4,77	4,77
1,00	RÓTULO MANIOBRA EXTERIOR CSE	I	7,08	7,08
1,00	PAT APOYO CON ANILLO DIFUSOR	I	417,83	417,83
9,00	FORRADO CONDUCTOR DESNUDO	I	68,00	612
9,00	FORRADO GRAPA CUALQUIER TIPO	I	115,87	1042,83
3,00	AMARRE < 180 UB40	N	0	0
3,00	COLOCACION BARRERA ANTIPOSADA EN ANGULAR CRUCETA	I	6,09	18,27
30,00	TENDIDO CIRCUITO HASTA 56 INCLUSIVE	I	1,86	55,8
3,00	SECCIONADOR I EXT 24 KV	I	177,41	532,23
1,00	CONJUNTO SECCIONADOR I 24 O 36 KV CUALQUIER ZONA	I	573,79	573,79
9,00	DESMONTAJE Y/O COLOCACION DE AISLADOR Y/O CADENA EN APOYO EXISTENTE	I	9,98	89,82
1,00	INSTALAR ANTIESCALO DE OBRA CIVIL MT/BT	I	1.060,13	1060,13
1,00	MANIOBRA Y CREACION Z.P. MT, 1 PAREJA	N	0	0
1,00	COLOCACION DE CARTELERIA (AVISOS) EN TRABAJO PROGRAMADO	N	0	0
1,00	IMPLEMENTACIÓN SRO CON UTILIZACIÓN DE TABLET	N	0	0
15,00	CABLE CU DESNUDO 50 mm2	I	3,47	52,05
23,00	Cable 0,6/1 kV, XZ1 1x95 Al	I	1,11	25,53
3,00	KIT CADENA AMARRE PROTEC. AVIF	I	103,79	311,37
	SUMA UNIDADES DE OBRA			



				5.377,94
	PRESUPUESTO TOTAL			5.377,94

NOTA: TODAS LAS CANTIDADES FIGURAN EN EUROS Y SIN IMPUESTOS VIGENTES.
LA VALIDEZ DE ESTAS CONDICIONES: 6 MESES

*I:(Imputable) parte de la obra que ejecuta la empresa distribuidora con cargo al cliente.
N:(No imputable) parte de la obra que ejecuta la empresa distribuidora a su cargo.
C:(Cargo cliente): parte de la obra que ejecuta el cliente según acuerdo.

6/6 EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.900, Libro 0, folio 136, Hoja M-272592 C.I.F. B82846817

S2800000

ANEJO 6. Reportaje fotográfico



Imagen 1. Vista de los terrenos objeto de actuación desde el camino.



Imagen 2. Camino de acceso a los terrenos objeto de la actuación.



Imagen 3. Acceso actual a la parcela desde el camino.



Imagen 4. Vista actual del interior de los terrenos.



Imagen 5. Vista actual del interior de los terrenos

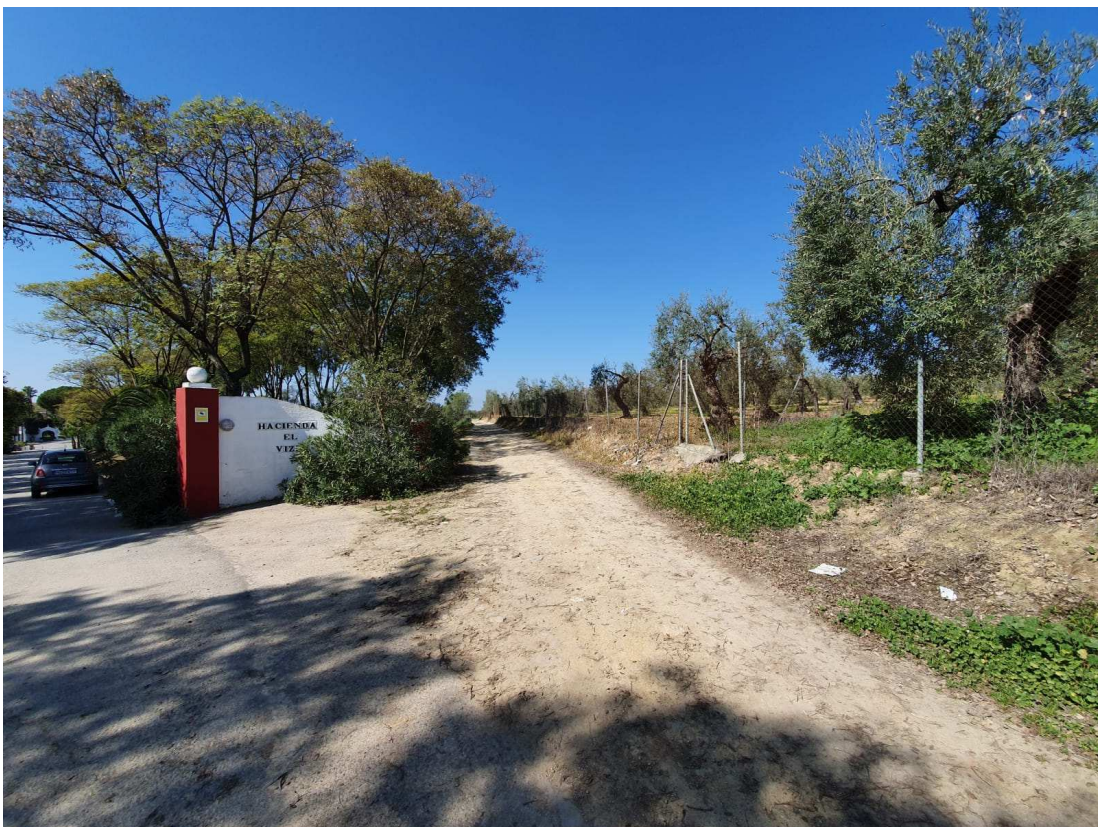
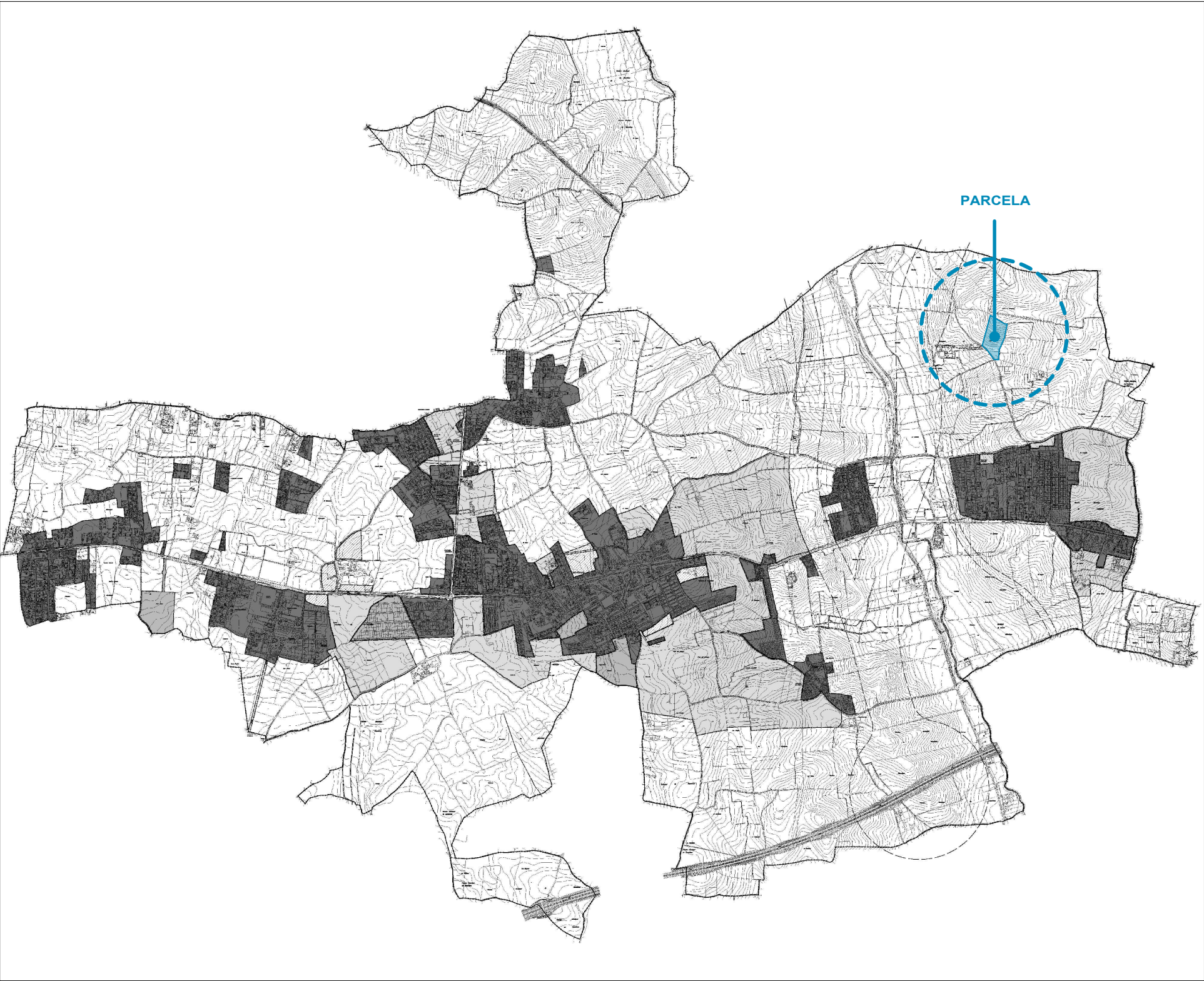
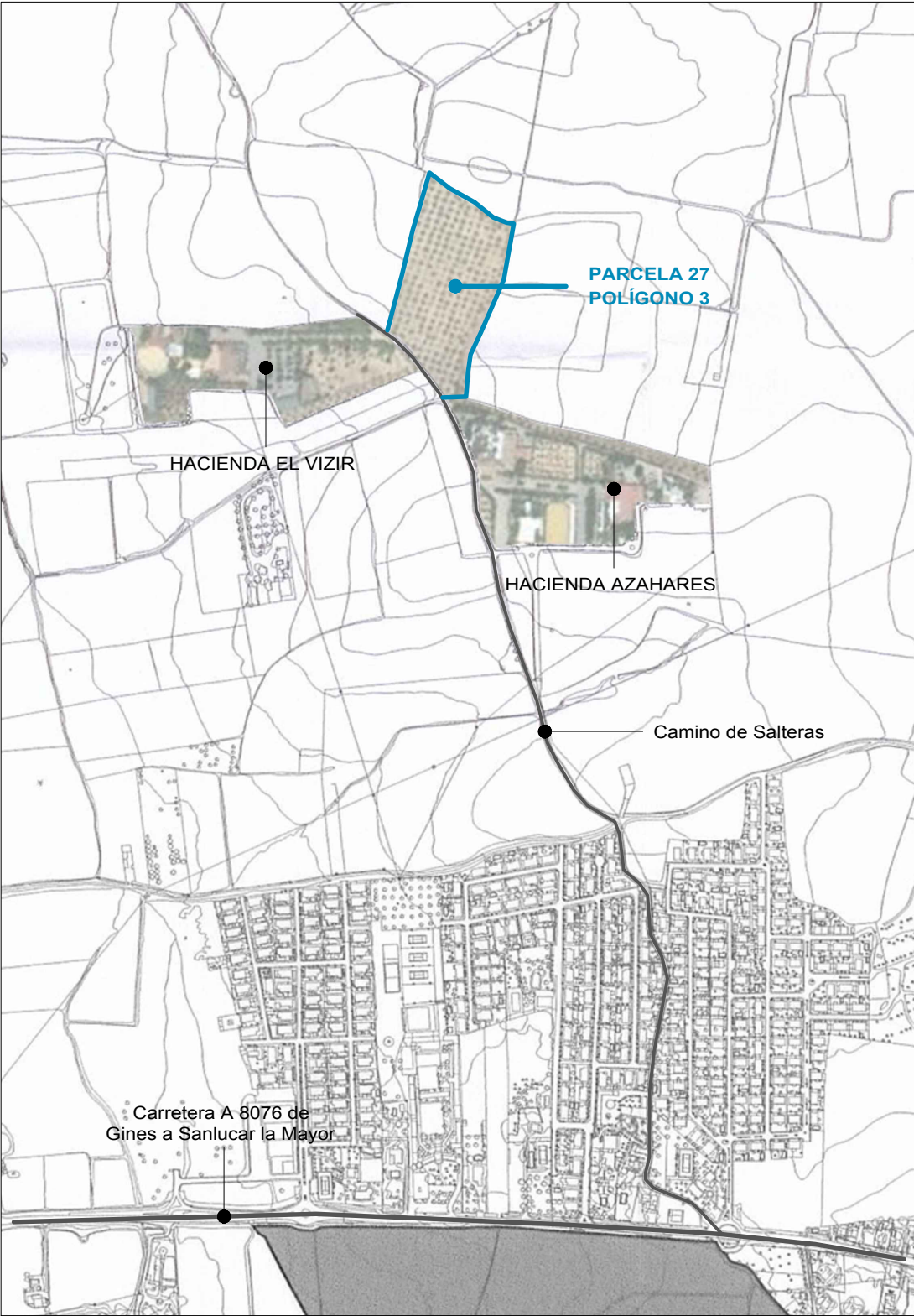


Imagen 6. Vista de la Hacienda el Vizir frente a los terrenos objeto de actuación.

II. PLANOS



SITUACIÓN DE LA PARCELA DENTRO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ESPARTINAS E: 1/30000



EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA E: 1/6000

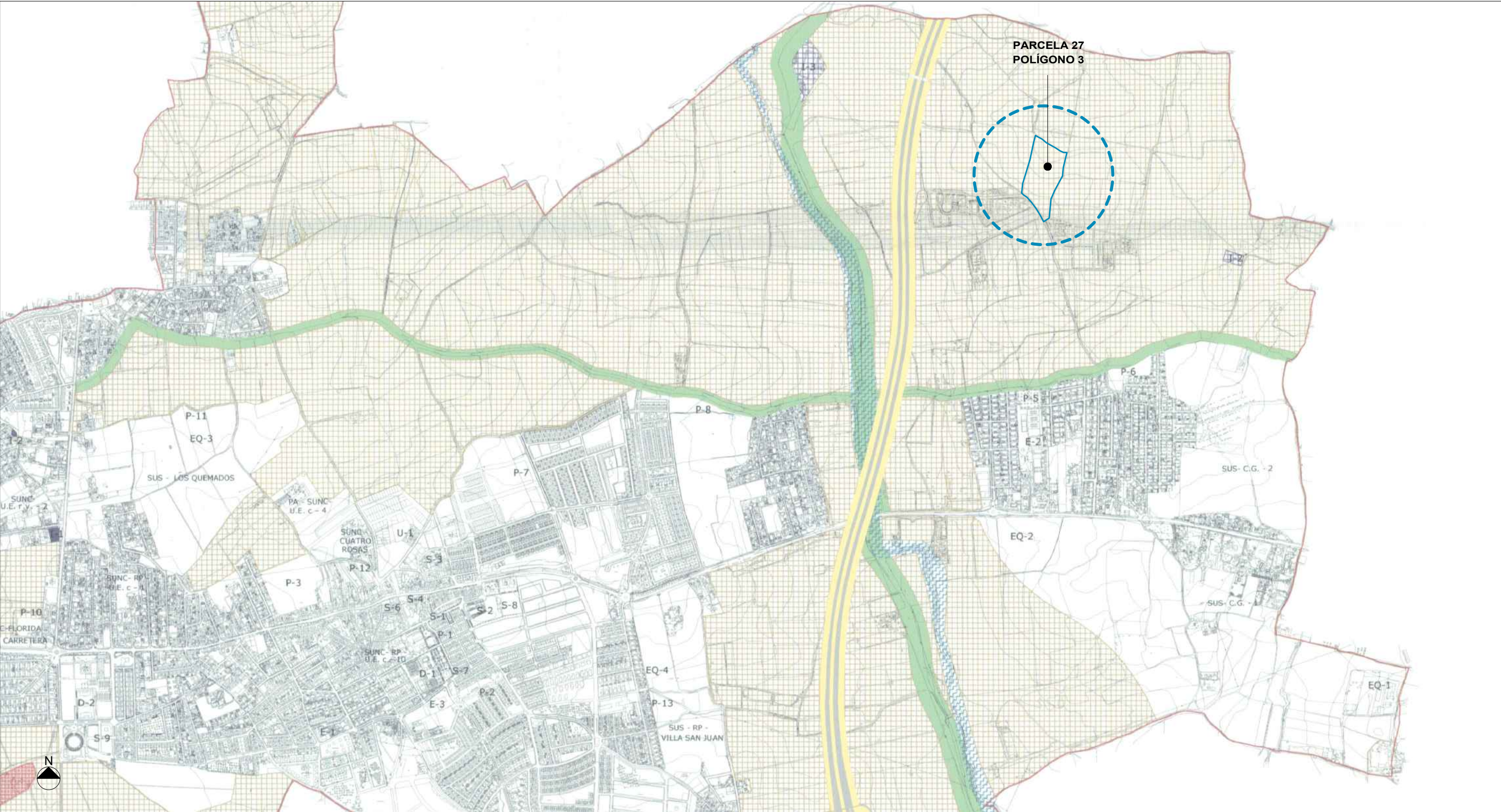


PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA:
Centro de aves rapaces en la Parcela 27 del Polígono 3 en Espartinas (Sevilla)

PLANO SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	PLANO Nº 01
------------------------------------	-----------------------

PROMOTOR: ESPARTA FALCONS SL NIF: B90476748	ESCALA: Varias
REDACTORA: D.ª MARIA TERESA ABATO DE HARO Y GISBERT ARQUITECTA colegiada nº 5019 en COAS Parque Empresarial Torneo. C/ Astronomía, 1-T.2. pl.4ª,M-9. 41020 SEVILLA -- teresaabato@gmail.com / Tel. 658 03 75 81	FECHA: AGOSTO DE 2020

El presente documento es copia de su original del que es autora D.ª María Teresa Abato de Haro y Gisbert, Arquitecta colegiada nº 5019 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autora, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



CLASIFICACIÓN DE SUELO SEGÚN NNSS DE ESPARTINAS

LEYENDA	
	Suelo No Urbanizable. Carácter Natural -Rural
	Suelo No Urbanizable. Dominio Público Vías Pecuarias
	Suelo No Urbanizable. Riesgos Naturales Cauces y Riberas
	Suelo No Urbanizable. Patrimonio Protegido
	Parcela 27 Polígono 3 Suelo No Urbanizable. Carácter Natural - Rural

PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA:
Centro de aves rapaces en la Parcela 27 del Polígono 3 en Espartinas (Sevilla)

PLANO
PARCELA SOBRE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE
(Plano OR-3b Clasificación y Categorías del suelo No Urbanizable - Fecha aprobación: Julio 2009)

PLANO Nº
02

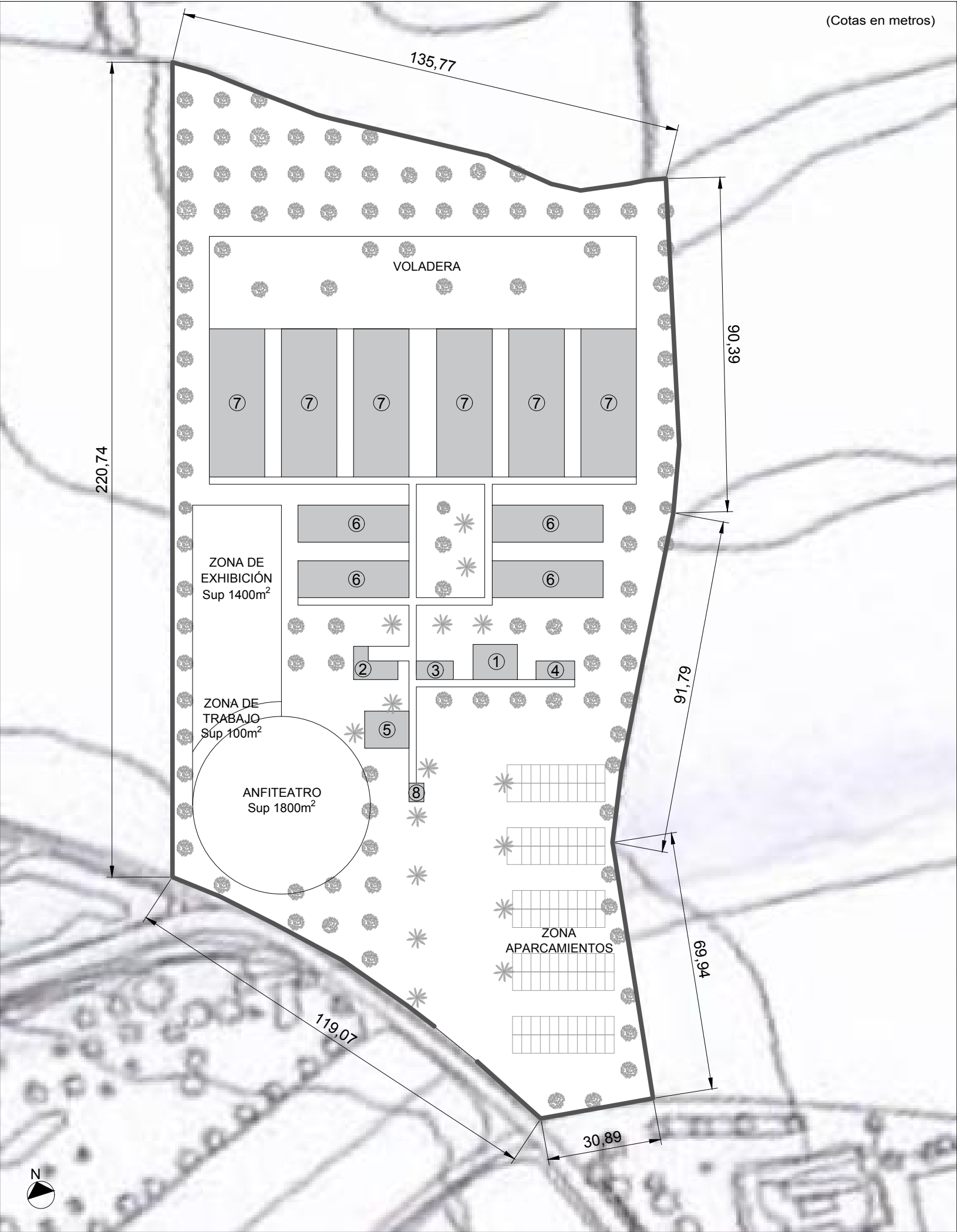
PROMOTOR:
ESPARTA FALCONS SL NIF: B90476748

ESCALA:
1/10000

REDACTORA:
D.ª MARIA TERESA ABATO DE HARO Y GISBERT
ARQUITECTA colegiada nº 5019 en COAS
Parque Empresarial Torneo. C/ Astronomía, 1-T.2. pl.4ª,M-9. 41020 SEVILLA -- teresaabato@gmail.com / Tel. 658 03 75 81

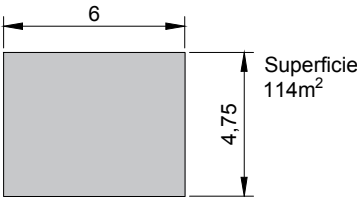
FECHA:
AGOSTO DE 2020

El presente documento es copia de su original del que es autora D.ª María Teresa Abato de Haro y Gisbert, Arquitecta colegiada nº 5019 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autora, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

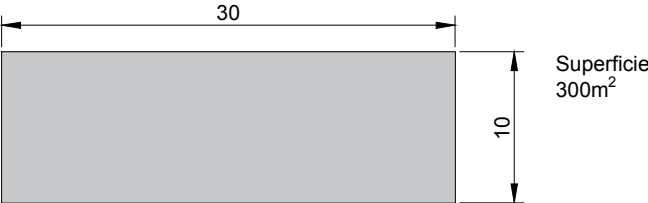


EDIFICACIONES PREVISTAS (Planta y dimensiones aproximadas, a definir en proyecto de ejecución)

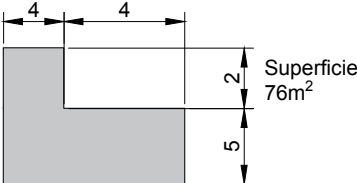
① Incubación y nacimientos, oficina y sala de estar



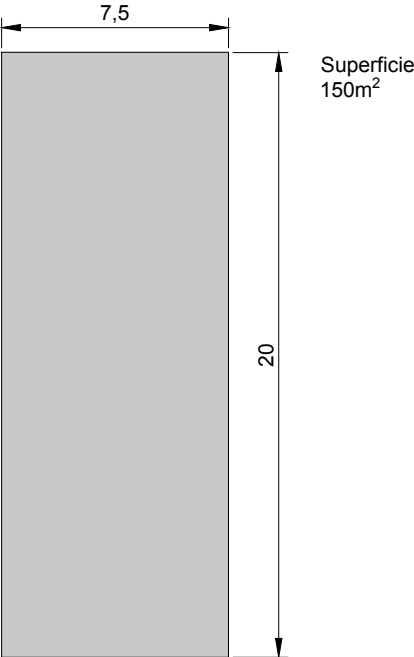
⑥ Modulo Imprints. 20 instalaciones improntados



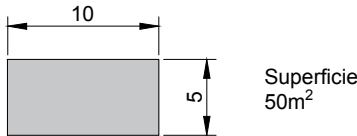
② Almacén, despiece y congelación



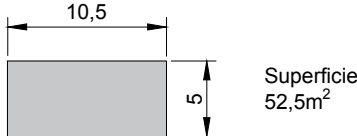
⑦ Modulo Parejas. 20 instalaciones para parejas



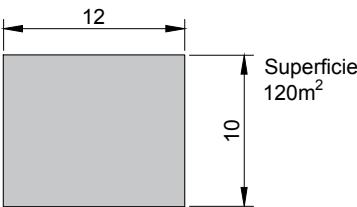
③ Estancias del personal



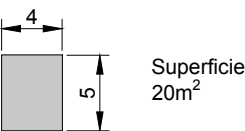
④ Laboratorio, clínicas y cuarentenas



⑤ Zona escolar. Aula medioambiental, ambigu y comedor



⑧ Caseta de recepción de visitantes



PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA:
Centro de aves rapaces en la Parcela 27 del Polígono 3 en Espartinas (Sevilla)

PLANO
PLANTA GENERAL. DISTRIBUCIÓN

PLANO Nº
04

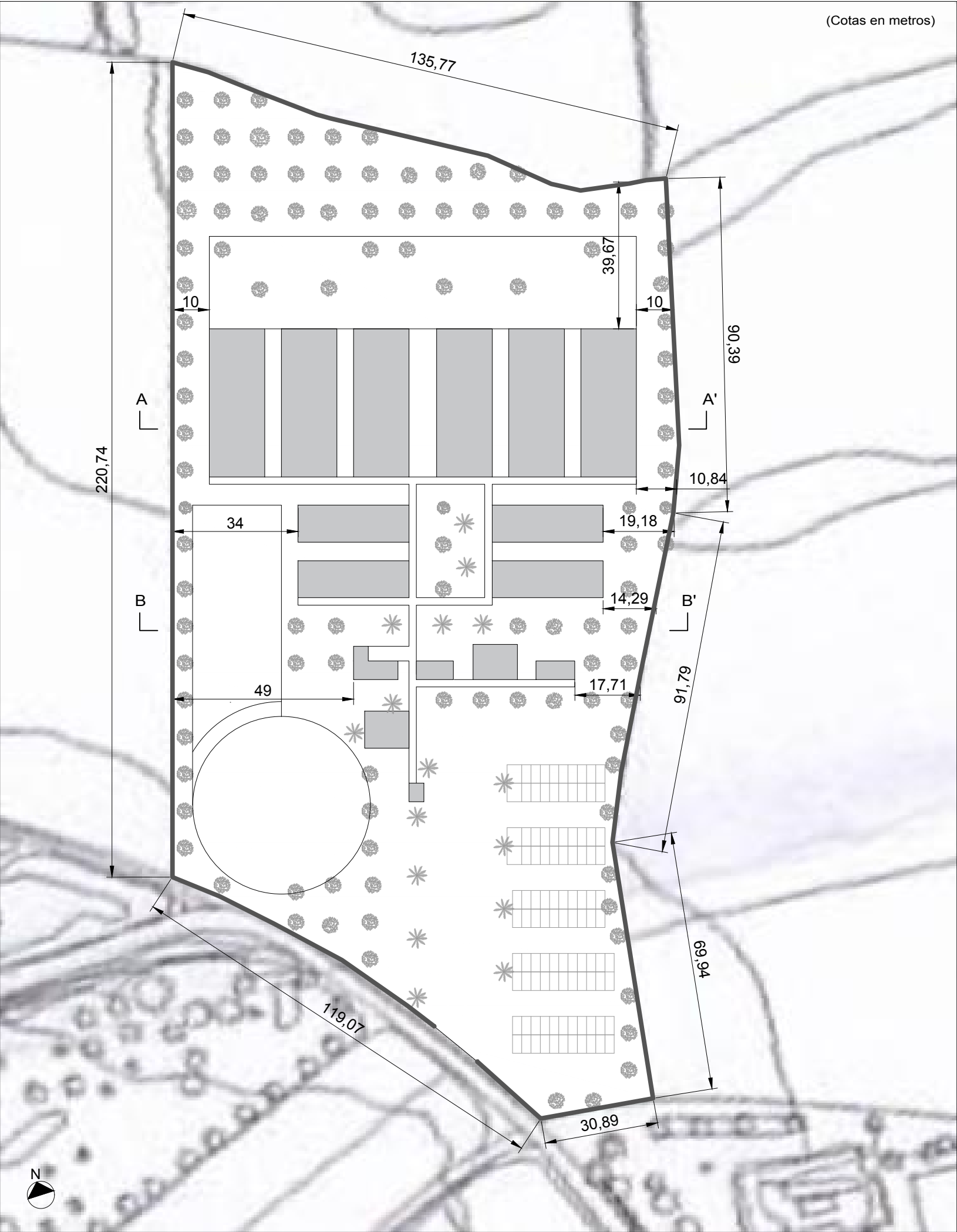
PROMOTOR:
ESPARTA FALCONS SL NIF: B90476748

ESCALA:
1/1200

REDACTORA:
D.ª MARIA TERESA ABATO DE HARO Y GISBERT
ARQUITECTA colegiada nº 5019 en COAS

FECHA:
AGOSTO DE 2020

El presente documento es copia de su original del que es autora D.ª María Teresa Abato de Haro y Gisbert, Arquitecta colegiada nº 5019 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autora, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

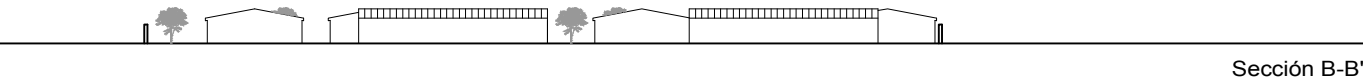
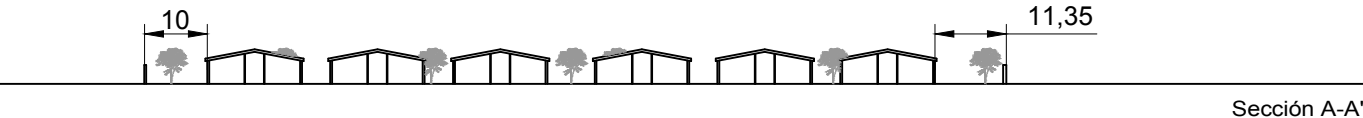


COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGRÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

- a) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de diez mil (10.000) metros cuadrados.
- b) Las construcciones se separarán de los linderos una distancia superior a la altura de la edificación y, en ningún caso, inferior a nueve (9) metros.
- c) La edificación máxima será de veinte (20) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.
- d) La altura máxima de la edificación será de doce (1) metros que se desarrollarán en un máximo de tres (3) plantas.
- e) La finca en la que se construya el edificio dotacional se arbolará perimetralmente. Cuando la parcela lo permita, el arbolado se situará a una distancia de veinticinco (25) metros de la edificación.
- f) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados.
- g) Con independencia de lo establecido por el correspondiente procedimiento de EIA se procederá a forestar un porcentaje de parcela no menor al 40% de la misma, con especies autóctonas.
- h) Cumplirán las condiciones generales de estas UN que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación, especialmente las recogidas en el CAPITULO 7º: uso dotacional del Título IV, artículo 7.7.01 a 4.7.10 y la regulación sectorial municipal y supramunicipal.
- i) Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la misma siguiente estas ordenanzas, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la justificación de su correcta adaptación en el entorno.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN

Superficie gráfica de parcela catastral: 30.059,00 m²
Superficie total construida prevista y aproximada: 5.232,50 m²
Superficie de la actuación aproximada: 18.500,00 m²
Tipología de las edificaciones: aislada
Número de plantas de las edificaciones: 1
Separación a linderos: 10 metros en el caso más desfavorable
Número plazas de aparcamientos posibles: 5.232,50/50 = 104
Preservación de la mayor parte del arbolado



PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA:
Centro de aves rapaces en la Parcela 27 del Polígono 3 en Espartinas (Sevilla)

PLANO
CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

PLANO Nº
05

PROMOTOR:
ESPARTA FALCONS SL NIF: B90476748

ESCALA:
1/1200

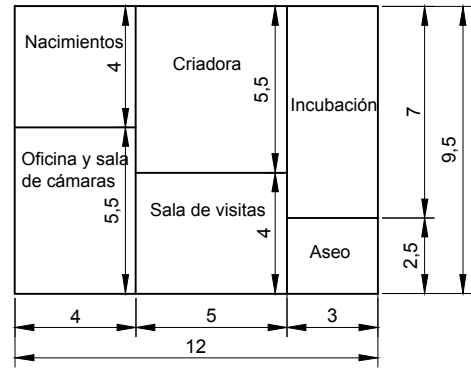
REDACTORA:
D.ª MARIA TERESA ABATO DE HARO Y GISBERT
ARQUITECTA colegiada nº 5019 en COAS

FECHA:
AGOSTO DE 2020

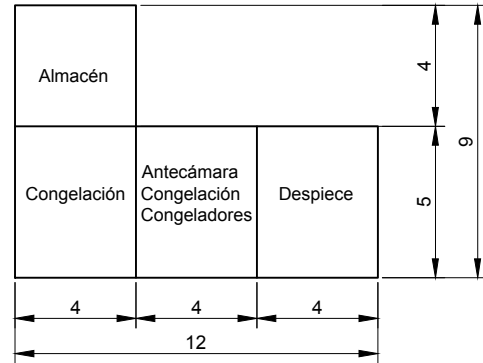
Parque Empresarial Torneo. C/ Astronomía, 1-T.2. pl.4ª,M-9. 41020 SEVILLA -- teresaabato@gmail.com / Tel. 658 03 75 81

El presente documento es copia de su original del que es autora D.ª María Teresa Abato de Haro y Gisbert, Arquitecta colegiada nº 5019 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autora, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

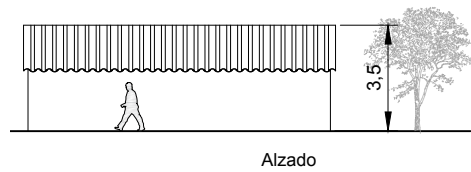
① Incubación y nacimientos, oficina y sala de estar



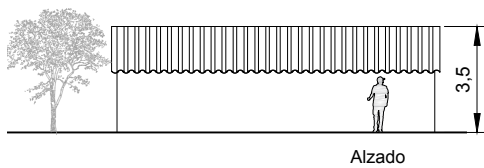
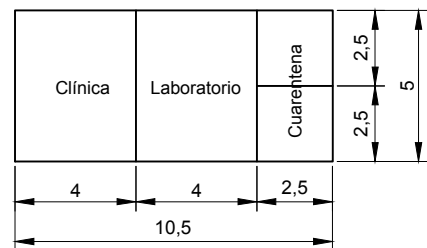
② Almacén, despiece y congelación



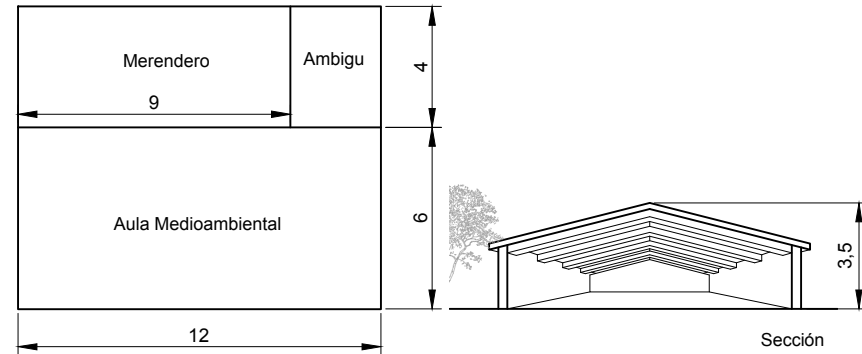
③ Estancias del personal



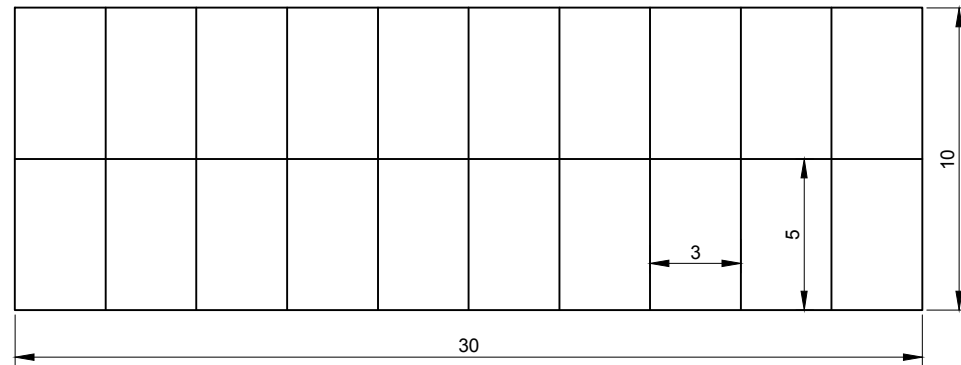
④ Laboratorio, clínicas y cuarentenas



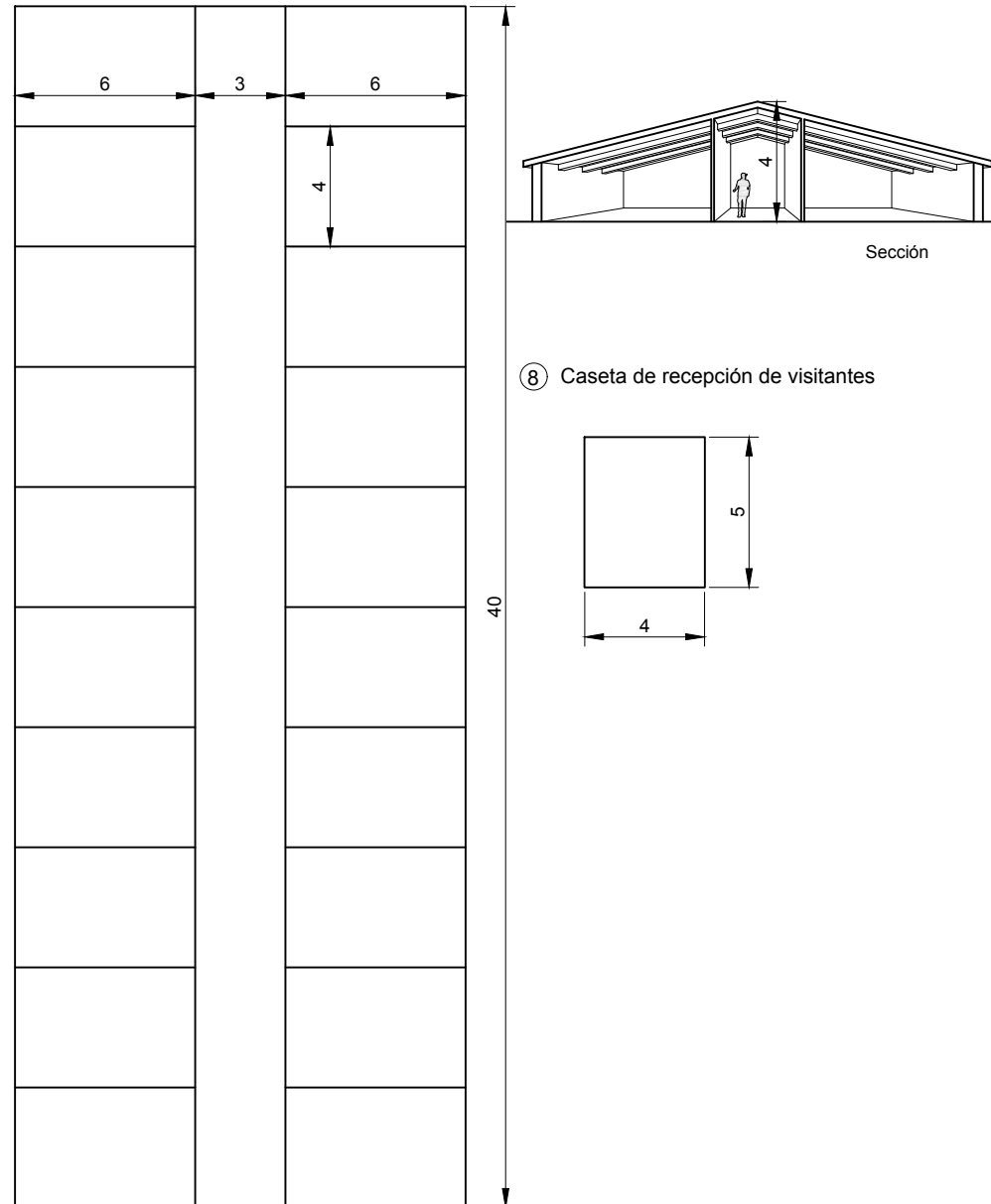
⑤ Zona escolar. Aula medioambiental, ambigu y comedor



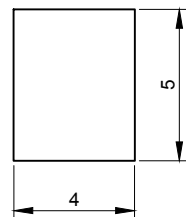
⑥ Modulo Imprints. 20 instalaciones improntados



⑦ Modulo Parejas. 20 instalaciones para parejas



⑧ Caseta de recepción de visitantes



UBICACIÓN DE EDIFICACIONES

PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA: Centro de aves rapaces en la Parcela 27 del Polígono 3 en Espartinas (Sevilla)	
PLANO EDIFICACIONES PREVISTAS	PLANO Nº 06
PROMOTOR: ESPARTA FALCONS SL NIF: B90476748	ESCALA: 1/250
REDACTORA: D.ª MARIA TERESA ABATO DE HARO Y GISBERT ARQUITECTA colegiada nº 5019 en COAS Parque Empresarial Torneo. C/ Astronomía, 1-T.2. pl.4ª,M-9. 41020 SEVILLA -- teresaabato@gmail.com / Tel. 658 03 75 81	FECHA: AGOSTO DE 2020
El presente documento es copia de su original del que es autora D.ª María Teresa Abato de Haro y Gisbert, Arquitecta colegiada nº 5019 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autora, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.	