

**MODIFICADO DE PROYECTO DE ACTUACIÓN
DE SALÓN DE CELEBRACIONES, DEPENDENCIAS
ANEXAS Y ZONAS DE APARCAMIENTO
ASOCIADAS
RÚSTICO. POLÍGONO 2, PARCELAS 219, 220, 221, 222, 223.
EL CUERVO
SEVILLA**

Promotor
Juan Miguel López López

Arquitecto
Miguel Cordero Olmo

R E G I S T R O	 AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA	
	15 NOV 2016	
	ENTRADA Nº _____	SALIDA Nº _____

Índice

1.- IDENTIFICACIÓN DE AGENTES INTERVINIENTES Y JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DEL MODIFICADO DE PROYECTO

2.- DESCRIPCION DETALLADA DE LA ACTIVIDAD

- 2.1 Situación, emplazamiento y delimitación de terrenos afectados.
- 2.2 Caracterización física y jurídica de los terrenos.
- 2.3 Características socioeconómicas de la actividad.
- 2.4 Características de las construcciones e instalaciones que integra, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.
- 2.5 Plazos de Inicio y Terminación de las Obras. Fases.

3.- JUSTIFICACIONES Y FUNDAMENTOS

- 3.1 Justificación de utilidad pública o interés social de su Objeto.
- 3.2 Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.
- 3.3 Justificación de la implantación en S.N.U. Incidencia urbanístico territorial, y medidas para la corrección de los impactos ambientales o territoriales.
- 3.4 Compatibilidad con el régimen urbanístico de suelo no urbanizable. Justificación urbanística según planeamiento vigente. No inducción a la formación de nuevos asentamientos.
- 3.5 Justificación de distancias existentes entre las instalaciones y el suelo urbano.
- 3.6 Justificación de distancia entre las construcciones y la carretera A-8151.
- 3.7 Justificación del artículo 57 de la LOUA

4.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

5.- INCIDENCIAS PREVISIBLES EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

6.- FOTOGRAFÍAS ACTUALES

7.- DOCUMENTACIÓN ANEXA

8.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- 1. Plano descriptivo del complejo.

1.- IDENTIFICACIÓN DE AGENTES INTERVINIENTES Y JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DEL MODIFICADO DE PROYECTO DE ACTUACIÓN

1.1 Identificación de agentes intervinientes:

El encargo de redacción del presente modificado de proyecto de actuación lo realiza [REDACTED] como propietario de las fincas y construcciones afectadas, con [REDACTED] y domiciliado, a efectos de notificaciones en [REDACTED] de El Cuervo (Sevilla).

El Proyecto previo así como el presente modificado han sido redactados por Miguel Cordero Olmo, Arquitecto perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, colegiado con el número 6.458 y domiciliado a efectos de notificaciones en la calle Fernando Cámara nº 16 de El Cuervo (Sevilla).

1.2 Justificación y objeto del modificado de proyecto de actuación:

El presente documento se redacta para dar respuesta a los requerimientos de subsanación exigidos por el Ayto. de El Cuervo en resolución de 15 de noviembre de 2016 emitido por su servicio de urbanismo. En dicho documento se recogen los siguientes puntos:

- Incorporación al proyecto de actuación del acceso a las instalaciones planteado en el proyecto de mejora de acceso tramitado ante el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento (expte 625/13)

En el punto 2.4 del presente documento, más concretamente en el apartado dedicado a "infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia" se hace referencia a ello.

- Incorporación de la parcela 219 y 222 del polígono 2 al ámbito territorial del proyecto.

Tras la adquisición por parte de la propiedad de las citada parcelas catastrales y su incorporación como zona ajardinada a la actividad, recogemos dicha modificación en el presente modificado, afectando a distintos apartados de éste.

Se actualiza el punto 2.1 sobre "situación, emplazamiento y delimitación de terrenos afectados", igualmente se recoge convenientemente la nueva realidad en el punto 2.2 sobre "características físicas y jurídicas de los terrenos afectados". Se actualizan las nuevas

superficies en el punto 2.4 sobre "características de las construcciones e instalaciones que integra, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia" y se redefinen los servicios públicos existentes en dicho punto, puesto que se ha podido acceder a suministro de agua y a red municipal de saneamiento, además de obtener informe favorable para la mejora de accesos desde la carretera A-8151, último dato éste, que ya ha sido apuntado anteriormente. Por último, en planimetría adjunta se muestra gráficamente la incorporación de la parcela 222; con ello se puede observar que la posible afectación a linderos derivada de la proximidad de la construcción con la que hasta su adquisición era una parcela ajena a la actividad, queda sin efecto por razones obvias.

- Justificación de la distancia a núcleo urbano, conforme a lo exigido por el art. 5.70 de las vigentes Ordenanzas Urbanísticas locales en aplicación.
- Justificación de la distancia a carreteras, conforme a lo exigido en el art. 56 de la ley 8/2010, de Carreteras de Andalucía.
- Justificación del cumplimiento de las normas de aplicación directa contempladas en el art. 57 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. *J. M. U. López*

Estos tres últimos puntos requeridos se incorporan como nuevos en el modificado de proyecto en el apartado 3- sobre "Justificaciones y fundamentos", en los nuevos apartados 3.5, 3.6 y 3.7 respectivamente.

2.- DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD

2.1 SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE TERRENOS AFECTADOS

La fincas objeto del presente proyecto se encuentran situadas en el término municipal de El Cuervo (Sevilla) teniendo su acceso desde dos vías que acometen a la carretera A-8151 que pertenece a la red de carreteras autonómica dentro de la categoría de red complementaria, identificadas con el número de parcela 219, 220, 221, 222 y 223 dentro del polígono 2. (Ver plano de situación adjunto).

La situación de estas fincas es privilegiada, ya que está a pie de la citada carretera de acceso además de cerca, también, del núcleo urbano de El Cuervo.

La cercanía a los núcleos de población de El Cuervo y Lebrija, (a unos 2 minutos en el primer caso y a unos 15 en el segundo caso) hacen que este punto tome un gran valor estratégico para desarrollar las actividades previstas de salón de celebraciones.

Las edificaciones existentes en su entorno cercano, esto es, tomando 500 m. de radio, son algunas naves agrícolas, naves industriales y pequeñas casas de campo, producidas por un crecimiento desordenado e ilegal que se ha ido desarrollando en torno a la carretera de acceso a ambos lados de ésta a lo largo de varias décadas.

En definitiva un entorno rural con algunas construcciones cercanas donde las actividades que se pretenden desarrollar se complementan mutuamente y cualifican el entorno, no creándose en ningún momento puntos de tensión entre ellas.

Se incluye a continuación plano de situación a escala 1/3.500 de los terrenos afectados.



SITUACIÓN

CARRETERA A-8151 EL CUERVO-LEBRISA

TRAVESÍA DE CARRETERA N-IV

EL CUERVO



2.2 CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

El presente proyecto abarca 5 parcelas distintas catastrales que se identifican todas ellas por su pertenencia al polígono 2 y sus números de parcela son 219, 220, 221, 222 y 223.

La superficie de suelo según reciente medición es de 5665 m² para la parcela n° 223, 966 m² para la parcela n° 219, 1827 m² para la parcela n° 220 y 1161 m² para la parcela n° 221 y 1161 para la parcela n°222, sumando un total todas ellas de 10.780 m².

En la parcela catastral n° 220 existen 2 construcciones cuya descripción será abordada en apartados posteriores cuya superficie construida son 688.63 m² y 46.50 m² respectivamente, y una carpa/porche abierto con cubierta textil de 148.35 m², no existiendo más elementos construidos en las otras 3 parcelas que componen el conjunto.

La superficie de actuación del presente Proyecto representa la totalidad de la superficie de las parcelas mencionadas.

La topografía del terreno es llana y los suelos son de tipo arenoso, blando y muy permeable. La vegetación en la parcela es ordenada y decorativa, no existe vegetación silvestre aunque si hay plantados algunos árboles y arbustos o plantas de menor porte, además de una zona cubierta con césped natural.

Existe zona pavimentada con hormigón impreso circundando el salón de celebraciones a su entrada desde aparcamientos y en toda la zona donde tiene acceso peatonal para favorecer los accesos en condiciones de seguridad e higiene tanto de personal como de invitados.

El compromiso del promotor y las exigencias que suponen la actividad que se pretende instalar hace que la parcela tenga un acabado superficial controlado, plano y fácilmente transitable.

CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

La propiedad actual de [REDACTED], que es objeto del presente proyecto es el resultado de la compra de cinco propiedades originarias adquiridas entre los años 1980 y 2016. A día de hoy, y a efectos jurídicos, se distinguen 3 propiedades cuyas características son las siguientes:

Propiedad A; está escriturada, y según el Registro de la Propiedad Número 2 de Utrera, la finca se ubica en la finca registral nº 2486, Tomo 2221, Libro 52, Folio 187 inscripción 1ª y se describe como: parte de 5665/15.652 avas partes indivisas de la finca descrita como "Rústica: Suerte de tierra calma, de secano, de este término, hoy término de El Cuervo, pago El Cuervo o Rodalabota, sitio del Duque, de cabida una hectárea, 56 áreas, cincuenta y dos centiáreas."

Se adjunta en documentación anexa nota simple informativa del Registro de la Propiedad de Utrera.

Propiedad B; está escriturada, a fecha treinta de septiembre de 2016 y se describe como Rústica; suerte de tierra calma, en El Cuervo o Rodalabota, al sitio de El Duque.

Superficie; posee una superficie de cuarenta y un áreas y cuarenta y nueve centiáreas, equivalentes a cuatro mil ciento cuarenta y nueve metros cuadrados (4149m²).

Linderos; al norte, con camino de servicio; Sur, con parcela catastral 41105A00209026, Este, parcela catastral 41105A00200219, y Oeste, con Carretera de Lebrija a El Cuervo.

Datos catastrales; la totalidad de la finca se corresponde con las referencias catastrales números 41105A002002200000QE, 41105A002002210000QS y 41105A002002220000QZ.

Solicitud Registral; Se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad competente la inscripción de las fincas agrupadas, como nueva e independiente.

No posee en la actualidad, por razones obvias, nota simple informativa del Registro de la Propiedad de Utrera, por lo que no puede ser adjuntada al presente documento.

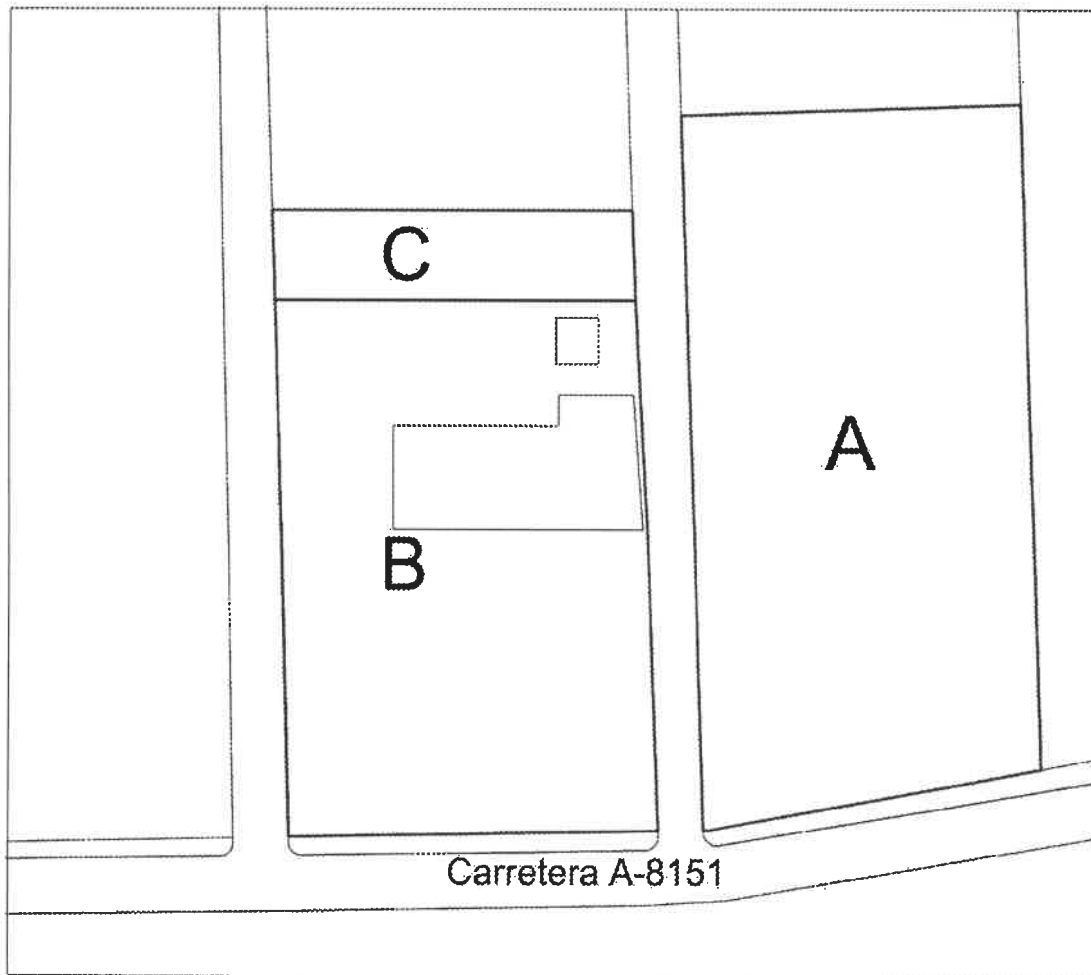
Propiedad C; está escriturada, a fecha de 23 de septiembre de 2015, y se describe como Rústica; suerte de tierra calma al pago de El Cuervo o Rodalabotga, sitio del Duque, hoy día identificada con la parcela 219 del polígono 2 del término municipal de El Cuervo de Sevilla.

Superficie: posee una superficie de veintidós centésimas de aranzada, equivalentes a nueve áreas y sesenta y seis centiáreas. (966 m²)

Linderos: al norte, con camino de servicio, al sur, con otro camino de servicio, al este con parcela 218 del polígono 2, y oeste con parcela 220 del citado polígono. Se corresponde con la totalidad de la parcela catastral número 219 del polígono 2 del término de El Cuervo.

Referencia Catastral: 41105°002002190000QZ. A día de hoy esta finca no está coordinada gráficamente con catastro.

Se adjunta en documentación anexa nota simple informativa del Registro de la Propiedad de Utrera.



La propiedad actual de [REDACTED], que se ha descrito a efectos jurídicos anteriormente, a **efectos catastrales** tiene una consideración diferente, y viene diferenciada en las siguientes 5 partes:

Parcela nº 219 del polígono 2. Ref. catastral 41105A002002190000QZ.

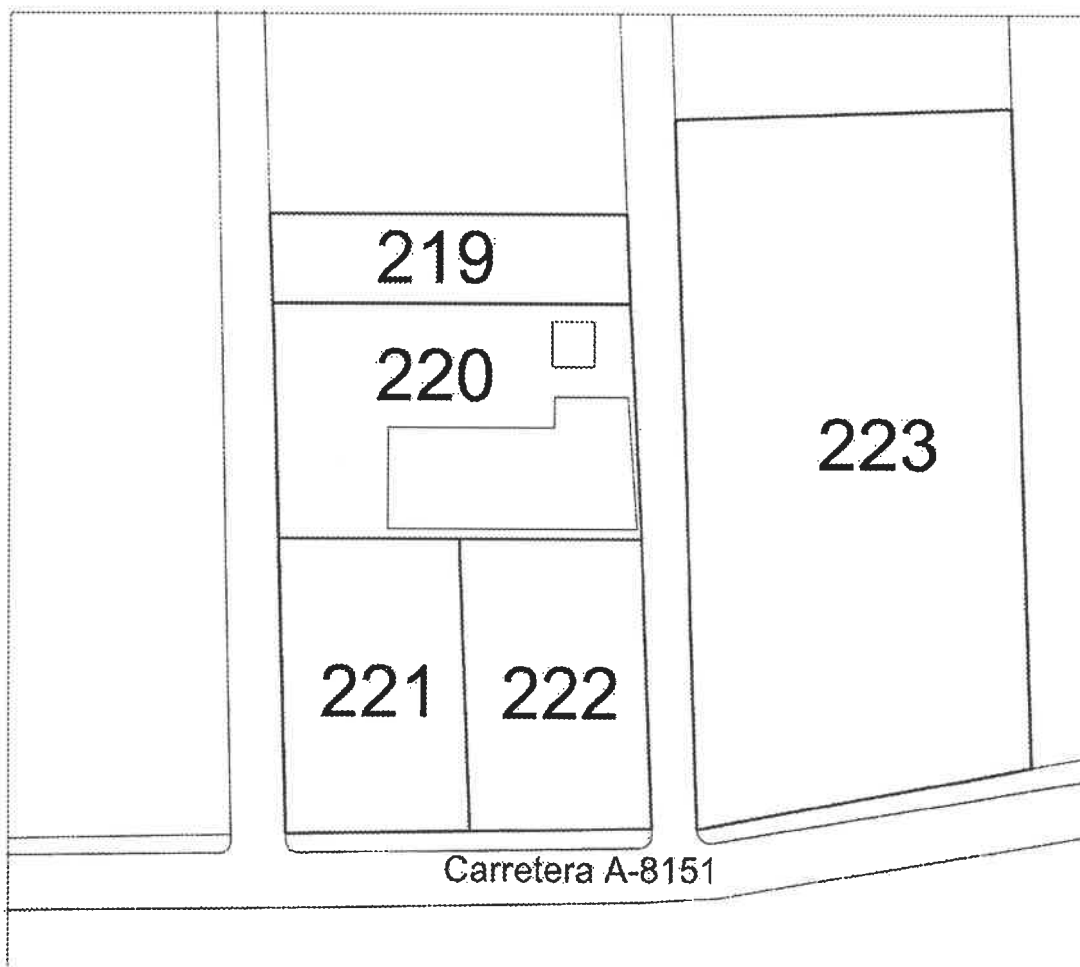
Parcela nº 220 del polígono 2. Ref. catastral 41105A002002200000QE.

Parcela nº 221 del polígono 2. Ref. catastral 41105A002002210000QS.

Parcela nº 222 del polígono 2. Ref. catastral 41105A002002220000QZ.

Parcela nº 223 del polígono 2. Ref. catastral 41105A002002230000QU. La parte propiedad del promotor es parte indivisa de esta finca.

Se adjuntan en documentación anexa las fichas catastrales extraídas de la sede electrónica del catastro.



2.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD

La actividad que se pretende, a instancia de la empresa promotora, supone la consolidación de esta parcela como un foco terciario dedicado al servicio público de salón de celebraciones y eventos, con unas edificaciones y espacios libres ya existentes en su totalidad para el correcto desarrollo de la actividad.

Hay que tener en cuenta que la actividad de celebraciones y eventos adquiere una gran importancia en la economía de la zona, como así lo demuestra el gran número de acontecimientos de tal naturaleza que se celebran anualmente en la población más cercana de El Cuervo sobre todo, pero no de forma exclusiva, dándose servicio en ocasiones a municipios del área de influencia como Lebrija, Jerez de la Frontera o Las Cabezas de San Juan

Considerar que la intención del promotor es la de dar un servicio cada vez más eficiente y mantener un nivel de calidad lo más alto posible, es por lo que se hace necesario unas instalaciones adecuadas a tal efecto que puedan acoger todas las actividades adyacentes a la actividad principal que se ha expuesto.

Tener en cuenta que en la zona existen o han existido algunas instalaciones de naturaleza similar con funciones parecidas a ésta dentro de una zona bastante amplia, como consecuencia de lo anterior ésta propuesta abarcaría una amplia zona de potencial sin explotar o poco aprovechado.

Al estar la finca donde se pretende desarrollar la actividad en las puertas de una carretera y muy cerca, pero fuera del núcleo principal de población de El Cuervo, que es el principal foco de población que se pretende aprovechar, hace que sea digno tener en cuenta para aceptar que la ubicación no podría ser más envidiable para la localización de la actividad.

Es importante mencionar además, en relación con lo anterior, que la ubicación de las instalaciones, cerca, pero fuera del núcleo principal de población, con buenos accesos rodados y grandes espacios de aparcamiento acotado y controlado, se hace necesario puesto que desarrollar una actividad como ésta, en la que se congregan gran número de personas, y por tanto de vehículos, dentro del núcleo de El Cuervo, generaría importantes problemas circulatorios y de estacionamiento de vehículos así como de molestias a la

vecindad derivadas de la concentración de gran número de personas en ambiente festivo.

BENEFICIOS SOCIOECONÓMICOS GENERADOS EN EL MUNICIPIO

Los beneficios socioeconómicos que la actividad generará en el municipio son igualmente importantes:

Se prevé que la actividad generará en el municipio, una oferta variada de empleo:

EMPLEOS DIRECTOS POR CADA EVENTO A CELEBRAR. El número de trabajadores que se emplee en cada evento dependerá del número de personas que concurran en él, aunque a continuación se hace una estimación media que podría variar al alza o a la baja.

10 camareros para servicio de mesas

3 empleados para preparación en dependencias privadas

Esto es una estimación de los trabajadores que son necesarios, actualmente, para el servicio directo de los asistentes que tienen cabida en una celebración en las instalaciones que actualmente existen y que son objeto del presente proyecto, aunque, no menos importante es el trabajo que se genera fuera de éstas, debido en gran parte a que la elaboración, cocinado y preparación de los menús que se degusten en las celebraciones se realiza en otras instalaciones perfectamente adecuadas que el propietario posee en la localidad de El Cuervo en el polígono industrial PPT-1 y que emplea a un número importante de personas y que se resume a continuación como trabajo indirecto generado.

EMPLEOS INDIRECTOS

3 cocineros

1 encargado de traslado de los preparados al salón de celebraciones

Por último, tendrían cabida en esta categoría de trabajos indirectos, aunque resulta muy difícil una cuantificación exacta por su falta de regularidad y/o por ser tareas necesarias pero desarrolladas por empresas ajenas como pueden ser trabajos para el mantenimiento de equipos y sistemas, trabajos para mantenimiento y limpieza de las instalaciones, encargados de lavandería y planchado, trabajos de administración, proveedores de alimentos y bebidas, mantenimiento y reparación de vehículos de la empresa, etc....

2.4 .- CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES QUE INTEGRA, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PUBLICOS EXISTENTES EN SU ÁMBITO TERRITORIAL DE INCIDENCIA.

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Sobre los 10.780 m² que tienen los terrenos objeto del presente documento, existen 3 construcciones cuya superficie ya se apuntó en el apartado 2.2, todas ellas en la parcela catastral nº 220 y que son suficientes para el desarrollo de la actividad de salón de celebraciones, no planteándose en este documento, por tanto, la necesidad de realizar ninguna construcción. En planimetría adjunta puede observarse, una distribución a escala de las edificaciones en el terreno, así como su distribución interior para una mayor aclaración.

La principal de ellas, que es la más grande y más antigua, cuenta con 688.63 m² y sería considerada como el salón de celebraciones propiamente dicho. Tiene un cuerpo principal diáfano para zona de público y escenario, con una morfología tipo nave industrial, con un cerramiento perimetral de muro de ladrillo cerámico doblemente revestido con mortero de cemento, una cubierta a dos aguas de chapa metálica ondulada sobre estructura metálica y bajo ella un falso techo plano decorativo. Adherida a ésta se dispone una zona también con muro perimetral de ladrillo con cubierta formada por forjado plano de viguetas de hormigón y bovedillas y terminación mediante teja árabe sobre tabiquillos. En esa zona se disponen la zona de aseos del salón, dependencias privadas del personal, zonas de almacenaje, de preparación de alimentos, cámara frigorífica y zona de barra.

Junto a ellas se dispone la segunda de las construcciones que cuenta con una superficie de 148.35 m² cubiertos. Es un porche de antesala a la entrada al salón principal, con estructura compuesta por perfiles metálicos ligeros y cubierta textil blanca, abierta por sus laterales y cuya única misión es servir como espacio de espera y protección ante los agentes climatológicos, de los asistentes al evento en cuestión, previo paso a la zona de público del salón principal.

La tercera construcción es exenta y de menor dimensión, 46.50 m², muy próxima a la construcción principal, y que sirve como apoyo de ésta. Construida con muro perimetral de un pie de ladrillo sobre los que descansa una cubierta plana formada por forjado de viguetas de hormigón y bovedillas y terminación de cubierta plana típica a la andaluza.

En su interior alberga dos aseos con acceso directo desde el exterior así como una zona de lavandería para uso de la actividad principal.

La superficie edificada se considera adecuada y proporcionada a las necesidades de la explotación y a la superficie de la finca, ya que se ocupa en total una superficie construida de 883.48 m².

A efectos de superficie construida respecto de la superficie de la finca que será objeto de actuación del presente Proyecto, resulta un ratio de 0.10 m² construido/m² parcela.

Todo el perímetro de las parcelas está perfectamente delimitado y acotado con malla de simple torsión y postes metálicos, con una serie de cancelas metálicas de acceso de grandes dimensiones tanto para público como en su caso, para coches.

Los exteriores de la construcción están perfectamente pavimentadas, sin resaltos ni imperfecciones, con solera de hormigón in situ con acabado decorativo superficial. En el plano de planta que se adjunta en el presente documento se grafía la zona que cuenta con este acabado referido, que se considera suficiente para el uso de invitados y trabajadores, en condiciones de higiene y seguridad.

Igualmente se indica una zona denominada de jardín con suelo natural y capa superior de grava fina color blanco donde se sitúa arboleda y plantas decorativas. También existe una zona de césped natural decorativa apta para actividades lúdicas y de entretenimiento de niños asistentes a los eventos y celebraciones, en mejores condiciones de seguridad puesto que no se trata de un suelo rígido.

Las zonas exteriores cuentan con iluminación artificial suficiente para su uso en horas nocturnas cuando es preciso.

Valoración económica de las edificaciones:

A efectos de valorar económicamente lo edificado en la parcela nos apoyamos en las "tablas de valoraciones de obras a efectos de determinación de la base liquidable mínima" actualmente en vigor, y, aprobadas en sesión plenaria por el Ilmo. Ayuntamiento de El Cuervo y recogidas en la "Ordenanza del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras", publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla número 298, página 8 y siguientes, con fecha sábado 26 de diciembre de 2015.

En dichas tablas, más concretamente, la 2.8, apartado H21, se valoran los Salones de Celebraciones a 272 €/m². Entendemos que bajo ese apartado pueden valorarse tanto la construcción principal y más grande de 688.63 m², como la construcción más pequeña de 46.50 m², puesto que esta segunda aunque exenta, su uso está totalmente ligado a la construcción principal puesto que le presta servicios como aseos y zona de lavandería.

Por tanto su valor sería: $(688.63 \text{ m}^2 + 46.50 \text{ m}^2) \times 272 \text{ €/m}^2 = 199.995,36 \text{ €}$

En cuanto a la tercera construcción que se ha descrito anteriormente como porche, de 148.35 m², sus características la asemejan más a una nave metálica sin cerrar que al propio salón de celebraciones, por lo que se propone tomar para ella el valor establecido en la tabla 2.3 apartado N1, nave metálica sin cerrar, de 127 €/m².

Por tanto su valor sería: $148.35 \text{ m}^2 \times 127 \text{ €/m}^2 = 18.840,45 \text{ €}$

Por otro lado, aunque no supone un espacio que compute como metros construidos, existe una zona que ha sido tratada mediante una solera de hormigón en torno a las construcciones y que se recoge específicamente en las citadas tablas, por lo que también procedemos a valorarla.

Zona de solera: 734 m²

Según tabla 4.2 apartado UO4 soleras tiene un valor de 20.25 €/m² y según UO31 rellenos y explanaciones tiene un valor de 20.12 €/m², con lo que sumados dan un total de 40.37 €/m²

Por tanto $734 \text{ m}^2 \times 40.37 \text{ €/m}^2 = 29.631,58 \text{ €}$

Por último, se valora el vallado perimetral de las fincas tomando de la tabla 2.10 el apartado R3 sobre vallado con malla de simple torsión, que se valora en 13.75 €/ml. Tenemos un total de 575 ml.

Por tanto $575 \text{ ml} \times 13.75 \text{ €/ml} = 7.906,25 \text{ €}$

Sumando todo lo anterior, establecemos el valor de lo construido en 256.373,64 €

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTES

En cuanto al acceso a las instalaciones, que necesariamente se hace desde la carretera A-8151, la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento, mediante su Servicio de Carreteras, el 13 de enero de 2014 emite informe requiriendo la elaboración de un proyecto de acceso a la actividad desde la carretera citada. Dicho proyecto se redactó por el Ingeniero técnico de obras públicas D. José Vicente González Dorantes, y presentado en la Delegación Territorial de Fomento con fecha 19 de mayo de 2014. Dicha Delegación, a fecha de 20 de enero de 2015, informa favorablemente el proyecto, estableciendo determinadas condiciones económicas y técnicas para el inicio y ejecución de las obras. En la fecha actual de redacción del presente modificado de proyecto, dichas obras no han comenzado. Junto a estas obras, se solicitará el retranqueo de la cancela de entrada de la actual parcela 222, pol 2, para mejorar las condiciones de acceso. Al estar en zona de afección de Carreteras, esta actuación también deberá contar con los permisos específicos que deban ser solicitados previamente.

En cuanto a la instalación eléctrica, justo enfrente de la finca, al otro lado de la carretera A-8151 por la que tiene acceso, se ubica la estación eléctrica transformadora para baja tensión que sirve a la localidad de El Cuervo. La finca cuenta con suministro eléctrico de forma legal.

Recientemente se ha podido acceder al suministro de agua sanitaria, así como a la red municipal de saneamiento. Mediante resolución de Alcaldía Presidencia número 1415/2016, de 4 de agosto de 2016, se otorga a las edificaciones objeto del proyecto de actuación la calificación de asimilado a fuera de ordenación y se autoriza la acometida a la red de abastecimiento y saneamiento siempre que la compañía suministradora estime viable la misma. Con fecha 30 de septiembre de 2016 se aporta por la propiedad

justificante de la conexión a dichas redes llevada a cabo por la compañía suministradora Aguas del Huesna.

2.5 PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS. FASES

Tras la correspondiente aprobación definitiva del presente proyecto de actuación, se estima un plazo máximo de un año para comenzar el proceso de legalización de las construcciones existentes según procedimiento establecido en el artículo 48 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, así como del inicio del procedimiento de Calificación Ambiental para la obtención final de la licencia de la actividad pretendida, según se establece en la ley GICA (gestión integrada de la calificación ambiental).

Una vez obtenida la licencia de obras municipal, derivada del procedimiento anteriormente descrito para la realización de cuantas instalaciones y obras sean necesarias a efectos de adecuar definitivamente las construcciones al uso pretendido y en cumplimiento de la normativa técnica que le sea de aplicación, se estima un plazo de 3 meses para el inicio de dichas obras y otro de 12 meses para la finalización de éstas, estimando que todas las actuaciones necesarias serán ejecutadas en una sola fase.

3.- JUSTIFICACIONES Y FUNDAMENTOS

3.1 JUSTIFICACION DE LA UTILIDAD PÚBLICA O INTERES SOCIAL:

El sector del catering y celebraciones en la comarca ha experimentado un crecimiento notable y más que visible, siendo un sector económico que goza en la actualidad de buena salud.

Quizá el sector de la economía más importante de la zona, y el menos expuesto a vaivenes económicos, sea el sector servicios. Favorece este hecho la ubicación de la localidad, enclavada en un cruce de caminos y zona de paso que fue su origen como pueblo. La situación de la actividad, como se ha comentado, es a pie de la carretera A-8151, que discurre desde la Localidad e Lebrija, atraviesa El Cuervo en su eje este oeste, y llega hasta localidades de la provincia de Cádiz como Arcos de la Frontera, aunque más importante si cabe es la situación de la carretera Nacional IV que une las ciudades de Madrid y Cádiz y conforma una travesía a su paso por El Cuervo en su eje norte sur.

El sector servicios, asociado a temas de hostelería, hospedaje, y celebraciones, adquiere por tanto, una relevancia fundamental, por el servicio que ofrecen a la población de El Cuervo, a los transeúntes que diariamente pasan por la localidad, así como a vecinos de núcleos de población cercanos atraídos por unas muy buenas comunicaciones así como por una alta especialización y calidad en el servicio que se ofrece en general.

No en vano, la actividad concreta, de celebraciones y eventos, cuenta en el entorno más cercano de una localidad de apenas 8.500 habitantes como ésta de, al menos, cuatro o cinco instalaciones específicas para dicha actividad durante todo el año, que en los meses de mayor demanda de actividad, coincidentes con la primavera, el verano y principios de otoño así como época de navidades, se hace, a veces insuficiente para cubrir la demanda, proliferando, como consecuencia, ubicaciones puntuales no especializadas que permiten cubrir esos picos de demanda.

Además es una actividad a la que se adhieren gran cantidad de empresas secundarias que a su vez son también muy importantes para la microeconomía del entorno.

No es casualidad, la importancia la gran cantidad de instalaciones de este tipo que existen en los núcleos de población cercanos. Y es en estas entidades donde se demuestra la importancia social y económica que acarrea la actividad del catering y celebraciones que no sólo se ciernen a lo local sino incluso a nivel comarcal.

Es por esto, que no sería exagerado que una empresa como la que se intenta llevar a cabo acarree un número de empleados alto de forma directa e indirecta además de

favorecer el dinamismo económico en una zona tradicionalmente con altos niveles de desempleo, más si cabe en la coyuntura económica en que vivimos.

Además se garantiza la continuidad a lo largo del tiempo debido a la propia naturaleza de la actividad, una constante puesta al día y actualización y que como ha demostrado en otros momentos se basa en la adaptabilidad y acomodamiento de lo cambiante del mercado en el transcurso del tiempo.

En definitiva, es una apuesta de futuro que intenta optimizar al máximo los recursos de los que se sirve para poder dar un servicio de calidad, altamente cualificado y eficaz.

3.2 VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA Y PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS.

La viabilidad económica del proyecto que se presenta tiene su base en el esquema de explotación previsto, ofreciendo unas instalaciones de buen nivel y no se basándose en ingresos directos ajenos como podría ser el caso de una industria que exporte materia prima o elaborada sino en unos ingresos que provienen del aprovechamiento de la parcela y las instalaciones para su uso y disfrute con lo cual no tenemos gastos reseñables por otros conceptos.

Basándonos en el Real Decreto 1777/2004 de 30 de julio por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, artículo 2, sobre amortización según tablas de amortización oficialmente aprobadas, entendemos aplicable un porcentaje de amortización del 4% anual de la inversión a realizar que se cifró en apartados anteriores en 256.373,64 €, por lo que supone un plazo de amortización de 25 años.

Plazo de duración de la calificación de los terrenos:

Se estima un plazo de calificación de los terrenos de 50 años como periodo máximo de concesión administrativa.

Por un lado, aunque ha quedado clara la viabilidad económica hasta los 25 años tras la legalización de la actividad, se insta a que no tenga límites la viabilidad social de la propuesta puesto que no tendría sentido conceder un periodo de años reducido en tanto que la calidad social de la empresa perdure y la conveniencia entendida como interés general del principal núcleo de población no se vea menoscabado.

3.3 JUSTIFICACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE, INCIDENCIA URBANÍSTICO-TERRITORIAL, Y MEDIDAS PARA LA CORRECCIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES O TERRITORIALES.

La necesidad de implantación de estas instalaciones en suelo no urbanizable es evidente, habida cuenta de la base que motiva todo el Proyecto. Estamos ante una actividad que consume unos recursos en cuanto a superficie que son de importancia y difíciles de ubicar en suelo urbano consolidado. Además la cantidad de vehículos haría que implantar esta actividad dentro de suelo urbano fuera temerario por los evidentes problemas circulatorios que acarrearía. Por otro lado la conectividad con las arterias de circulación son las idóneas en el entorno de la propuesta; cerca pero fuera del núcleo principal de población, con buenos accesos rodados y grandes espacios de aparcamiento acotado y controlado. Por otro lado es recomendable distanciar este tipo de actividades de zonas de descanso de la población por las molestias a la vecindad intrínsecas a la concentración de gran número de personas que acuden a fiestas o eventos, además de que en buen número de ocasiones, estos actos se prolongan hasta altas horas de la madrugada, con lo que se potencian más si cabe los efectos negativos sobre las zonas residenciales de descanso.

En relación con el medio ambiente se adoptarán las siguientes medidas:

- Se procederá al tratamiento previo de los vertidos que genere la actividad según su naturaleza y según los requerimientos de la normativa de aplicación en vigor.
- Desarrollar la actividad con el máximo respeto y comprensión hacia el medio mejorando de forma continuada, siempre que esté a nuestro alcance, las técnicas, prácticas y actuaciones medioambientales.
- Cumplimiento de la normativa medioambiental existente y siempre que sea posible superar las exigencias legislativas medioambientales.
- Promover la minimización y valoración de los residuos generados en el complejo para poder obtener la gestión más óptima y correcta posible.
- Tomar las medidas oportunas para disminuir el consumo de agua y energía.
- Involúcrar a todos los agentes implicados en las labores relacionadas con las mejoras respecto al medio ambiente.
- Información y concienciación de las buenas prácticas ambientales a los trabajadores.
- Elaborar un calendario de actuaciones medioambientales.

- .- Elaborar anualmente una declaración medioambiental pública de las actuaciones y progresos medioambientales alcanzados.
- .- La declaración medioambiental se facilitará, previa solicitud, a todas las personas interesadas.

**3.4 COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE SUELO NO URBANIZABLE.
JUSTIFICACION URBANISTICA SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE. NO INDUCCION A LA
FORMACION DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.**

La Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en sus artículos 42 y 43 regula las Actuaciones de Interés Público. Se definen como tales las actividades de intervención singular de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, que pueden tener por objeto la implantación tanto de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, como de usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos, en las que concurran los siguientes requisitos:

Utilidad pública o interés social.

Necesidad de su implantación en Suelo No Urbanizable.

Compatibilidad con el régimen de la correspondiente categoría de Suelo No Urbanizable.

No inducir la formación de nuevos asentamientos.

Se cumplen todos los requisitos anteriores, además de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de de El Cuervo que son de aplicación.

3.5 JUSTIFICACIÓN DE DISTANCIAS EXISTENTES ENTRE LAS INSTALACIONES Y EL SUELO URBANO.

La instalación comprende 3 edificaciones cuyas características se han expuesto, que han sido edificadas en distintos años.

La construcción principal, el salón de celebraciones propiamente dicho, data del año 1992. La construcción de apoyo, de aseos y lavandería data del año 2001. Y la carpa, porche con cubierta textil, de 2003.

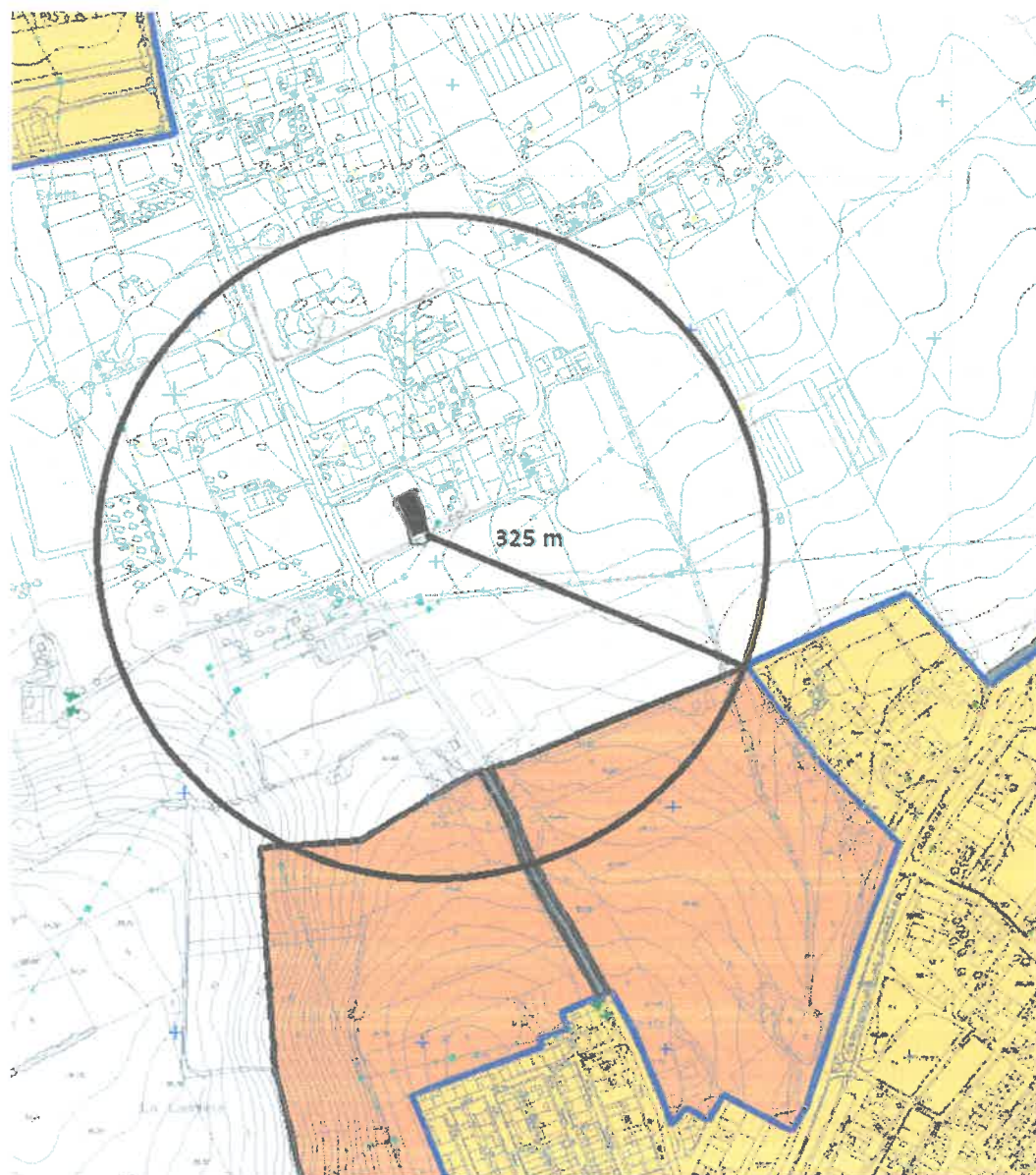
En el momento de la construcción de dichos edificios, el suelo urbano del municipio de El Cuervo, se encontraba, en su punto de mayor cercanía en línea recta, a 325 m.

La primera figura de planeamiento municipal aprobada por el Ayuntamiento de El Cuervo son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente el 21 de diciembre de 2001, con un texto refundido posterior aprobado el 26 de julio de 2002. En la imagen adjunta a continuación se expone parte del plano de "clasificación del suelo" del documento citado, sobre el que se ha señalado en negro la ubicación de las construcciones de la actividad, y se grafía la distancia menor desde estas construcciones hasta el punto más cercano del suelo urbano consolidado, que, como se ha mencionado, son 325 m.

En el plano, la zona sombreada en naranja claro, delimitada con línea azul, es el suelo urbano consolidado, y la zona sombreada en naranja más oscuro, delimitada con línea negra, es el suelo urbanizable.

La zona de suelo urbanizable fue desarrollada mediante el denominado Plan Parcial del Sector PP-5 "Carretera de Lebrija", que fue aprobado por Pleno de la Corporación Municipal el veinticinco de marzo de 2004. Fecha posterior a la de las construcciones citadas, y en cualquier caso, en torno a doce años posterior a la construcción principal del salón de celebraciones de 1992, año en el que comenzó a desarrollarse la actividad.

Por tanto, el desarrollo de esa zona de suelo urbanizable, que en la actualidad ha pasado a suelo urbano consolidado, hace que la distancia original de la actividad hasta suelo urbano, de 325 m, pase a 196 m.



3.6 JUSTIFICACIÓN DE DISTANCIA ENTRE LAS CONSTRUCCIONES Y LA CARRETERA A-8151

La distancia actual de la construcción del salón de celebraciones de 1992 hasta el borde de la carretera es aproximadamente 49.50 m como se indica en la foto a continuación. Según la Ley 8/2001 de Carretera de Andalucía, se establece la línea de no edificación en una distancia de 50 metros medidos en horizontal desde el borde exterior de la calzada. En el momento de la construcción del salón, la actual carretera como tal no existía, puesto que los trabajos de construcción de ésta comenzaron poco después, y se alargaron hasta el año 1993.

La actual A-8151 se construyó sobre una carretera anterior, de un carril por cada sentido, sin arceles y con un firme sensiblemente más estrecho de en torno a 4,50 m. Estos datos pueden verificarse puesto que existe una zona de la antigua carretera, en término municipal de Lebrija, ya fuera de servicio, en la que el trazado de la nueva carretera no fue coincidente con el antiguo.

Nos resulta imposible conocer el trazado exacto de esa anterior carretera a su paso por la finca donde se desarrolla la actividad de salón de celebraciones que nos ocupa, pero suponiendo que la nueva carretera se ejecutara a eje de la antigua carretera, y teniendo en cuenta que la nueva tiene un ancho de 7 m (sin incluir arceles) se deduce que la carretera se ensanchó 1.25 m por cada lado.

Por tanto podemos concluir que la distancia de la construcción realizada en 1992 a la carretera antigua que existía en el momento de su construcción sería de 50.75 m de forma muy aproximada. (49.50 m actuales más 1.25 metros de ensanche por cada lado de la nueva A-8151)



3.7 JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE ARTÍCULO 57 DE LA LOUA

El artículo citado de la LOUA, para las construcciones en suelo no urbanizable establece:

...1. Los actos de construcción o edificación e instalación que se realicen en terrenos que tengan el régimen propio del suelo no urbanizable deberán observar cuantas condiciones se establecen en el artículo 52 de esta Ley, aun cuando no exista Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial y, además, las siguientes reglas:

1º Ser adecuados y proporcionados al uso a que se vinculen.

2º Tener el carácter de aislados.

3º no tener más de dos plantas, salvo prescripción imperativa distinta del Plan.

4º presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno.

5º Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos.

A este respecto conviene indicar que las construcciones e instalaciones objeto del presente proyecto se hallan ubicadas dentro del ámbito territorial de la Agrupación de Edificaciones en suelo no urbanizable "La Encinilla" (AE-1); delimitación que forma parte del expediente incoado para la Declaración de Innecesariedad de tramitación del Avance para la delimitación de los asentamientos urbanísticos y ámbitos de hábitat rural diseminado en el suelo no urbanizable de El Cuervo de Sevilla, acordada en sesión plenaria de fecha 14 de noviembre de 2013.

En el punto 6 del presente documento se aporta reportaje fotográfico de las construcciones e instalaciones existentes en la parcela así como el entorno de éstas. Dichas construcciones e instalaciones se describieron en el apartado 2.4 del presente, y se describen gráficamente en planimetría adjunta. De todo ello puede deducirse que:

1º Las dimensiones de la nave o salón de celebraciones, 688,63 m², es adecuada y proporcional a la capacidad media de las personas que acuden a este tipo de eventos (400 personas máximo)

2º que las mismas tienen el carácter de aisladas y ocupan una sola planta.

3º Que sus características tipológicas y estéticas están adecuadas a las existentes en su entorno, se han usado materiales y sistemas tradicionales del lugar y propios del momento en que se acometieron las actuaciones, sin que se produzcan afecciones paisajísticas, para lo cual volvemos a remitirnos a las fotografías.

Por lo expuesto anteriormente entendemos que se da entero cumplimiento a las normas de aplicación directa establecidas en el artículo 57 de la LOUA.

4.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

El promotor asume las obligaciones que le son inherentes según el Art. 42.5.D LOUA:

a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen del suelo no urbanizable (Art. 51.1.A LOUA), esto es, se compromete a destinar el suelo al uso previsto por la Ordenación Urbanística y conservar las construcciones en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato. Asimismo, se compromete a conservar y mantener el suelo, la masa vegetal y cuantos valores le son inherentes en las condiciones que se requieren en la Ordenación Urbanística y sectorial de aplicación.

b) Se compromete al pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable así como a la constitución de garantía de acuerdo con lo regulado en el Art. 52 4º y 5º de la LOUA.

Entendiendo que cada municipio debe recoger de forma concreta mediante ordenanza las cuantías concretas para estos casos, el Ilmo Ayto. de El Cuervo aprobó en pleno la "Ordenanza Reguladora de la Prestación compensatoria por el Uso y Aprovechamiento, con Carácter Excepcional del Suelo no Urbanizable", publicada en el POP de la provincia de Sevilla número 134, página 35 y siguientes, donde se recoge que el tipo ordinario de la prestación compensatoria se fija en el 10% de la inversión realizada, proponiendo unos supuestos para la reducción de la cuota a los que el presente caso no se puede acoger. Según se expuso en el punto 2.4 del presente documento la inversión asciende a 256.373,64 €, por tanto el 10% correspondiente a prestación compensatoria es de **25.637,36 €**.

Por otra parte, la Prestación de Garantía, viene regulada por la modificación de la Ordenanza Municipal Reguladora de la Prestación Compensatoria por el Uso y Aprovechamiento con Carácter Excepcional del Suelo no Urbanizable, aprobada por el pleno del Ilmo. Ayto. de El Cuervo y publicada definitivamente en el BOP de la provincia de Sevilla número 47, página 29 y siguientes. La cantidad la misma referida anteriormente, 10% de la inversión declarada, por tanto, **25.637,36 €**, que, en acuerdo con la promotora del presente documento, será presentada mediante aval, que será prestado en la forma y condiciones que se establecen en esta Ley, por alguno de los bancos, cajas de ahorros de garantía recíproca para operar en España.

c) Se compromete asimismo a solicitar licencia en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Proyecto.

d) Se compromete asimismo a aportar cualquier otra determinación que complete la caracterización de la actividad y permita una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

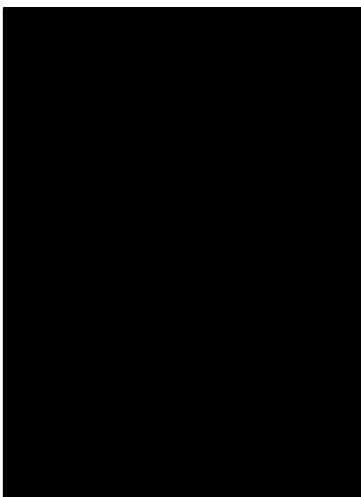
5.- INCIDENCIAS PREVISIBLES EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

(Art. 30 y apartado II del anexo de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

No se consideran incidencias en la Ordenación del Territorio, salvo las derivadas de la instalación de un complejo como el que se solicita, que será un nuevo foco industrial que aumentará la calidad en el servicio y las prestaciones de la comarca, atrayendo un tipo de actividades adyacentes de alto nivel adquisitivo, cuyos efectos se prevé sean muy positivos en general para toda la zona.

El Cuervo, 16 de noviembre de 2016

FIRMAS:



POR EL TÉCNICO REDACTOR

Miguel Cordero Olmo

Arquitecto col. nº 6458

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Miguel Cordero Olmo', written over a horizontal line.

Miguel Cordero Olmo
ARQUITECTO

NIF: 47005177-P
C/ Ansares, 12
41749 El Cuervo (Sevilla)
Tfno. 651 727 469

6.- FOTOGRAFÍAS ACTUALES

Vistas de las instalaciones y caminos circundantes a su paso por carretera A-8151





Vista de salón de celebraciones desde zona de césped natural anexa



Vista del salón de celebraciones y carpa desde zona ajardinada junto a la carretera



Vista de zona de aparcamiento con imagen del salón de celebraciones al fondo



Foto superior e inferior: Imagen exterior del salón principal





Foto superior: estructura abierta o porche. Foto inferior: Construcción anexa y zona pavimentada en hormigón impreso





Foto superior: Zona ajardinada y salón. Foto inferior: Exterior pavimentado con homigón impreso circundante



7.- DOCUMENTACIÓN ANEXA

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE PROPIEDAD DENOMINADA "A"



5R6335386

05/2004

14/09/2004 18:05

NO.454 0003



NOTA SIMPLE INFORMATIVA E 3749958

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, ya 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.

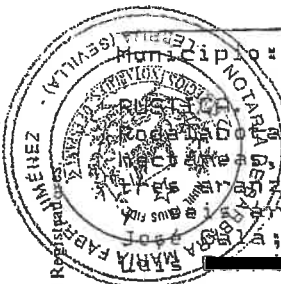
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE UTRERA Nº 2
 CALLE LAS MUJERES, 1 Planta:1a
 41710 UTRERA (SEVILLA)
 Teléfono:4860821 Fax:5863528

Notario de LEBRIJA
 D./Dña. BARBARA MARIA FABRA JIMENEZ Fax: 5975352

NOTA SIMPLE INFORMATIVA
 Artículo 175-1 R.N.

DESCRIPCION DE LA FINCA
 Finca: 11896 sección: 00

Municipio: LEBRIJA
 Suerte de tierra calma término de Lebrija, pago El Cuervo o sitio del Duque, de cabida según el Registro de dos diez áreas, dos centiáreas; y según el título, presentado de catorce y cincuenta centésimas de otra, ó una hectárea, cincuenta y cinco centésimas de otra, y cincuenta y cinco centésimas de otra; Linda, Norte, [REDACTED] y [REDACTED]; Sur, [REDACTED]; Oeste, Carretera de Lebrija a El Cuervo.



Papel especial distribuido por el Colegio de Registradores

TITULARIDADES						
Titular	DNI	Tomo	Libro	Folio	Alta	
[REDACTED]	[REDACTED]	863	267	135	2	
[REDACTED]	[REDACTED]	863	267	135	2	

100% del pleno dominio por título de compraventa con carácter presuntivamente ganancial.

Adquirida por título de compra, según escritura otorgada el día 1 de junio de 1982 ante el Notario de Lebrija D. JOSE MACIAS GALLEGO.

CARGAS

Un Embargo sobre ésta finca, a favor de [REDACTED] SA, para responder de SEIS MIL DIEZ EUROS CON DOCE CENTIMOS -UN MILLON PESETAS - de principal y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON TREINTA Y SEIS CENTIMOS -NOVECIENTAS VEINTICINCO MIL PESETAS - estimadas para costas, intereses y gastos. Anotado con la letra E, de fecha 14 de abril de 1980.
 EMBARGO CADUCADO PENDIENTE DE CANCELAR. ESTE EMBARGO AFECTA A ESTA FINCA Y SIETE MAS.

Un Embargo sobre ésta finca, a favor de [REDACTED] SA, para responder de SEISCIENTOS TREINTA Y UN EURO CON SEIS CENTIMOS -CIENTO Y CINCO MIL PESETAS - de principal y CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS CON TREINTA Y CINCO CENTIMOS -OCHOCIENTAS VEINTICINCO MIL PESETAS - estimadas para costas, intereses y gastos; según autos seguidos con en número en el Juzgado. Anotado con la letra G, de fecha 6 de agosto de 1980.
 EMBARGO CADUCADO PENDIENTE DE CANCELAR. ESTE EMBARGO AFECTA A ESTA FINCA



NOTA SIMPLE INFORMATIVA E 3749959

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, ya 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.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE UTRERA Nº 2
CALLE LAS MUJERES, 1 Planta:1ª
41710 UTRERA (SEVILLA)
Teléfono:4860621 Fax:5863528

Municipio: LEBRIJA Finca Registral: 11896 sección: 00

Notario de LEBRIJA
D./Dña. BARBARA MARIA FABRA JIMENEZ Fax: 5975352

Y SIETE MAS.

NOTA: La equivalencia en euros de las cantidades expresadas en pesetas se obtiene dividiendo dichas cantidades entre 166'386.

NOTA: Esta nota registral corresponde a la solicitud número 681 de la Notaría solicitante.

OBSERVACIONES

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 14 de septiembre de 2004 antes de la apertura del diario.

Honorarios: 9,02 Euros -1.501 Ptas- Arancel Nro. 4.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

ESTA NOTA SE COMPONE DE 2 FOLIOS
CORRESPONDIENTES AL/OS LIBROS
53749958 y 53749959

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE PROPIEDAD DENOMINADA "C"

REGISTRO DE LA PROPIEDAD URBANA N° 2

C/ FRANCISCO DE QUELLANA, 1 - 1°

41710 - SEVILLA

TFNO: 954600622 - FAX: 954602230

Nota Simple Informativa:

Para información de consultores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 137 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

Municipio: CUERVO (SE)

N° PETICIÓN: 5256

FINCA DE CUERVO (SE) N°: 4472 IDENTIF: 41029000175996

INDICACIÓN: ART. 10 NTS DE LA L.R.

INTERES LEGÍTIMO ALIENADO POR EL SOLICITANTE:

Raf: 6

FINCA. Suelo de tierra calva al pie de El Cuervo o Rodalavera, sitio del Dique, hoy día identificada con la parcela 219 del polígono 2 del término municipal de El Cuervo de Sevilla. Tiene una superficie de veintidós centáreas de arrendada, equivalentes a nueve áreas y sesenta y seis centáreas. Sólo puede ser susceptible de división o segregación respetando la unidad mínima de cultivo. Los lindes actuales son: al Norte, con camino de servicio, al Sur, con otro camino de servicio, al Este, con parcela 218 del polígono 2, propiedad de Don Antonio Gómez García y al Oeste, con parcela 220 del citado polígono, propiedad de Don Juan Miguel López López. Le corresponde con la totalidad de la parcela catastral número 219 del polígono 2 del término de El Cuervo de Sevilla. Referencia catastral: 4102900020021000002, a día de hoy, la finca de este número NO ESTÁ COORDINADA GRÁFICAMENTE con el Catastro.

TITULARIDADES

Citular	NIF	Tomo Libro Folio Alta
[REDACTED]	[REDACTED]	2835 133 101 2

100,000000 del piso dominio con carácter ganancial, por título de CONSERVATIVA en virtud de Escritura Pública, autorizada por la notaria [REDACTED] en CUERVO DE SEVILLA (SE) el día 23/09/2013, con número de protocolo 647/2013.

CARGAS

- Cargas por procedencia:

NO hay cargas registradas

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE CUERVO (N°): 4472

Pág. 1 de 2



FICHAS CATASTRALES



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

41105A002002190000QZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
Polígono 2 Parcela 219	
ENCINILLA MONJAS. EL CUERVO DE SEVILLA [SEVILLA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Agrario [Labor o Labrado secoano 01]	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	
Polígono 2 Parcela 219	
ENCINILLA MONJAS. EL CUERVO DE SEVILLA [SEVILLA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²] TIPO DE FINCA
--	971

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



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.

- 763.750 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Viernes, 24 de Febrero de 2017



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
41105A002002200000QE

DATOS DEL INMUEBLE

Localización
Polígono 2 Parcela 220
ENCINILLA MONJAS. EL CUERVO DE SEVILLA [SEVILLA]

USO LOCAL PRINCIPAL
Ocio y Hostelería

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
1.295

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
Polígono 2 Parcela 220
ENCINILLA MONJAS. EL CUERVO DE SEVILLA [SEVILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
1.295

SUPERFICIE SUELO [m²]
1.850

TIPO DE FINCA
Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
HOTELERO	1	00	01	672
Obr Urb Int	1	00	02	486
ALMACEN	1	00	03	64
Porche 100%	1	00	04	73

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de EL CUERVO DE SEVILLA Provincia de SEVILLA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



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.

763.700 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89

Lunes , 8 de Abril de 2013

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



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

41105A002002210000QS

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	Polígono 2 Parcela 221		
	ENCINILLA MONJAS. EL CUERVO DE SEVILLA [SEVILLA]		
USO LOCAL PRINCIPAL	Agrario [Labor o Labradío secoano 01]	AÑO CONSTRUCCIÓN	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	Polígono 2 Parcela 221		
	ENCINILLA MONJAS. EL CUERVO DE SEVILLA [SEVILLA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	--	SUPERFICIE SUELO (m ²)	1,138
		TIPO DE FINCA	--

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de EL CUERVO DE SEVILLA Provincia de SEVILLA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



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.

763,700 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89

Limite de Manzana

Limite de Parcela

Limite de Construcciones

Mobiliario y aceras

Limite zona verde

Hidrografía

Lunes , 8 de Abril de 2013



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

Sede Electrónica del Catastro



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
41105A0022002220000QZ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	Polígono 2 Parcela 222		
	ENCINILLA MONJAS. EL CUERVO DE SEVILLA [SEVILLA]		
USO LOCAL PRINCIPAL	Agrario [Labor o Labradío secoano 01]	AÑO CONSTRUCCIÓN	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	Polígono 2 Parcela 222		
	ENCINILLA MONJAS. EL CUERVO DE SEVILLA [SEVILLA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	--	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	1,161
		TIPO DE FINCA	--

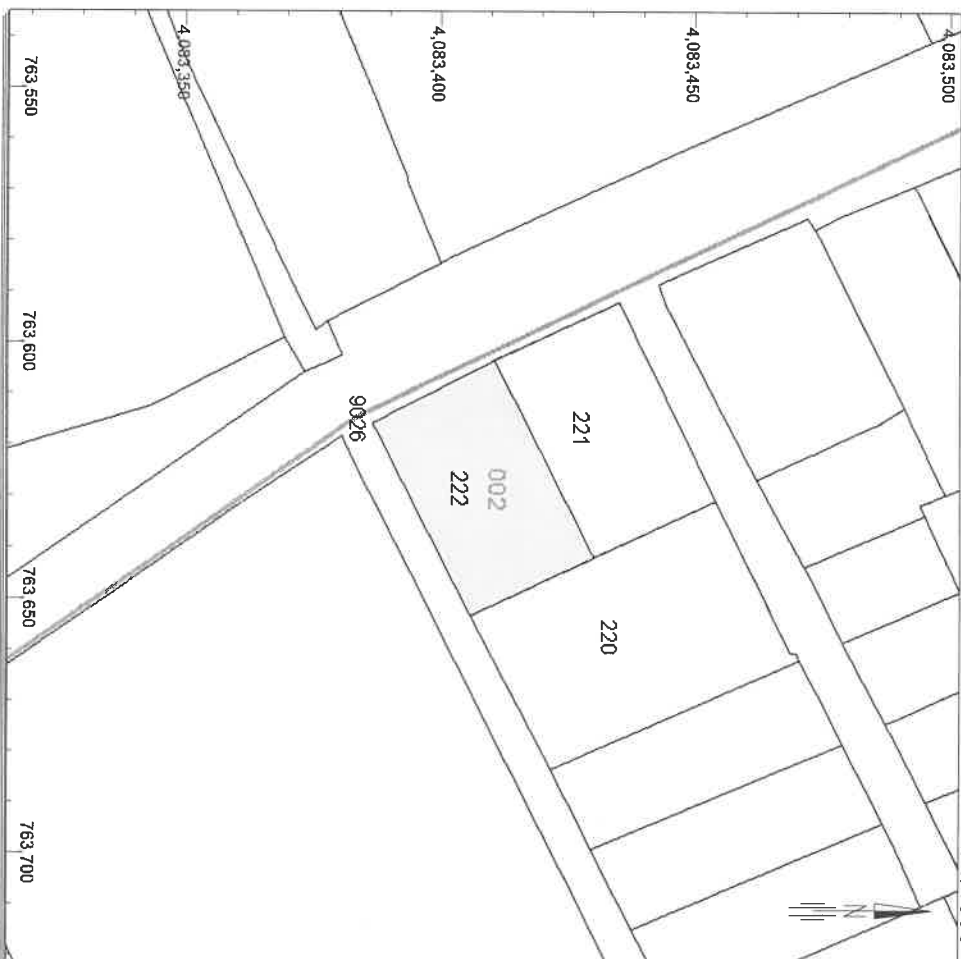
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de EL CUERVO DE SEVILLA Provincia de SEVILLA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



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.

- 763,700 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes, 15 de Noviembre de 2016



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
41105A002002230000QU

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
Poligono 2 Parcela 223	
ENCINILLA MONJAS. EL CUERVO DE SEVILLA [SEVILLA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Agrario [Labor o Labradío secano 01]	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
100,000000	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN		
Poligono 2 Parcela 223		
ENCINILLA MONJAS. EL CUERVO DE SEVILLA [SEVILLA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE SUEL.O (m ²)	TIPO DE FINCA
--	15,297	--

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de EL CUERVO DE SEVILLA Provincia de SEVILLA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



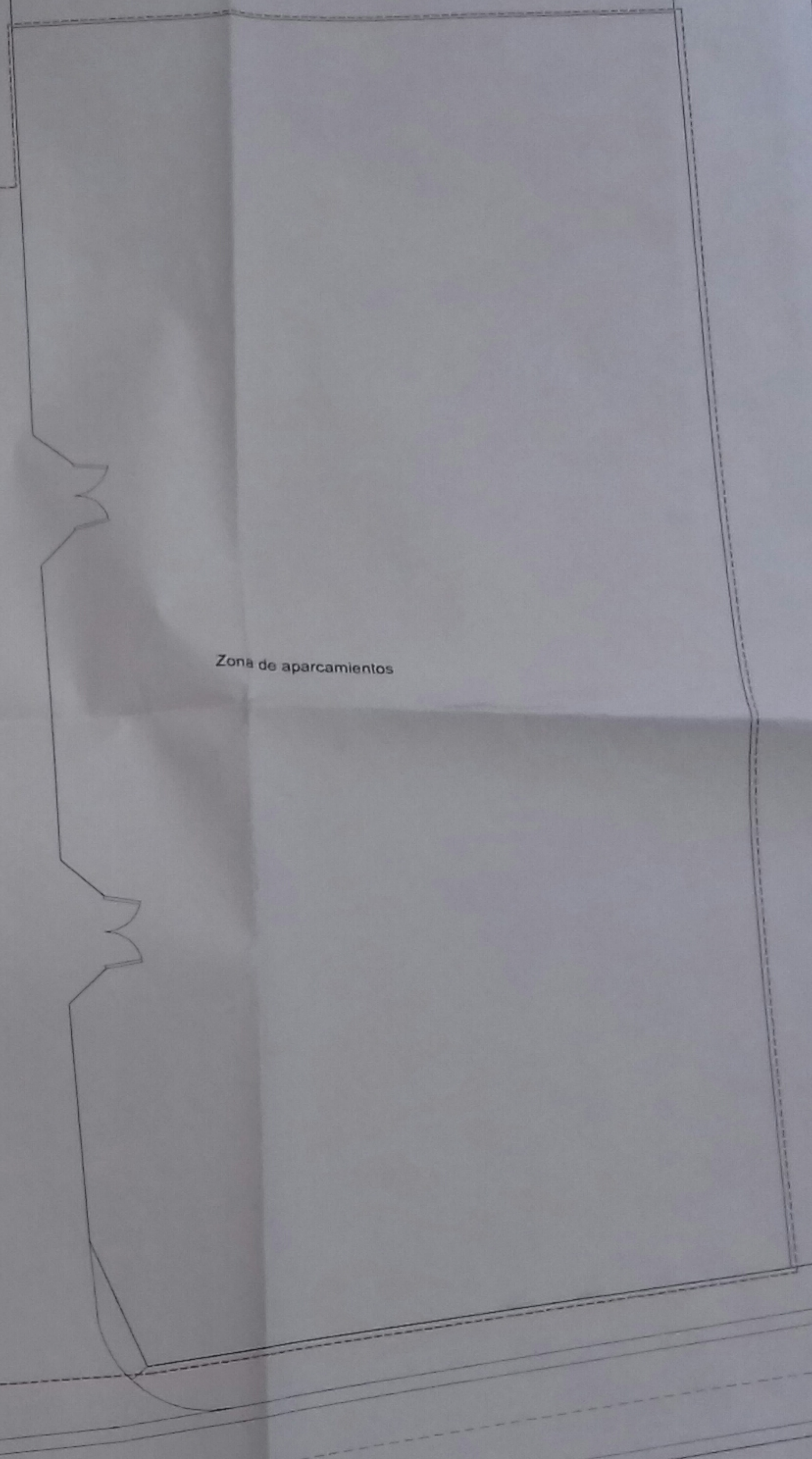
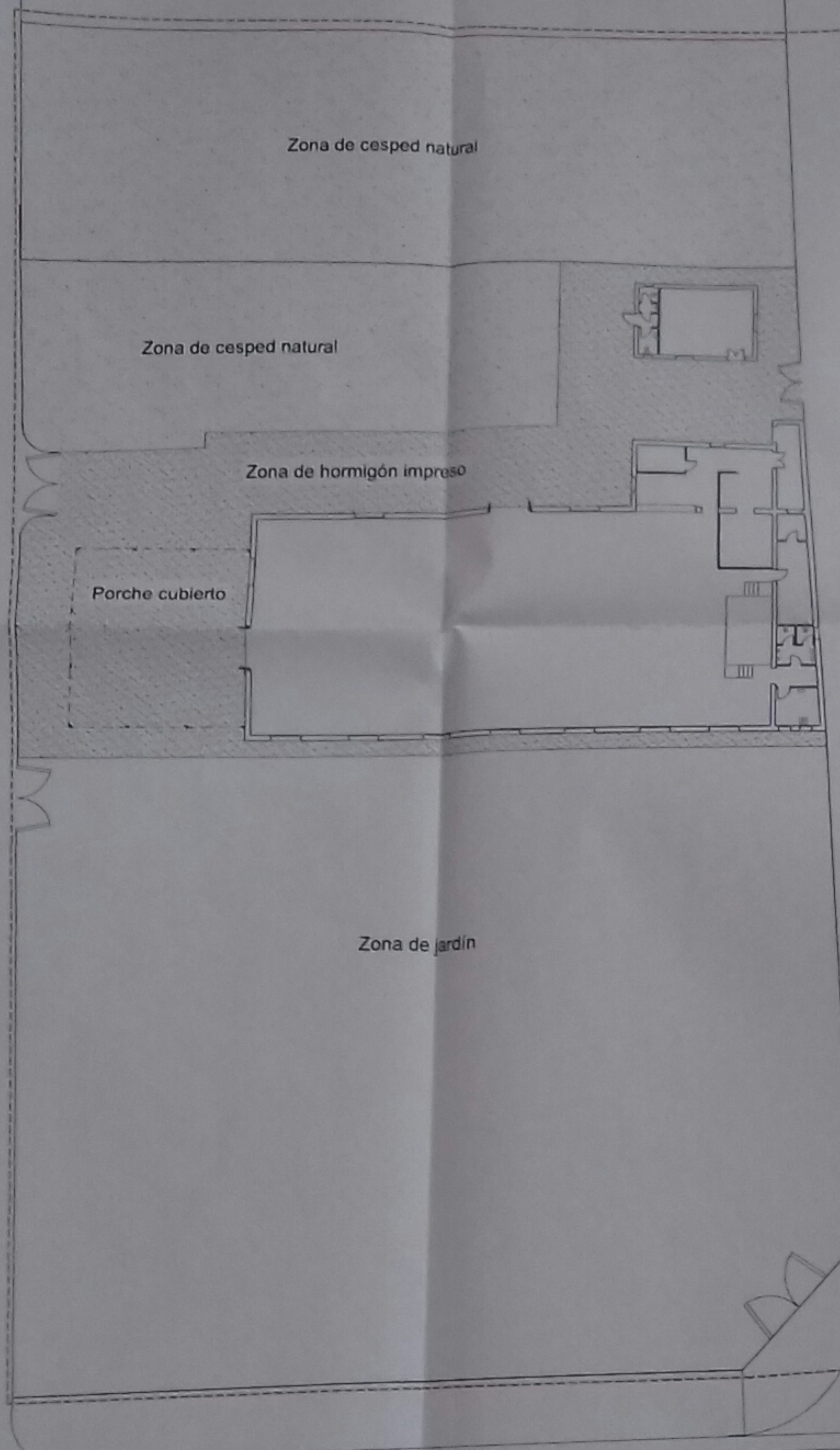
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

763,800 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89

Lunes , 8 de Abril de 2013

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

8.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



◀ LEBRIJA CARRETERA A-8151. EL CUERVO-LEBRIJA EL CUERVO ▶



MODIFICADO DE PROYECTO DE ACTUACIÓN
 PARA SALÓN DE CELEBRACIONES EN RUSTICO
 POL. 2. PARCELAS 219, 220, 221, 222 Y 223, EL CUERVO, SEVILLA

PROMOTOR: JUAN MIGUEL LÓPEZ LÓPEZ
 ARQUITECTO: MIGUEL CORDERO OLMO TFN: 651 727 469

PLANO DE DESCRIPCIÓN DEL COMPLEJO
 ESCALA: 1/250

PROMOTOR
 ARQUITECTO
 P1