

DOCUMENTO NÚMERO: 17/003324-002
TIPO DOCUMENTO: PROY. DE ACTUACION
OBRA: APERTURA DE 2 VIVIENDAS RURALES VACACIONALES
EMPLAZAMIENTO: PG 13, PA. 121. CORTIJO ESPERANZA
POBLACIÓN: PEDRERA

ARQUITECTO(S): HOLGADO RAMOS, JOSE MANUEL

PROMOTOR(ES): GARRIDO PEREZ, CRISTINA

El Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, en relación con el documento referenciado, a los fines de acreditación de lo establecido en la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales, en la Ley 10/2003 reguladora de los Colegios Profesionales de Andalucía y en su Reglamento de 12 de diciembre de 2006 (Decreto 216/2006), en el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 60/2010, de 16 de marzo de 2010), en el Reglamento de Visado del Colegio y demás normas reguladoras de sus competencias y funciones.

INFORMA

QUE respecto al trabajo profesional referenciado y al autor/es del mismo se han realizado las comprobaciones necesarias para acreditar los aspectos indicados en el artículo 13.2 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales y en el artículo 14.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía:

- La identidad y habilitación profesional actual del técnico autor del trabajo.
- La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo referenciado de acuerdo con la normativa que le es de aplicación.

QUE se ha comprobado que el/los autor/es del trabajo cumplen con el deber de aseguramiento dispuesto en el artículo 27.c) de la Ley 10/2003 de 27 de noviembre, reguladora de los Colegios Profesionales de Andalucía y, en su caso, con el artículo 11 de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales.

QUE se **CUMPLEN** y quedan acreditadas todas las circunstancias recogidas en los mencionados preceptos legales.

RESUELVE

En consecuencia **OTORGAR EL VISADO DEL DOCUMENTO** referenciado al cumplirse las condiciones exigidas en la normativa de aplicación.

Se informa que el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla asume la responsabilidad establecida en el artículo 13.3 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales. Contra la presente resolución del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, los interesados podrán interponer, recurso de alzada, en el plazo de un mes, ante el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos.

Sevilla a 4 de Octubre de 2.017

**PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA APERTURA DE
CASAS RURALES**

POLÍGONO 13, PARCELA 121. CORTIJO ESPERANZA
PEDRERA (SEVILLA)

ARQUITECTO: JOSÉ MANUEL HOLGADO RAMOS

PROMOTORA: CRISTINA GARRIDO PÉREZ

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
17/003324 - T001
VISADO
04 OCTUBRE 2017
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
PAG 0001/0026
Documento visado electrónicamente

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA APERTURA DE CASAS RURALES VACACIONALES DE ALQUILER ROTATORIO

CORTIJO ESPERANZA

1.- PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

2.-DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

A.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

B.- CARACTERIZACIÓN JURÍDICA Y FÍSICA DEL EMPLAZAMIENTO

C.- CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMIAS DE LA ACTIVIDAD

D.- CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES

3.- JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN

A.- USO PERMITIDO

B.- VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA

C.- NECESIDAD DE IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE. INCIDENCIAS
Y CORRECCIONES

D.- COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO
URBANIZABLE

E.- NO INDUCCIÓN ALA CREACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

4.- DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

5.- PLANOS



PROYECTO DE ACTUACIÓN

El siguiente proyecto de actuación, se realiza atendiendo una a una las determinaciones que le son de aplicación y se contemplan en art. 43 apartado 5 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

1. - PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD:

La promotora y propietaria de la parcela rústica donde se va a desarrollar la actividad es Dña. Cristina Garrido Pérez, con N.I.F. 50.299.037-S y domicilio social en Cortijo Esperanza, Polígono 13, Parcela 121 de Pedrera(Sevilla). Se redacta por José Manuel Holgado Ramos. Arquitecto colegiado 4.241 del COAS.

2. - DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD:

La actividad a desarrollar consiste en la apertura de dos viviendas rurales en el Cortijo de Esperanza para alquiler vacacional por semanas. Se trata de dos viviendas existentes construidas en un antiguo pajar que no suponen un aumento de la superficie construida del cortijo.

El antiguo pajar que forma parte de las edificaciones existentes en el cortijo fue remodelado hace años adecuándose para dos viviendas adosadas a las que se pretende dar utilidad en forma de alquiler vacacional para grupos por semanas completas.

A. Situación y Emplazamiento:

Las viviendas objeto del presente Proyecto de Actuación se ubican en la parcela 121 del polígono 13 del Termino Municipal de Pedrera (Sevilla) con referencia catastral 41072A013001210000SD.

La parcela tiene una cabida de 22.993,86 m² y linda al norte con un arroyo, al sur con la parcela 49 que antiguamente fue parte del mismo cortijo, al este con la Carretera A-353 de Pedrera a Martín de La Jara y al oeste con la parcela 49 del mismo polígono. Se adjunta plano del emplazamiento y delimitación de la parcela.

Las coordenadas georreferenciadas de la parcela son las siguientes:

331173.3535 4118486.236

331168.8735 4118486.866

331167.6335 4118486.866

331132.6345 4118536.3155
331110.635 4118566.265
331111.235 4118567.485
331113.9750 4118574.155
331114.6450 4118574.275
331117.095 4118574.695
331117.945 4118574.845
331124.5250 4118575.185
331127.065 4118575.3145
331143.4645 4118576.1545
331168.634 4118576.0945
331190.904 4118573.894
331212.4635 4118570.814
331213.6635 4118570.564
331217.213 4118569.834
331236.733 4118565.824
331277.5420 4118556.4935
331293.3115 4118555.6735
331303.4315 4118555.6435
331310.5715 4118555.0135
331321.361 4118553.4935
331325.791 4118552.6235
331323.2110 4118537.1535
331300.6510 4118477.605
331300.1810 4118476.475
331299.8910 4118475.795
331298.311 4118472.005
331271.3705 4118407.6365
331269.0705 4118407.7765
331249.101 4118409.0965
331219.5815 4118411.037
331210.552 4118411.627
331201.1620 4118412.247
331170.7925 4118414.247
331120.0035 4118417.5975
331121.9840 4118447.477
331123.454 4118447.417
331167.243 4118444.5665

331171.8730 4118444.2665
331212.662 4118441.6065
331213.932 4118441.5165
331214.362 4118446.016
331215.002 4118452.676
331215.2320 4118455.116
331216.5025 4118468.456
331214.3225 4118468.926
331210.5625 4118469.296
331211.3025 4118482.7555
331205.1025 4118483.3255
331183.753 4118485.206
331174.643 4118486.056

Las viviendas están situadas en la zona este de parcela, junto al camino de acceso desde la carretera A-353, separadas de la vivienda principal. El cortijo se compone de varias edificaciones además de las viviendas objeto de este proyecto, como son la vivienda principal, cuadras y una nave para ganado.

Las coordenadas georreferenciadas de las viviendas son las siguientes:

331235.3225 4118522.6045
331249.782 4118522.6045
331249.782 4118511.4145
331253.512 4118511.4145
331253.512 4118507.685
331234.8625 4118508.305
331235.3225 4118522.6045

Ocupan una superficie total de 227,43 m²

B. Caracterización Física y Jurídica del Emplazamiento:

El emplazamiento de las viviendas se sitúa en terreno clasificado como NO URBANIZABLE, formando parte de las construcciones vinculadas al cortijo y dentro de la parcela catastral rústica.

La normativa para suelo no urbanizable recogida en el PGOU se desarrolla en los siguientes puntos:

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACION

Artículo 171. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones

1. A efectos de este Título, los usos en el suelo no urbanizable pueden ser:
 - a. *USOS PERMITIDOS: Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en este tipo suelo por ser acordes con la vocación agraria o natural del mismo.*
 - b. *USOS AUTORIZABLES: Actuaciones de Interés Público cuya implantación es compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo.*
 - c. *USOS PROHIBIDOS: Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.*
2. *El Plan distingue once tipos de edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable, para cada uno de los cuales establece determinaciones específicas recogidas en el capítulo 3 de este Título:*
 - Edificación agrícola
 - Edificación vinculada a las grandes infraestructuras
 - Instalación agropecuaria
 - Vertedero
 - Instalación extractiva
 - Instalaciones naturalistas o recreativas
 - Establecimientos turísticos
 - Edificación pública
 - Industria
 - Vivienda vinculada a fines agropecuarios
 - Infraestructuras territoriales
3. *Cada uno de estos tipos agrupa una serie de usos constructivos y edificatorios que se enumeran en la ficha correspondiente incluida en el Capítulo 3 del presente Título.*

Artículo 172 Condiciones generales de implantación

1. *Los actos de construcción, edificación e instalación que se realicen en terrenos sujetos al régimen propio del suelo no urbanizable deberán ajustarse a las siguientes condiciones:*
 - a. *Las condiciones generales del presente Capítulo.*
 - b. *Las condiciones particulares asignadas al tipo correspondiente en el Capítulo 3 del presente Título.*
 - c. *Las condiciones particulares de uso definidas a cada categoría de suelo no urbanizable en los capítulos 4 a 7 del presente Título.*
 - d. *Las impuestas en la legislación específica o normativa sectorial aplicable.*
2. *Excepcionalmente, justificado por el tipo de edificación o instalación y las condiciones de la parcela, podrá eximirse de las aplicación de las condiciones particulares de implantación o de edificación, separación a linderos y ocupación, siempre que quede asegurado el carácter aislado de la instalación o edificación y que no exista posibilidad de formación de nuevos asentamientos, así como afecciones graves sobre el medio*

ambiente o la salud de las personas. Esta excepcionalidad no será de aplicación al requisito de distancia mínima a núcleo de población para los usos de establecimientos turísticos e industria.

3. *Las edificaciones deberán apoyarse en la red viaria existente, ya sea directamente o a través de un vial de acceso que acometa al existente y dé servicio a una sola edificación.*

Artículo 173. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación.

Las construcciones y edificaciones que se autoricen en suelo no urbanizable deberán observar las siguientes reglas:

- a. Ser adecuadas y proporcionadas al uso que se vinculen.*
- b. Tener el carácter de aisladas.*
- c. No tener más de dos plantas, salvo prescripción expresa distinta de las presentes Normas.*
- d. Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno, aplicando las condiciones siguientes:*
 - Se ajustarán a los invariantes (materiales, formas, proporciones, huecos, colores, etc.) característicos de la arquitectura rural o tradicional de la zona.*
 - Todos sus paramentos exteriores y cubiertas deberán quedar totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan en mayor medida la integración en el paisaje.*
 - No utilizar tipologías o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.*
- e. Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos o inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos, aplicando las siguientes medidas:*
 - No ubicarse en lugares sensibles por limitar el campo visual en miradores naturales, malograr perspectivas o panorámicas de calidad, en especial, las referentes a las inmediaciones del núcleo urbano, elementos singulares o zonas de calidad paisajística. En caso de que la ubicación prevista fuera susceptible de producir alguno de los efectos anteriormente mencionados, el Proyecto de Actuación o Plan Especial deberá contener un análisis de la incidencia paisajística de la actuación, así como las medidas para evitar la afección y lograr la mayor integración posible. En caso de que no fuera posible aminorar el impacto visual de una actuación en un lugar de gran fragilidad paisajística, el Ayuntamiento podrá desestimar la solicitud de autorización de uso.*
 - No generar contrastes de forma, color, textura, escala o dominancia espacial o rupturas de línea visual fuertes, que supongan una alteración grave del paisaje.*
- f. Evitar la realización de movimientos de tierras importantes o la eliminación de vegetación natural, adaptándose a las condiciones topográficas y ambientales, mediante la aplicación de las siguientes medidas:*
 - Sólo podrán autorizarse los movimientos de tierra necesarios para la edificación, prohibiéndose los que alteren la topografía natural del terreno. En aquellas obras que conlleven la realización de movimientos de tierra en pendientes superiores al 15%, que afecten a una superficie mayor de 2.500 m². o a un volumen mayor de 5.000 m³., deberá aportarse conjuntamente con la solicitud de licencia municipal, estudio que garantice la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo.*
 - No afectar a masas arbóreas o de matorrales.*

- *Minimizar la generación de taludes, resolviendo éstos con proporciones inferiores a 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 m., realizados con técnicas que aseguren su integración en el paisaje (mampostería, piedra, etc.)*
- *Garantizar la estabilidad de los taludes mediante la plantación de vegetación. Se pondrá especial cuidado en no alterar mediante movimientos de tierras la fisonomía, relieve y topografía de la parcela y su entorno.*
- *Evitar la ubicación de edificaciones o construcciones en vaguadas, proximidades de ríos, arroyos o barrancos, zonas sensibles a riesgos naturales, etc., así como en lugares en los que puedan inducir o acrecentar cualquier tipo de riesgo natural (inundaciones, riesgos geotécnicos, incendios forestales, etc.)*

Artículo 174. Condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones tradicionales existentes.

Se permitirá la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones tradicionales implantadas en el medio rural conforme a las siguientes condiciones:

- La parcela mínima será la parcela catastral existente al momento de la aprobación definitiva del planeamiento general vigente.*
- La edificación existente deberá poseer una antigüedad mínima de 50 años, debiendo justificarse mediante certificado municipal referido al catastro correspondiente u otro documento acreditativo.*
- Se mantendrá la tipología y composición, los materiales y características constructivas, alturas y volúmenes de la edificación, y las características de las cubiertas, con las necesarias adecuaciones o adaptaciones a las necesidades del nuevo uso.*
- La ampliación de la superficie construida sólo será posible hasta ocupar el máximo del porcentaje establecido para cada uso o tipo de edificación contemplado en estas Normas sobre la parcela catastral.*

Artículo 175. Cierres de finca

- En todos los casos la cerca de cerramiento para el desarrollo normal de los usos del suelo o aquellos autorizables deberá realizarse bien mediante alambradas, empalizadas o setos, debiendo adaptarse e integrarse en el medio rural o entorno inmediato.*
- Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad, (instalaciones públicas de la Administración, etc.) se podrán autorizar otros tipos de cerramientos específicos.*

Artículo 176. Vertidos

- Se ajustarán a lo establecido en la legislación específica sectorial.*
- Salvo casos debidamente justificados, se exigirá la depuración de las aguas residuales que genere cualquier actividad en suelo no urbanizable. En los casos excepcionales en los que el Ayuntamiento exima de la obligación de contar con algún sistema depurador, se deberá disponer de fosa séptica. Se prohíben expresamente los pozos negros o zanjas filtrantes.*
- Se garantizará la adecuada eliminación de residuos, prohibiéndose cualquier vertido contaminante incontrolado a cauces.*

Artículo 183. Establecimientos turísticos o terciarios.

1. Definición

Conjunto de bienes muebles e inmuebles que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para la adecuada prestación de algún servicio turístico. Dentro de este grupo se distinguen dos grandes clases o tipos: establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural y establecimientos específicos de restauración.

2. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- a. Distancia mínima a núcleos urbanos: 500 m., excepto para el uso campamentos de turismo o campings, para el que no se establece.*
- b. Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en la misma actividad: 100 m.*

a. Parcela mínima:

- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural, a excepción de los incluidos en la cuarta categoría del apartado 3.a de este artículo: 3 hectáreas.*
- Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural (cuarta categoría del apartado 3.1.d del presente artículo), al que serán de aplicación las siguientes parcelas mínimas:*

En zonas de cultivos de regadío: 1 ha

En zonas de cultivos de secano: 2,5 ha

En dehesas y terrenos forestales: 10 ha

- Establecimientos específicos de restauración: 1 ha.*
- Complejos de la tercera edad o socio-sanitarios: 3 hectáreas.*

3. Usos

a. Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural. Se incluyen:

- 1ª categoría: Campamentos de turismo o campings.*
- 2ª categoría: Establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales, complejos turísticos, villas turísticas y balnearios.*
- 3ª categoría: Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: albergue, aula de la naturaleza y granja escuela.*
- 4ª categoría: Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural: casa rural, agro-turismo, casa forestal, casa-molino, cortijo, hacienda, refugio, etc.*

b. Establecimientos específicos de restauración: aquellos que, reuniendo los requisitos reglamentados, son destinados por su titular, mediante oferta al público a proporcionar comidas y bebidas consumibles en sus propias dependencias.

Incluye cafeterías, restaurantes y bares que, por sus especiales características, se establezcan en la normativa sectorial.

c. Complejos de la tercera edad o socio-sanitarios.

4. Condiciones particulares de la edificación

a. ALTURA: la edificación tendrá un máximo de dos plantas.

b. SEPARACION A LINDEROS: Las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m. de los linderos de la parcela.

- c. *OCUPACION: las edificaciones ocuparán en planta el 10 % como máximo de la superficie de la parcela.*
- d. *CONDICIONES ESTETICAS Y PAISAJISTICAS: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visible, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 173.*
- e. *INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación.*

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público ^(148.1).

No obstante, los usos comprendidos en la cuarta categoría deberán cumplir los siguientes requisitos con el fin de garantizar su carácter no residencial:

- a. *No son autorizables los usos turísticos residenciales, por lo que el alojamiento deberá tener carácter rotatorio. Esta condición deberá quedar expresamente recogida en el correspondiente proyecto de actuación o plan especial.*
- b. *El proyecto de actuación o plan especial deberá adecuarse a la legislación turística, identificando el tipo de alojamiento de acuerdo con la clasificación de esta legislación y justificando el cumplimiento de las condiciones impuestas por dicha legislación sectorial.*
- c. *Deberá quedar asegurada la unidad de explotación, de manera que se eviten futuros fraccionamientos del conjunto, segregando la parcela.*
- d. *La prestación de garantía no cesará hasta alcanzar la concesión de licencia de actividad e inscripción de la actuación en el Registro de Actividades Turísticas. El incumplimiento de este requisito dará lugar a la pérdida de la garantía.*
- e. *Previamente a la concesión de licencia deberá aportarse informe favorable de la Consejería competente en materia de turismo.*

C. Características Socioeconómicas de la Actividad:

La actividad consistirá el alquiler rotatorio por semanas de las dos viviendas existentes en la parcela en el régimen de CASA RURAL BÁSICA cumpliendo con la legislación turística que le es de aplicación, en especial los siguientes puntos:

- Las viviendas tendrán menos de 20 plazas y habrá menos de 3 viviendas en el mismo edificio.
- Los salones deben tener una medida mínima de 12,00 m², manteniendo una temperatura mínima de 19º de septiembre a abril y contar con mobiliario y decoración andaluces.
- La cocina debe tener espacio adecuado a las plazas y contar con horno o microondas, frigorífico, vajilla, cubertería, cristalería, utensilios de cocina y limpieza, además de ventilación directa y extracción de humos.
- Los dormitorios deben contar con 10,00 m² para habitaciones dobles y 4,00 m²



para cada plaza adicional. Deben estar debidamente amueblados y contar con ventilación directa.

- Tendrá un cuarto de baño por cada 6 plazas con agua caliente y fría.

Estas condiciones son de obligado cumplimiento tanto para casas rurales como para viviendas turísticas para alojamiento rural.

Atendiendo a las condiciones de la normativa turística la capacidad de cada una de las casas es de 12 plazas al contar cada una de ellas con dos aseos.

Cumpliendo con las especificaciones del PGOU las viviendas rurales se legalizaran dándose de alta en el Registro de Actividades Turísticas de Andalucía como "Casa Rural Básica".

La explotación de las viviendas como alojamientos rurales es la única forma de mantenimiento de las instalaciones y evitar su deterioro, generando ingresos que hagan posible la conservación del patrimonio rural de los cortijos andaluces.

Actualmente los propietarios de la parcela tienen su residencia en el propio cortijo existente en la misma. Su medio de vida es la agricultura y la ganadería no extensiva.

Además del edificio donde se ubican las dos viviendas en la parcela existe la vivienda principal del cortijo, residencia de la propiedad, una nave de almacenamiento de aperos y un establo donde hay gallinas, algunas ovejas y otros animales. Los ingresos obtenidos son por los cultivos de olivos y cereales en la zona productiva de la parcela, por lo que el alquiler turístico complementa perfectamente los ingresos de la finca y permite el mantenimiento de las edificaciones y la puesta en valor del patrimonio arquitectónico rural.

D. Características de las Edificaciones e Instalaciones:

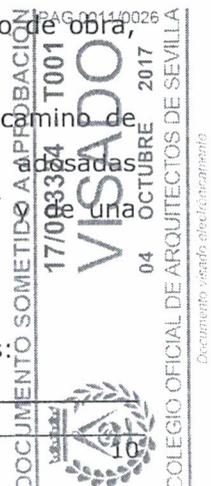
DESCRIPCIÓN DE LAS VIVIENDAS.-

Para la puesta en marcha de la actividad no se precisa ningún tipo de obra, estando las dos viviendas adecuadas y listas para su uso.

Las viviendas se ubican en la zona este de la finca, junto al camino de entrada a la misma, practicable con un turismo. Se encuentran formando un conjunto que se compone de las dos viviendas en sí y una leñera. La superficie construida del conjunto es de 227,43 m².

La distribución y superficies útiles de cada vivienda son las siguientes:

⁽¹⁴⁸⁻¹⁾ LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43



- Vivienda izquierda:
 - Salón/cocina: 17,42 m²
 - Pasillo: 6,13 m²
 - Baño 1: 3,92 m²
 - Dormitorio 1: 17,89 m²
 - Dormitorio 2: 25,30 m²
 - Baño 2: 4,67 m²
 - Total: 75,33 m²
- Vivienda derecha:
 - Salón/cocina: 22,33 m²
 - Pasillo: 6,27 m²
 - Baño 1: 7,79 m²
 - Dormitorio 1: 18,55 m²
 - Dormitorio 2: 19,86 m²
 - Baño 2: 3,11 m²
 - Total: 77,91 m²
- Leñera:
 - Leñera/trastero: 12,00 m²

Total superficie útil: 165,24 m²

Se adjuntan planos acotados con la distribución.

La tipología constructiva es tradicional, abundando en el tipo de construcción rural. Está ejecutada con muros de carga, cubiertas inclinadas a 4 aguas con rollizos y vigas de madera, solerías cerámicas rústicas y baños y cocinas alicatados con azulejos rústicos. Tiene instalación de agua fría y caliente, electricidad y televisión. El saneamiento se hace a fosa séptica situada dentro de la parcela a una distancia conveniente de las viviendas.

INSTALACIONES.-

Además de las instalaciones propias de las viviendas se ha adecuado una alberca existente convirtiéndola en piscina para el uso de los futuros inquilinos.

3. – JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN:

a). Uso permitido:

La actividad a desarrollar en las viviendas es complementaria con el uso agroganadero de la parcela y la actividad económica de la propiedad. El PGOU de la localidad recoge el uso como permitido al encuadrarse dentro de la actividad propia del suelo rústico.

La actividad económica fundamental en la zona, es la agropecuaria, la construcción y auxiliares de la construcción, sirviendo el agro turismo como complemento y medio de financiación de caseríos y cortijos existentes que de otra manera derivarían en simples almacenes agrícolas o desaparecerían.

Por otra parte la actividad generará al menos un puesto de trabajo dedicado a la limpieza, mantenimiento y atención a los inquilinos.

b). Viabilidad Económico-Financiera:

1) INTRODUCCIÓN:

Esta actividad es rentable desde el punto de vista de que complementa la propia actividad de la finca sin que cause gastos ni grandes inversiones. Puede llevarse a cabo por parte del mismo personal que trabaje en la finca en otras labores y así fijar el puesto de trabajo independientemente de las épocas de cosechas o de labores agrícolas.

Tablas del estudio económico del proyecto:

Los ingresos estimados teniendo en cuenta una ocupación del 50% de las semanas del año y a un precio por vivienda de 100 €/semana haciendo una media entre temporada alta y baja, según se observa en webs especializadas, serán de 5.600,00 € al año.

Los gastos derivados de la actividad serían los siguientes:

PRIMER AÑO

	IMPORTE	PERIODICIDAD	TOTAL AÑO
ELECTRICIDAD	50,00 €	MENSUAL	600,00 €
CONSUMO DE AGUA	70,00 €	TRIMESTRAL	210,00 €
LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO	120,00 €	MENSUAL	1440,00 €
LICENCIAS Y GESTION	1200,00 €	AL INICIO	1200,00 €
TOTAL INVERSION			3520,00 €

AÑOS SIGUIENTES

	IMPORTE	PERIODICIDAD	TOTAL AÑO
ELECTRICIDAD	50,00 €	MENSUAL	600,00 €
CONSUMO DE AGUA	70,00 €	TRIMESTRAL	210,00 €
LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO	120,00 €	MENSUAL	1440,00 €
TOTAL INVERSION			2320,00 €

Por tanto el primer año arroja unos beneficios de 2.080,00 €/año y los sucesivos de 3.280,00 €/año con posibilidad de incremento de ocupación y por tanto de beneficios.

2) CONCLUSIONES GENERALES:

El análisis económico nos indica que se trata de una inversión rentable que complementa la actividad agrícola de la propiedad.

La actividad que nos ocupa es un sector con futuro que ayuda a estabilizar y a crear empleo estabilizando la población y permitiendo el mantenimiento del patrimonio rural andaluz.

c) Necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, incidencias y correcciones:

El emplazamiento de las obras previstas en el presente proyecto de Actuación es en suelo clasificado como NO URBANIZABLE, estando permitida la actividad en el PGOU.

Su incidencia urbanístico-territorial es mínima, ya que se trata de edificaciones existentes a las que se les va a dar un uso, sin que exista nueva construcción ni aumento de superficie construida.

En cuanto a la incidencia medioambiental hay que destacar que esta actividad está obligada por la Ley 7 de 1994, de Protección Ambiental de Andalucía a presentar Autorización Ambiental Unificada ante el órgano competente, según consta en el Anexo Tercero, Punto 7.14.

d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento:

La compatibilidad con el régimen urbanístico se da como uso permitido por el PGOU en suelo NO URBANIZABLE ya que esa actividad está asociada al ocio y tiempo libre dentro del ámbito rural, además aporta el valor añadido de la creación de empleo y el mantenimiento y conservación del patrimonio rural de Andalucía.

e) No inducción a la formación de nuevos asentamientos.

La actividad que se plantea está destinada al ocio y tiempo libre y con carácter rotatorio.

Pedrera, septiembre de 2017.

El Arquitecto.

**Fdo.: José Manuel Holgado Ramos
Col.Nº: 4241**



DOCUMENTACION FOTOGRÁFICA

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
17/003324 - T001
VISADO
04 OCTUBRE 2017
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
PAG 0016/0026
Documento visado electrónicamente





DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
17/003324 - T001 - AG 0017/0026
VISADO
04 OCTUBRE 2017
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Programa Visus electrónico



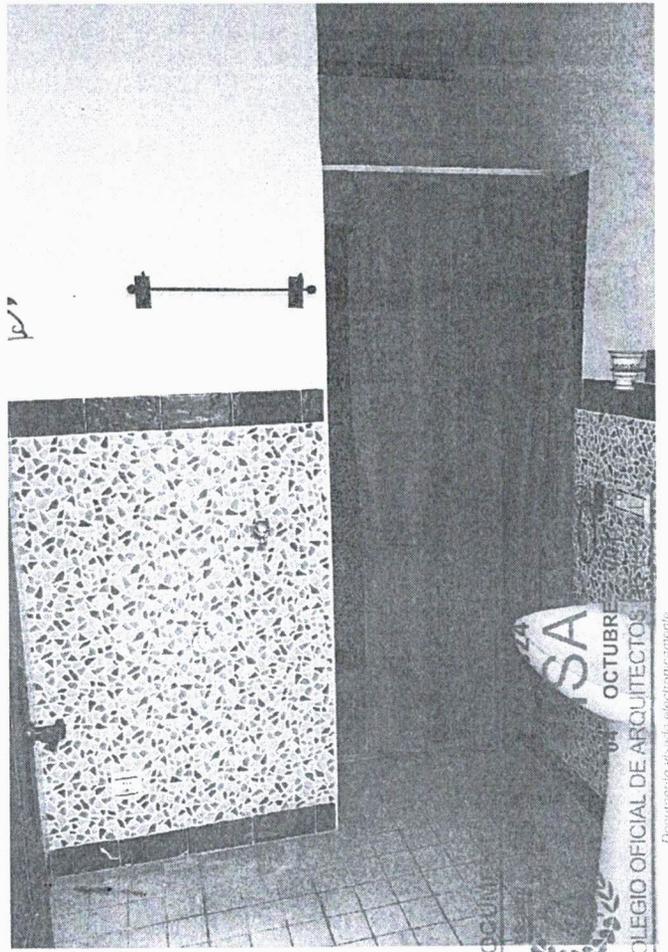
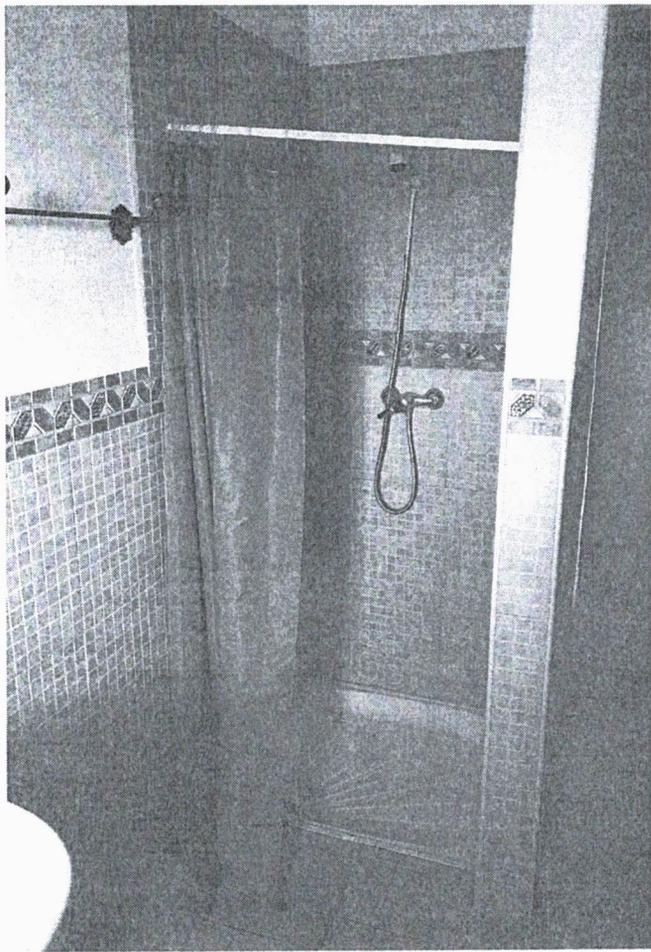
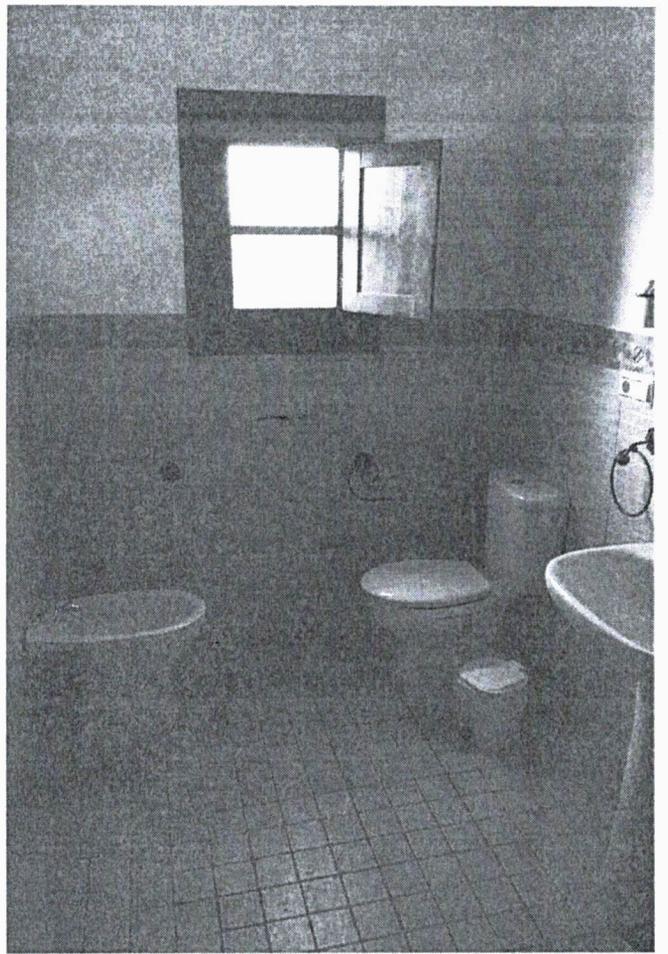


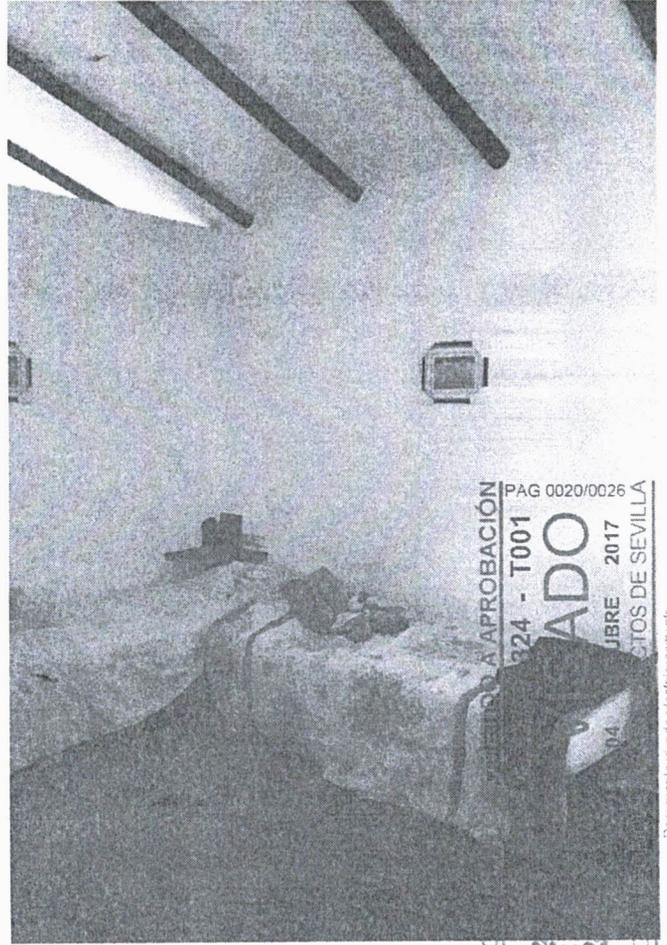
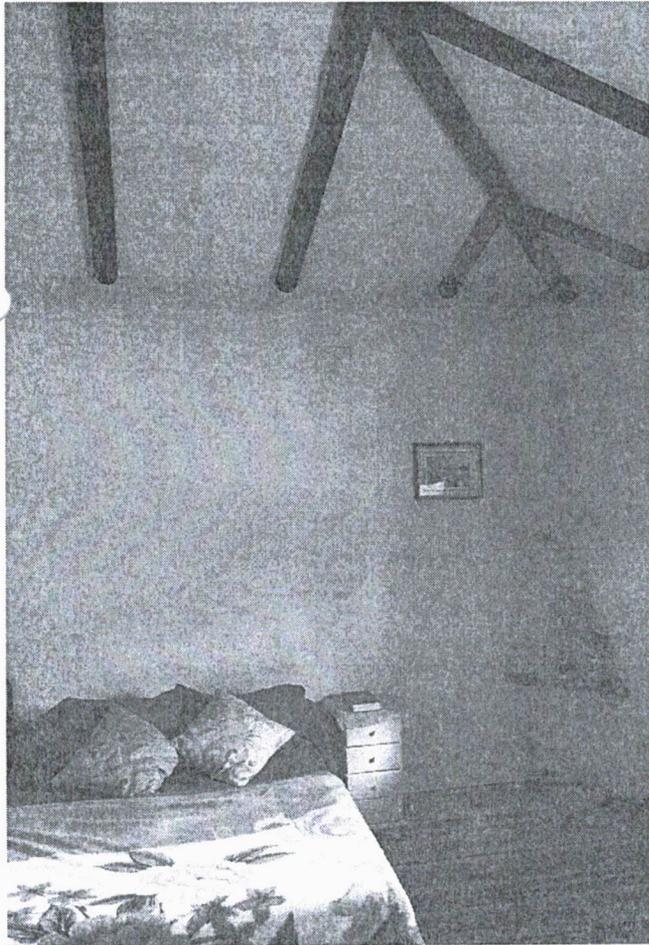
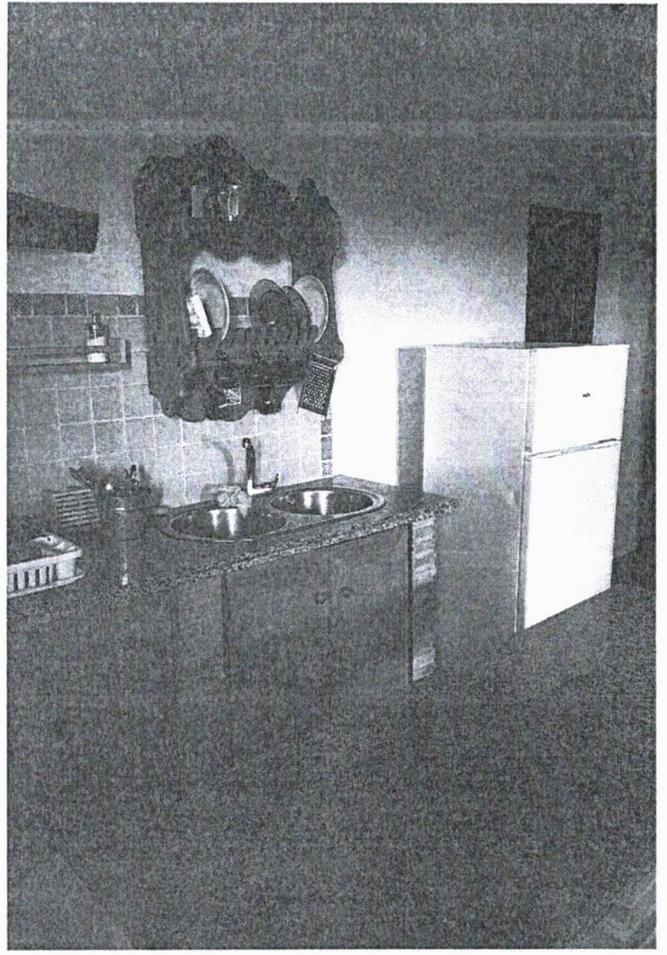
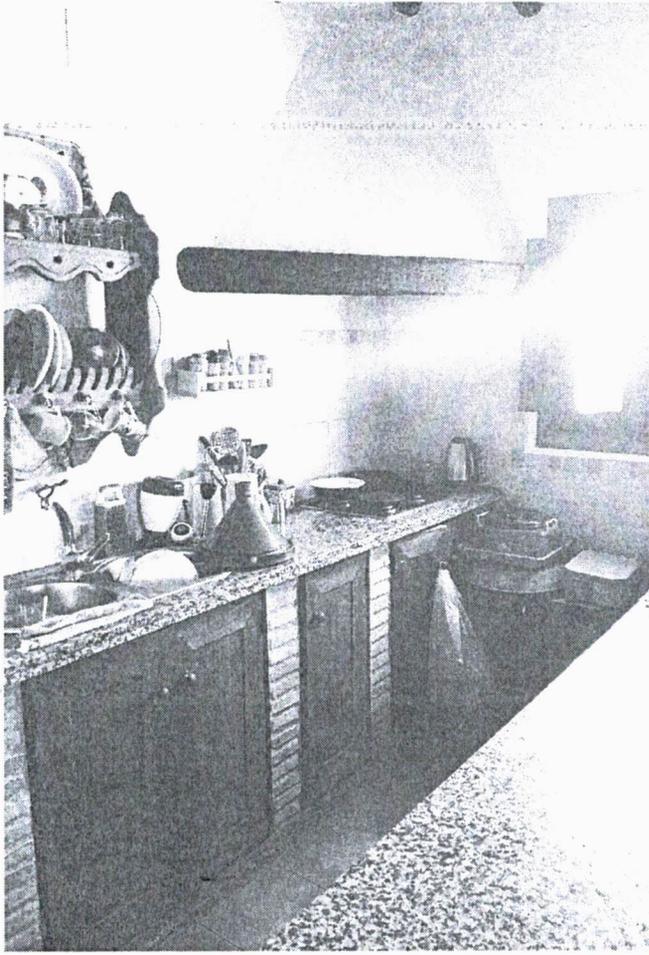
DOCUMENTO SC



B 0018/0026
VISADO
04 OCTUBRE 2017
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento visado electrónicamente



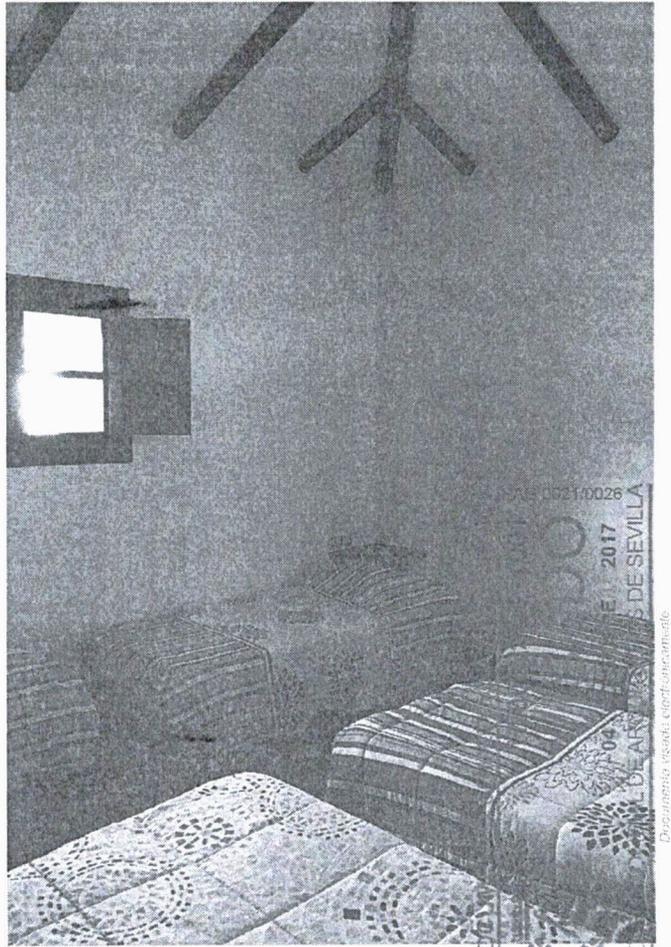
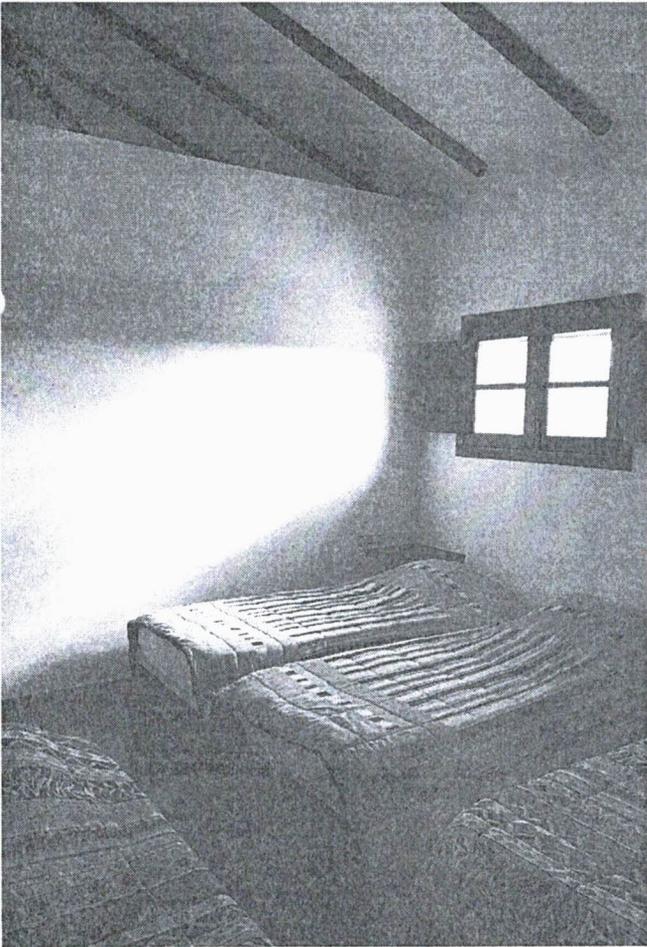
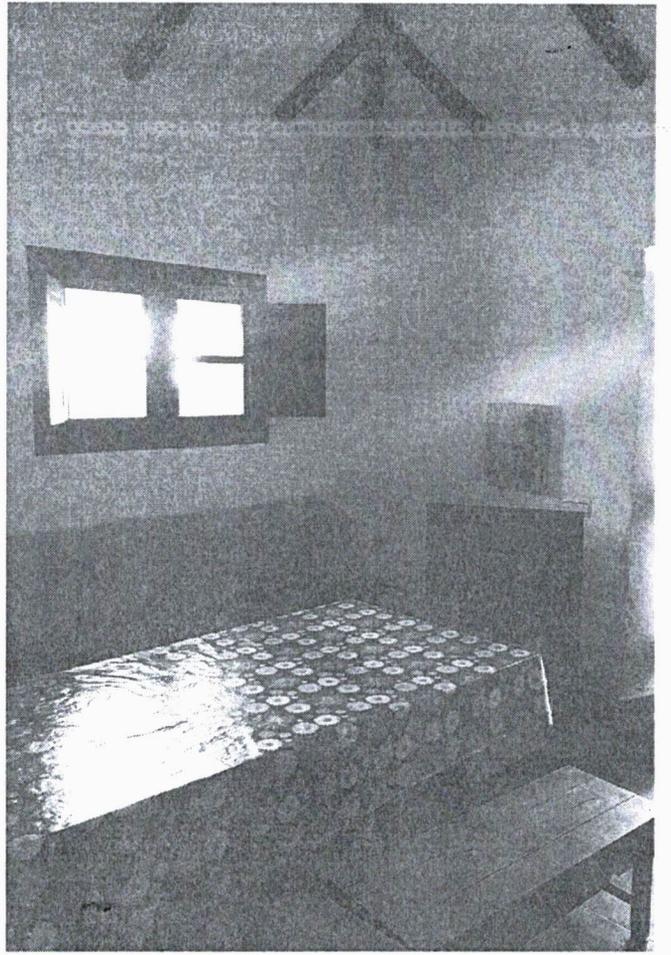


DOCUMENTO DE APROBACIÓN
0324 - T001
MAYO 2017
PROYECTOS DE SEVILLA

)

)



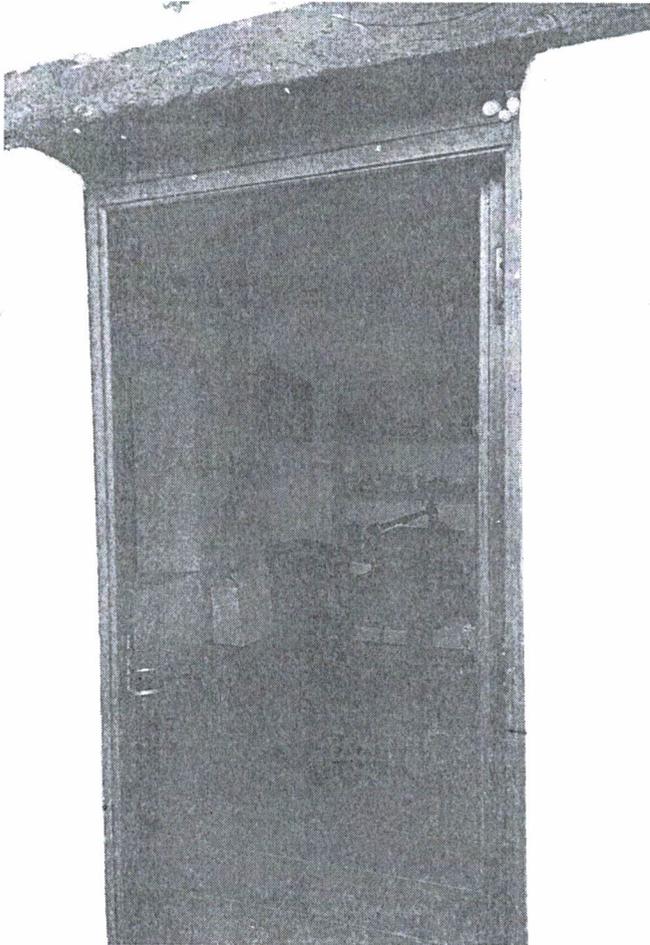
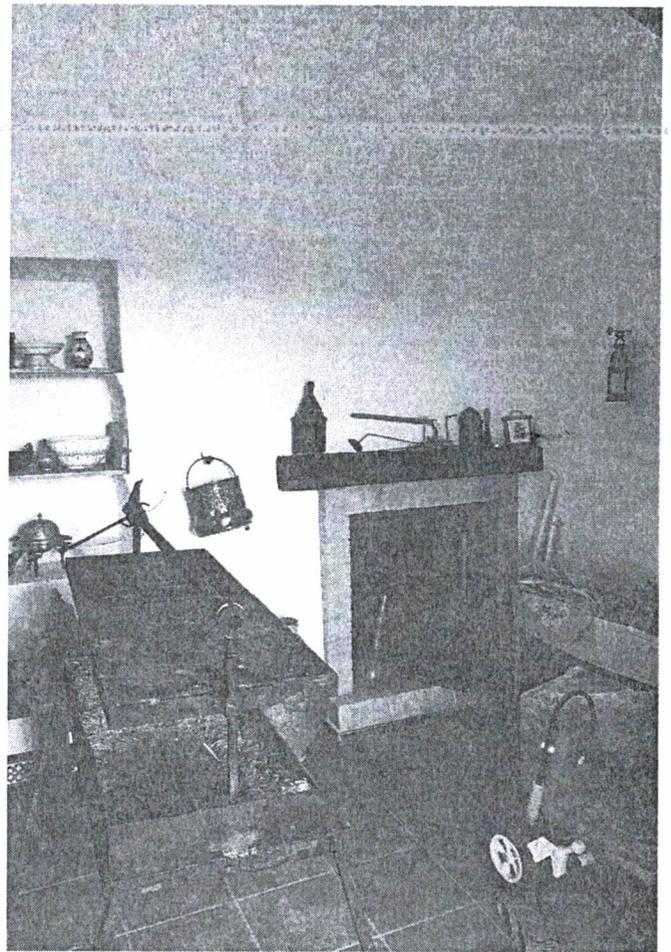
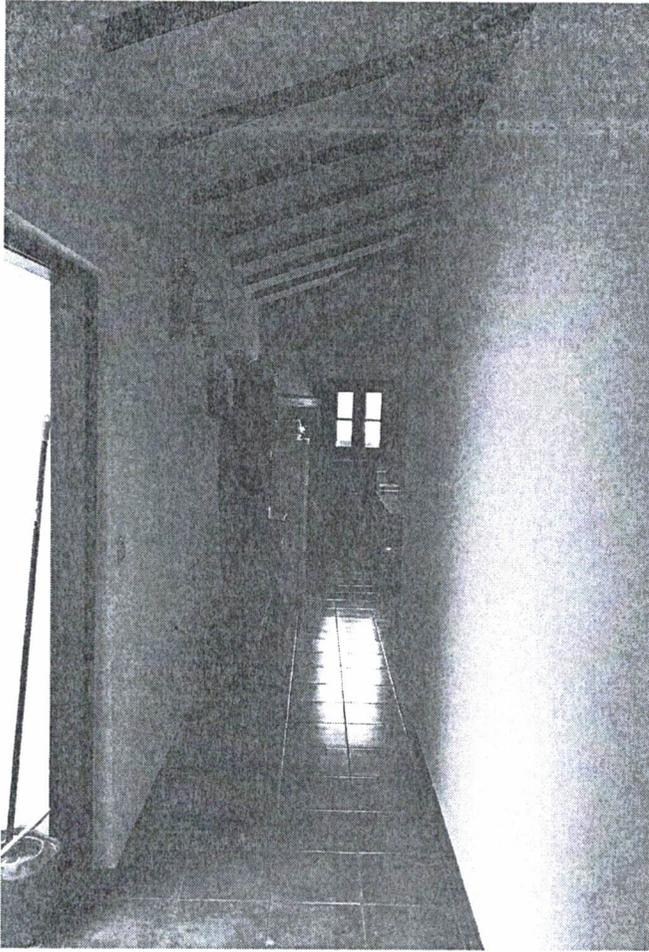


CC BY-NC-SA
E 2017
S DE SEVILLA
Derechos reservados: einfo@comcast.es

)

)





PLANOS

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
17/003324 - T001
VISADO
04 OCTUBRE 2017
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
PAG 0023/0026
Documento visado electrónicamente