

Entidad promotora	EXPLOTACIÓN AGRICOLA LA FUENSANTA S.L.
Proyecto	DE ACTUACIÓN PARA LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE NAVES AGRÍCOLAS A CASA RURAL NO COMPARTIDA DE CATEGORIA SUPERIOR.
Situación	FINCA LA FUENSANTA POLIGONO 72, PARCELA 4 11630 ARCOS DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

ÍNDICE GENERAL.

I.- MEMORIA.	_____	- 1 -
II.- PLANOS.	_____	29-
III.- DOCUMENTACIÓN ANEXA.	_____	-39-

I.- MEMORIA.

ÍNDICE

1. OBJETO.	- 4 -
A. IDENTIFICACIÓN	- 4 -
2. ENTIDAD PROMOTORA.	- 4 -
B. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	- 5 -
3. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN.	- 5 -
4. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y JURÍDICAS DE LOS TERRENOS	- 6 -
5. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.	- 9 -
6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTES	- 11 -
7. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.	- 12 -
8. PLAZOS Y FASES DE EJECUCIÓN	- 19 -
C. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN	- 20 -
9. UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL DE LA PROPUESTA.	- 20 -
10. VIABILIDAD ECONÓMICA Y PLAZOS	- 21 -
11. PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA	- 22 -
12. NECESIDAD DE IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE	- 22 -
12.1. Justificación de la ubicación	- 22 -
12.2. Afecciones derivadas de la actuación	- 23 -
12.2.1. Fase de construcción	- 23 -
12.2.2. Fase de desarrollo de la actividad:	- 23 -
12.3. Identificación de la Incidencia Ambiental	- 23 -
12.3.1. Incidencia sobre el entorno territorial	- 24 -
12.3.2. Incidencia sobre el medio atmosférico	- 24 -
13. FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS	- 24 -
14. COMPATIBILIDAD CON EL REGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORIA DE SUELO NO URBANIZABLE	- 25 -
15. OBLIGACIONES DEL PROMOTOR.-	- 28 -

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE NAVES AGRÍCOLAS A CASA RURAL

1. OBJETO.

Proyecto de Actuación para hacer compatible el uso de un suelo, clasificado de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera, como Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural, situado en Fuensanta, con el uso alojamiento turístico en el medio rural, para la adaptación parcial de naves agrícolas a casa rural, de acuerdo con el punto 4 y 5 del Capítulo V de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, sus modificaciones recogidas en Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y el apartado 3 del artículo 47 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

Se presenta para su aprobación por parte del Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera y posterior tramitación de las preceptivas licencias.

A. IDENTIFICACIÓN

2. ENTIDAD PROMOTORA.

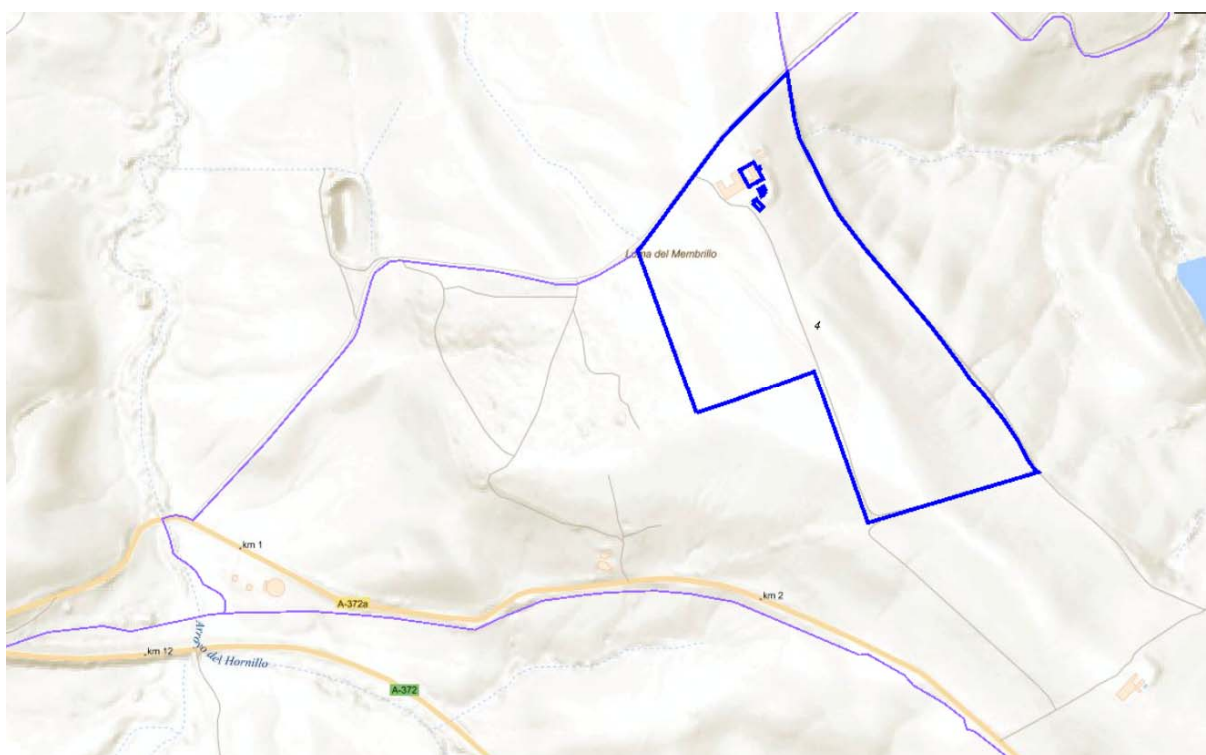
El presente Proyecto de Actuación se redacta a petición de la entidad EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA LA FUENSANTA S.L., con CIF. B-11693827 y domicilio en Plaza Silos nº 3 de C.P. 11403 Jerez de la Frontera, Cádiz.

B. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

3. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN.

Los terrenos se sitúan en la finca La Fuensanta en el término municipal de Arcos de la Frontera, a los sitios de Carboneras, Carboneras Bajas y Cuarto de Adentro. La finca está dedicada a Dehesa de monte bajo y alto, con algunos olivos.

La parcela 4 del polígono 72 tiene un acceso a través del un carril al que se accede desde la carretera A-372, Arcos de la Frontera-Ronda (por Grazalema). La finca linda al Norte, con Rancho de Fragoso, Haza de la Ermita, de herederos de Luis Ruiz Huertas y Dehesa de San Antonio; al Sur, con Majadal de las Pitas, de herederos de Luis Ruiz Huertas, La Coronilla, Rancho de Sebastiana, de Orellana Lamela, y tierras del Membrillo; al Este, con las Carboneras tierras de Bartolomé Orellana, Dehesa de San Patricio, Dehesa de Doña María de los Ángeles Bohórquez, que fueron de Don Salvador Martel Hidalgo y hermanos; y por Oeste, con la finca Mesa de Jardín, de Doña María de los Ángeles Bohórquez Ruiz, y Majadal de las Pitas de herederos de Don Luis Ruiz Huertas y el Arroyo Zanja.



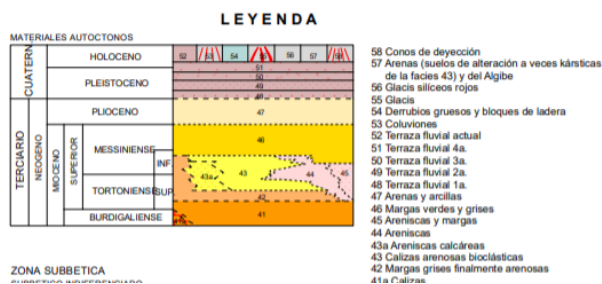
4. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y JURÍDICAS DE LOS TERRENOS

Características físicas.-

La finca tiene, según medidas periciales practicadas, una extensión superficial de 196,13 has, si bien, la superficie construida de naves agrícolas que se pretenden adaptar a casa rural es de 615,09 m².

La finca se encuentra ubicada en los sitios de Carboneras, Carboneras Bajas y Cuarto de Adentro y se dedica a Dehesa de monte bajo y alto, con algunos olivos. Se encuentra dedicada a tierra de labor, labradío de secano y pastos.

Geológicamente, la finca se encuentra situada según la cartografía del Instituto Geológico y Minero de España (IGME) sobre un Glacis silíceos rojos (56) que se emplaza discordantemente sobre margas arenosas grises (42) y arenas y margas (45) tortonienses (Mioceno Superior)



Los accesos actuales de la finca se realizan desde la carretera A-372.



La finca, en su conjunto, tiene forma irregular. Presenta una orografía ligeramente inclinada.

Características jurídicas.-

La titularidad de de la finca es de Explotación Agrícola La Fuensanta S.L. y se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera, al tomo 638, libro 280, folio 11, **finca 6763-N**, inscripción 3º y cuya referencia catastral se indica a continuación.

Situación	Referencia Catastral
Polígono 72 Parcela 4	53006A072000040000DL

Se adjunta en el anexo correspondiente la certificación catastral y las escrituras de la finca.

Clasificación Urbanística

De acuerdo con la Adaptación Parcial del PGOU de Arcos de la Frontera a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, aprobado definitivamente en junio de 2010, los terrenos donde se ubicará la casa rural, se encuentran clasificados, tal y como se recoge en el

plano 4, como suelo no urbanizable de carácter natural o rural (LOUA art.46.2c), M1 entorno de la serranía.

Según el art. IX.1.3.2. mediante la aprobación de Proyecto de Actuación, se podrán realizar actuaciones de interés público, reguladas en los art. 42 y 43 de la LOUA, consistentes en edificaciones y construcciones para la implantación en suelo no urbanizable de casas rurales con las limitaciones y requisitos de la ley y de las normas urbanísticas, y en todo caso, en lugares donde no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.

Para la implantación de este uso se atenderá a lo dispuesto en el art. 13 de la Ley 8/2007 del suelo y art. 52 de la LOUA.

Las Condiciones de la edificación para la implantación de las edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a los usos característicos y autorizables en esta categoría de suelo y recogidas en el capítulo 3 del título IX son y en concreto, en el artículo IX.3.2. son las que siguen:

- La ubicación de este tipo de instalaciones no está sujeta a las condiciones establecidas para la formación de núcleo de población por el presente Plan. No obstante, dado que en el artículo IX.1.3.2 recoge expresamente que no podrán implantarse usos que induzcan a la formación de núcleos de población, este hecho se justifica en el apartado 13 de esta memoria.
- La superficie mínima de parcela es 10.000 m². La superficie de la parcela objeto del proyecto es 1.961.300 m², mayor por tanto, a la superficie mínima exigida.
- La superficie mínima de zonas verdes será el 25% de la superficie de la parcela sobre la que se actúa. La superficie de la finca sobre la que se actúa es 983,46 m², siendo la superficie incluida de urbanización el patio por el que tiene su acceso y entorno al cual se articula de 368,37 m², por lo que la superficie de zonas verdes ha de ser 245,87 m². Actualmente, la finca dispone de una zona verde junto al aparcamiento de 3.389,59 m². Por lo que cumple.
- La edificabilidad máxima permitida es 0,25 m²c/m²s. Según la superficie de parcela, y dado que la superficie total adaptada para casa rural es de 615,09 m², cumple.
- La altura máxima permitida es 2 plantas y 7 m. La edificación que se adapta es existente y cuenta con una planta de altura cuya altura es inferior a 7 m.
- Los retranqueos mínimos de la edificación a todos los linderos son 15 m. Se cumple en todo los casos.
- Los aparcamientos mínimos serán 1 plaza por cada 100 m² construidos. Por lo que el número mínimo de plazas de aparcamiento es 7. Cumple.

- Respecto a las condiciones estéticas relacionadas con el artículo IX.3.3., las construcciones habrán de ser adecuadas a su carácter aislado y utilizarán soluciones constructivas, materiales, texturas, huecos, proporciones, carpinterías y cerrajería acordes en consonancia con el ambiente rural en el que estuvieran emplazadas. Las cubiertas se realizarán preferentemente con teja curva y las pendientes no sobrepasarán el 30%. En este sentido las edificaciones son existentes y las proporciones de los huecos son acordes con la tipología, las carpinterías serán de madera color verde carruaje y la cubierta existente es de teja curva con pendiente que no sobrepasa el 30%.

Protecciones y afecciones por la legislación sectorial

La actuación no se encuentra afectada por zonas de servidumbre de carreteras, ni por cauces fluviales, ni tendidos de líneas eléctricas, ni vías pecuarias ni zonas de protección de yacimientos arqueológicos.

5. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.

En la finca se desarrolla actualmente la actividad agrícola contando con la infraestructura necesaria para este tipo de actividad.

Con la adaptación parcial de las naves agrícolas existentes se pretende desarrollar la actividad turística en el medio rural en casa rural no compartida de categoría superior, compuesta por 8 habitaciones dobles, una de ellas adaptadas (según el Decreto 293/2007, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad) salón y cocina-comedor y exteriormente, patio de acceso, porche, jardines y zonas de paseo.

El turismo rural está ligado al turismo sostenible, donde cada vez más un mayor número de usuarios eligen destinos y alojamientos que respetan y cuidan el medio ambiente así como los recursos naturales.

5.1. Creación de puestos de trabajo.-

Se dará prioridad a los vecinos cercanos, tanto para las obras de adaptación como para su posterior uso y mantenimiento a las empresas de la zona.

Para el desarrollo de la actividad será necesaria la creación de 1 puesto de trabajo directo.

5.2. Características como alojamiento rural de acuerdo con el art. 9 Decreto 20/20002.-

La casa rural, como alojamiento turístico en el medio rural, posee las siguientes condiciones:

- Reúne las características propias de la tipología arquitectónica de la comarca en la que se encuentra.
- Está integrada adecuadamente en el entorno natural y cultural
- Está dotada de las prescripciones específicas y requisitos mínimos de infraestructura que establece el Decreto para las casas rurales.

5.3. Servicios mínimos de acuerdo con el art. 12 Decreto 20/20002.-

Los servicios mínimos que se prestarán en los alojamientos turísticos en el medio rural serán el de alojamiento y la limpieza de habitaciones y cambio de lencería de cama y baño a la entrada de nuevos turistas.

5.4. Eficiencia energética y cambio climático. Respeto al medio ambiente-

La prestación del servicio turístico respetará el medio ambiente y las características de los espacios, así como sus valores sociales y medioambientales, incluido el respeto a la fauna, flora silvestre y paisaje rural.

Por otra parte, la actividad consigue un uso racional de la energía, reduciendo a límites sostenibles su consumo ya que parte de este consumo procede de fuentes de energías renovables.

6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTES

La finca cuenta con los servicios necesarios para el desarrollo de la actividad propuesta:

- Los accesos están convenientemente señalizados. Los propietarios deberán facilitar a las personas usuarias información de los mismos, pudiendo realizarse a través de croquis o plano de localización. El camino es practicable para turismos y dispone de un número suficiente de plazas de aparcamiento.

- Suministro eléctrico. En la finca existe un centro de transformación de 100 KVA, suficiente para el desarrollo de la actividad.

- Suministro de agua. Se produce mediante pozo con caudal suficiente para dar suministro a distintos puntos de agua de las edificaciones existentes. Se aportará certificado de potabilidad del agua.

Se dispone de un depósito acumulador no inferior a 200 litros por plaza ya que el suministro no proviene de la red.

- Evacuación de aguas. Las aguas pluviales de cubierta vierten directamente al terreno. La red de saneamiento de aguas residuales procedentes de la casa rural desembocará en fosa séptica con filtro biológico prefabricado, previo estudio hidrogeológico o informe de la administración competente de que no supone riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

El resto de residuos sólidos son asimilables a urbanos y serán retirados diariamente por los servicios de limpieza propios, para lo que se dispondrán de contenedores específicos para su almacenamiento.

Dispone de botiquín de primeros auxilios.

7. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

7.1. Características de las edificaciones existentes.

En la finca antes descrita se encuentran construidas varias edificaciones. La tipología de esta edificación es tipo “Cortijo”, definida como la edificación rural destinada a vivienda familiar y otras dependencias de uso agrícola y/o ganadero, que conforman un único edificio en forma de U cerrado o abierto entorno a un patio central.

Las edificaciones se encuentran construidas entorno a dos patios. Entorno al patio situado más la oeste, se encuentran las edificaciones agrícolas, esto es, las naves para aperos, maquinaria, almacenes y productos agrícolas, así como los aseos para los trabajadores del campo. Y entorno al patio situado al este, se ubican las viviendas del guarda de la finca y la vivienda familiar, así como el guadarnés y otros almacenes. La edificación cuenta con miradores.

Entorno al patio oeste se sitúan la nave agrícola oeste con una superficie construida de 368,44 m², la nave sur con 230,40 m², la nave este con 383,06 m² y el porche con 56,32 m². Por otro lado, entorno al patio este se sitúan la vivienda familiar con una superficie construida de 643,09 m², la vivienda del guarda con 127,37 m², el guadarnés/almacén de 46,91 m² y los porches de 36,87 m². La superficie construida total es 1.892,46 m².

7.2. Propuesta de intervención para la adaptación parcial de las edificaciones existentes a casa rural.

Las naves agrícolas existentes que se pretenden adaptar a casa rural tienen una superficie construida total de 615,09 m², distribuidas entorno al patio oeste, la nave agrícola oeste con una superficie construida de 368,44 m², la nave este con 190,33 m² y el porche con 56,32 m². Además la zona de actuación abarca el patio oeste entorno al cual se articula y por el que tiene su acceso. La superficie de dicho patio es 368,37 m².

De acuerdo con el artículo 47 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, son casa rurales aquellas edificaciones situadas en el medio rural que presentan especiales características de construcción, ubicación y tipicidad; prestan servicios de alojamiento y

otros complementarios, y figuran inscritas como tales en el Registro de Turismo de Andalucía en los términos establecidos en la presente Ley.

Además deben cumplir con los requisitos recogidos en el artículo 15 del Decreto 20/2020, de 29 de enero, de turismo en el medio rural y turismo activo, siguientes:

- Tratarse de viviendas de carácter independiente, incluidas las edificaciones dependientes de las mismas tales como cuartos de aperos, cuadras, cobertizos u otras de similar naturaleza.
- No existir, en ningún caso, más de tres viviendas en el mismo edificio.
- No superar la capacidad de 20 plazas.

Las casas rurales se clasifican en dos categorías básico o superior en función de los criterios que se establecen en el Anexo III del presente Decreto. Igualmente se clasifican en establecimientos de uso compartido o establecimientos de uso no compartido.

En nuestro caso concreto, se trata de una **CASA RURAL DE CATEGORIA SUPERIOR, ALOJAMIENTO NO COMPARTIDO**.

Las casas rurales tendrán que estar dotadas de las siguientes instalaciones y equipamientos, según su categoría, que deberán mantenerse en todo momento en buen estado de conservación y funcionamiento.

CATEGORIA SUPERIOR. ESTABLECIMIENTO DE ALOJAMIENTO NO COMPARTIDO. REQUISITOS.

Salones y comedores.

El salón deberá tener una adecuada a la capacidad del establecimiento, debidamente equipado para su uso. El tamaño mínimo será de 15 m² más 2 m² para cada persona a partir de la tercera.

Estarán dotadas de calefacción capaz de alcanzar y mantener durante su utilización una temperatura ambiental de 21 °C.

El mobiliario y la decoración deben alcanzar un nivel óptimo de adecuación respecto a la estética rural andaluza.

Cocinas.

Debe estar independiente de otra estancia, si bien se admite la cocina-comedor si existe salón independiente y separado. Tendrá la superficie suficiente en función de la capacidad de alojamiento.

La cocina dispondrá de de cuatro fuegos, horno u horno-microondas, frigorífico, vajilla, cubertería, cristalería, utensilios de cocina y limpieza y lavadora. Dispondrá de fregadero y escurridor con agua corriente fría y caliente.

Dispondrá de ventilación directa o forzada para renovación de aire y extracción de humos.

Dormitorios.

La superficie mínima de las habitaciones será de 14 m² para habitaciones dobles. Se excluye del cómputo la superficie destinada a la terraza y la ocupada por el cuarto de baño, mientras se puede incluir la ocupada por los armarios empotrados.

El mobiliario de las habitaciones deberá contar, en todo caso, con mesillas de noche y una cama por plaza. El tamaño mínimo de las camas será de 180 x90 cm para las individuales y 190x140 cm para las dobles. El somier será de elevada rigidez, no permitiéndose el uso de colchones de lana o gomaespuma. No se contabilizan como plazas ni los sofás camas ni las literas.

El mobiliario deberá contar con un armario por habitación, espejo de medio cuerpo, una silla o sillón por persona, mesita de escribir y elementos decorativos.

Punto de luz próximo a la cama. La altura libre de los techos será de 2.00 m. En habitaciones con techos abuhardillados, al menos el 70% de la superficie de la habitación tendrá esta altura mínima.

La iluminación y ventilación serán directas al exterior o a patios adecuadamente ventilados. El hueco de ventilación tendrá un tamaño adecuado al volumen de, dormitorio, no

permitiéndose el uso de sistemas de ventilación asistida. Las ventanas estarán previstas de tapaluces, persianas o cortinas.

Estarán dotadas de calefacción capaz de alcanzar y mantener durante su utilización una temperatura ambiental de 19 °C con sistema regular de temperatura.

El acceso a las mismas siempre se realizará a través de zonas comunes, nunca a través de otra habitación.

Dispondrá de lencería de cama adecuada al número de ocupantes, a razón de un juego por semana.

Servicios higiénicos.

La superficie del baño será de 3,5 m², debe contar de un baño completo por cada cuatro plazas dotado de agua fría y caliente, equipado por bañera, bidé, inodoro y lavabo. Habrá de estar situado en el mismo cuerpo de edificación que las habitaciones.

La cantidad de agua caliente acumulada se establece en 20l a 90°C multiplicado por el número de ocupante, o en caudal continuo (calentadores de butano y similares).

Estará dotada de espejo, toallero, perchero y repisa para los objetos de tocador.

Tendrá ventilación directa o forzada.

Dispondrá de lencería de baño adecuada al número de ocupantes, a razón de dos juegos por semana.

Calefacción.

Otras condiciones.

La calefacción ambiental para todo el edificio con instalación fija será capaz de mantener al mismo tiempo una temperatura mínima en todo el edificio de 19°C y de 21°C en el área de estar, con sistema regular de temperatura.

Instalación eléctrica a 220 V según REBT, totalmente empotrada y con toma de tierra.

Especial atención a cuestiones medioambientales, tales como los residuos, al aislamiento térmico y el ahorro de energía y agua, con medidas concretas para reducir sus impactos.

Predominancia de materiales naturales y elementos tradicionales en la construcción, decoración, mobiliario y equipamiento.

7.3. Superficies de la casa rural.

Las superficies de la casa rural así como de los espacios exteriores son los siguientes:

- Superficie construida: 558,77 m².
- Superficie útil: 468,22 m².
- Superficie de porche (computado al 50%): 56,32 m².
- Superficie de patio: 368,37 m².

A continúan se recogen las superficies correspondientes a las distintas dependencias para dar cumplimiento a las exigencias de casa rural no compartida de categoría superior compuesta por 8 habitaciones dobles con baño, cocina, comedor, salón y aseos. Exteriormente, porche y patio.

CASA RURAL				
ESTANCIA		PAX	SUP. UTIL (m²)	SUP. CONSTRUIDA (m²)
		ALOJAMIENTOS		
SALON			69,87	
COCINA-COMEDOR			72,28	
DISTRIBUIDOR Z.C.			9,28	
ASEOS Z.C./LIMPIEZA			15,84	
HABITACION DOBLE 1	HABITAC.	2	22,48	
	BAÑO		7,22	
	ARMARIO		1,02	
	ENTRADA		6,76	
	TOTAL HAB 1		37,48	
HABITACION DOBLE 2	HABITAC.	2	21,00	
	BAÑO		7,22	
	ARMARIO		1,02	
	ENTRADA		5,60	
	TOTAL HAB 1		34,84	
HABITACION DOBLE 3	HABITAC.	2	21,00	
	BAÑO		7,22	
	ARMARIO		1,02	
	ENTRADA		5,60	
	TOTAL HAB 3		34,84	
HABITACION DOBLE 4	HABITAC.	2	26,61	
	BAÑO		7,22	
	ARMARIO		1,02	
	ENTRADA		9,39	
	TOTAL HAB 4		44,24	
HABITACION DOBLE 5	HABITAC.	2	26,61	
	BAÑO		7,22	
	ARMARIO		1,02	
	ENTRADA		9,39	
	TOTAL HAB 5		44,24	
HABITACION DOBLE 6	HABITAC.	2	25,96	
	BAÑO		7,09	
	ARMARIO		1,10	
	ENTRADA		2,97	
	TOTAL HAB 6		37,12	
DISTRIBUIDOR			6,18	

7	HABITACION		17,06	
	HALL		8,63	
	BAÑO		18,30	
	HABITACION 7.1	2	18,02	
	HABITACION 7.2	2	62,01	
	TOTAL HAB 7	4		
TOTAL		16	468,22	558,77

7.4. Características de las Obras

Cimentación

No se interviene. La edificación es existente.

Estructura

No se interviene. La edificación es existente.

Cerramientos

Los cerramientos son existentes. Se trasdosaran con paneles de pladur de 15 mm.

Cubierta

No se interviene. La edificación es existente.

Soleras

Solera de hormigón de 15 cm de espesor de HA-25 con doble mallazo.

Particiones

Fábrica de ladrillo perforado y paneles de pladur de 15 mm con aislamiento a base de lana de roca.

Revestimientos

Solería: Piedra natural

Baños/ cocinas/aseos: Alicatado

Enfoscado de mortero o perlita.

Carpintería

Se proyecta carpintería de madera de color carruaje para exteriores y DM para interior.

Vidrios

Se proyecta ventanas con vidrio de 4+4+ c10 + 6 mm.

Pinturas

Pintura al esmalte graso sobre carpintería de hierro. Pintura plástica interiores.

Instalaciones

Se dotará a la casa rural de las siguientes instalaciones:

- Instalación eléctrica en baja tensión.
- Instalación contra incendios.
- Instalación fontanería y saneamiento
- Instalación solar
- Calefacción /aire acondicionado

8. PLAZOS Y FASES DE EJECUCIÓN

Las obras comenzarán una vez se disponga de las preceptivas licencias de obras.

El plazo de ejecución será de seis meses a partir de la fecha de emisión de la licencia de obra.

C. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN

9. UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL DE LA PROPUESTA.

La zona donde se ubica la finca se nutre de la actividad agrícola con su temporalidad en los trabajos y sus inconvenientes sociales.

Con carácter excepcional, se permiten en suelo no urbanizable, edificios de interés público, para los cuales se redacta Proyecto de Actuación conforme a lo previsto en el art. 42 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y se tramitarán y aprobarán siguiendo los preceptos enunciados en el artículo 43 de la misma Ley.

Las edificaciones de interés público deberán justificar la necesidad de implantación en suelo no urbanizable. En este sentido, la necesidad de la implantación en suelo no urbanizable viene motivada por las características mismas de la instalación a implantar. Las actividades de turismo rural en contacto con la naturaleza, por su propia naturaleza, precisan de un entorno rural para su desarrollo.

Por otro lado, aún cuando no existe ninguna legislación que impida la ubicación de estas edificaciones en núcleos de población, resulta obvio que el contacto directo con la naturaleza y la extensión de la parcela necesaria para que tenga sentido la intervención, no lo posibilitan. Por ello, el enclave imprescindible es el suelo no urbanizable.

Así mismo, la ubicación en el suelo no urbanizable, dada las propias características de la actuación, debe desarrollarse en este tipo de suelo, ya que busca el contacto directo con la naturaleza. La intervención, como ya se ha indicado anteriormente, adopta las opciones que presentan el menor impacto en el medio y garantiza su integración en el paisaje. La construcción y sus accesos son existentes, por lo que no se modifican la topografía ni las condiciones de la flora y fauna, quedando resueltas dentro de la propia finca todas las instalaciones y vertidos.

No existe la posibilidad de ubicar dicha edificación y sus actividades dentro de las áreas urbanas.

Finalmente, hay que señalar que la implantación de la actividad resuelve una demanda requerida en esta zona, potenciando un turismo rural de calidad así como beneficios socio-económicos.

La inversión a realizar para su implantación generará beneficios económicos y laborales para las empresas y trabajadores asignados, con el consiguiente efecto inducido a la actividad económica del municipio.

La puesta en marcha de la actividad conllevará una mayor de materias primas y auxiliares, así como servicios y suministros complementarios correspondientes. Creará puesto de trabajo, tanto directos como indirectos.

10. VIABILIDAD ECONÓMICA Y PLAZOS

A continuación se expone de forma sucinta el presupuesto total de ejecución por contrata e instalaciones de la adaptación parcial de naves agrícolas para casa rural de categoría superior:

Capítulo I	Demolición	2.500,22 €
Capítulo II	Saneamiento	3.321,12 €
Capítulo III	Albañilería	15.885,74 €
Capítulo IV	Instalaciones	19.360,94 €
Capítulo V	Aislamientos	9.120,00 €
Capítulo VI	Revestimientos	20.788,63 €
Capítulo VII	Carpintería	10.056,20 €
Capítulo VIII	Vidrios	6.796,88 €
Capítulo IX	Pinturas	7.506,76 €
Capítulo X	Urbanización	3.683,70 €

TOTAL EJECUCION CONTRATA		99.020,19 €

Asciende el presupuesto por ejecución contrata recogido en el presente Proyecto de Actuación a la cantidad de NOVENTA Y NUEVE MIL VEINTE EUROS CON DICECINUEVE CENTIMOS (99.020,19 €) correspondiendo toda la obra civil e instalaciones.

10.1.- Viabilidad económica y amortización.-

El plan de amortización de las nuevas inversiones objeto del presente proyecto se realiza según el R.D. 1.777/2004, modificado por la Ley 27/2014, por el que se establece un coeficiente máximo del 2% y periodo máximo de 100 años para edificios administrativos, comerciales de servicio y viviendas. Para nuestro caso, con un coste amortizable de **99.202,19 €**, el importe anual establecido es de 1.984,04 euros, siendo el mismo importe al unirlo al resto de las inversiones, ya que el valor de los terrenos no se amortizan, atendiendo a dicho precepto legal.

11. PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA

La duración mínima necesaria para la cualificación urbanística de los terrenos y legitimadora de la actividad se estima en 50 años desde el inicio del funcionamiento.

12. NECESIDAD DE IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

12.1. Justificación de la ubicación

La necesidad de implantación en suelo no urbanizable viene motivada por las características de la instalación a realizar. Las actividades acondicionadas a fines turísticos como la que nos atañe, son por su propia naturaleza actividades naturalistas recreativas y precisan de un entorno rural para su desarrollo. Este entorno rural sólo puede ser encontrado en suelos no urbanizables con ciertos atractivos y alejados de núcleos poblacionales.

La instalación proyectada no modificará el carácter del entorno dado que se integra y se completamente perfectamente con el mismo, y sin afección a los usos agrícolas tradicionales de la finca.

Dado que la edificación es existente, la intervención no afecta a la conservación de su entorno.

12.2. Afecciones derivadas de la actuación

12.2.1. Fase de construcción

Se prevén para minimizar las afecciones derivadas de la actuación, las siguientes medidas correctoras:

- a. Sobre suelo: el acopio de materiales de la construcción se realizará dentro del terreno perteneciente a la parcela. El material sobrante será retirado a vertedero autorizado.
- b. Sobre la vegetación y fauna: Dado que la intervención se produce en edificación existente, no hay afección a la vegetación ni a la fauna.
- c. Sobre el medio hídrico: No hay afección alguna sobre el medio hídrico.
- d. Sobre el paisajismo: La edificación es existente por lo que no se produce afección.
- e. Sobre carreteras: No hay afección alguna sobre carreteras.

12.2.2. Fase de desarrollo de la actividad:

Se prevén, para minimizar las afecciones derivadas del desarrollo de la actividad, las siguientes medidas correctoras:

a.- La finca dispone de agua de pozo y se instalará red de saneamiento a fosa aséptica con filtro biológico prefabricado.

b.- Se garantizará la inexistencia de afección acústica en cumplimiento con el Decreto 6/2012, de 17 de enero, de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía.

12.3. Identificación de la Incidencia Ambiental

De acuerdo con el Informe de Tramitación Ambiental (Ref Cº30/20), N/Ref: PLC/FJJU/Prevención y Control Ambiental emitido por la Consejería de agricultura, ganadería, pesca y desarrollo sostenible, Delegación territorial en Cádiz, con salida 202099900501718 04/06/2020, y que se adjunta en los anejos de esta memoria, la actuación no se encuentra encuadrada en ningún epígrafe del Anexo III de la Ley 3/2014, de 1 de octubre, por el que modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, y por tanto, no se encuentra sometida a trámite ambiental.

12.3.1. Incidencia sobre el entorno territorial

La edificación es existente, en concreto unas naves agrícolas, y la adaptación a casa rural es acorde con la tipología del entorno.

12.3.2. Incidencia sobre el medio atmosférico

- Inmisiones: La actividad no está incluida en el catálogo de actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera del anexo I del “Reglamento de la Calidad del Aire”.
- Análisis de los residuos, vertidos y emisiones: Asimilables a domésticos. Los residuos sólidos urbanos se gestionarán según las Ordenanzas Municipales.
- Ruidos y Vibraciones: No procede
- Todos los vertidos líquidos asimilables a domésticos fluyen a fosa séptica con filtro biológico prefabricado.

13. FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

La adaptación parcial de naves agrícolas a casa rural, no induce a la formación de nuevos asentamientos, dado que la edificación es existente y no se modifica ni su edificabilidad, ni ocupación y volumen.

Según el art. IX.1.3.2. mediante la aprobación de Proyecto de Actuación, se podrán realizar actuaciones de interés público, reguladas en los art. 42 y 43 de la LOUA, consistentes en edificaciones y construcciones para la implantación en suelo no urbanizable de casas rurales con las limitaciones y requisitos de la ley y de las normas urbanísticas, y en todo caso, en lugares donde no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.

El artículo IX.1.9, posibilidad de formación de núcleo de población, considera que existe riesgo de formación de núcleo de población, cuando se produzca alguno de los actos relacionados en el art. 52.6 a) de la LOUA y, en todo caso, cuando la nueva edificación propuesta plantee alguna de las condiciones recogidas en el presente artículo, pero dado que la edificación es existente, no hay nueva edificación, no se induce a la formación de núcleo de población no dándose ninguna de las condiciones recogidas en el artículo IX.1.9.

Además, el artículo IX.3.2. Condiciones de la edificación para instalaciones de utilidad pública en su punto 2, recoge que la ubicación de este tipo de instalaciones no está sujeta a las condiciones establecidas para la formación de núcleo de población del presente Plan.

14. COMPATIBILIDAD CON EL REGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORIA DE SUELO NO URBANIZABLE

La actuación prevista es totalmente compatible con el régimen Urbanístico de la Categoría de Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural, M1 entorno de la serranía, ya que de acuerdo con el artículo IX.3.2. los usos permitidos en cada subclase de suelo no excluyen cualquier otro que sea declarado de utilidad pública o interés social, siempre que se consideren adecuado a la naturaleza del mismo.

Según el art. IX.1.3.2. mediante la aprobación de Proyecto de Actuación, se podrán realizar actuaciones de interés público, reguladas en los art. 42 y 43 de la LOUA, consistentes en edificaciones y construcciones para la implantación en suelo no urbanizable de casas rurales con las limitaciones y requisitos de la ley y de las normas urbanísticas, y en todo caso, en lugares donde no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

	PGO U	NNSS	D.S.U	P.O.I.	P.S.	P.A.U.	P.P.	P.E.	P.A. (S.N. U)	E.D.	Otros
Vigente	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐
	Denominación: PGOU DE ARCOS DE LA FRONTERA.										

PGO	Plan General de Ordenación Urbanística	POI	Plan de Ordenación Intermunicipal	PE	Plan Especial _____
NNSS	Normas Subsidiarias Municipales	PS	Plan de Sectorización	PA	Proyecto de Actuación sobre SNU
DSU	Delimitación de Suelo Urbano	PAU	Programa de Actuación Urbanística	ED	Estudio de Detalle
		PP	Plan Parcial	Otros	

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

	SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE	
Vigente	Consolidado _____	☐ Ordenado _____	☐ Protección especial legislación _____	☐
	No Consolidado _____	☐ Sectorizado _____ (o Programado o Apto para urbanizar)	☐ Protección especial planeamiento _____	☐
		No Sectorizado _____ (o No Programado)	☐ De Carácter rural o natural _____	☒
			Hábitat rural diseminado _____	☐
			_____	☐

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

Vigente	Carácter natural o rural, M1 entorno de la serranía.
---------	--

	CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE *	PROYECTO
PARCELACIÓN	Parcela mínima	1 Has		196,13 Has
	Parcela máxima			
	Longitud mínima de fachada			
	Diámetro mínimo inscrito			
USOS	Densidad			
	Usos predominantes	Rural, agrícola y ganadero		Rural, agrícola y ganadero
	Usos compatibles	Interés público y social		Casa Rural
	Usos prohibidos			
EDIFICABILIDAD		0,25 m ² c/m ² s		Superficie construida existente afectada por el proyecto 615,09 m ²
OCUPACIÓN	Ocupación planta baja			
	Ocupación planta primera			
	Ocupación resto de plantas			
	Patios mínimos			
ALTURA	Altura máxima, plantas	II		I
	Altura máxima, metros	7		7
	Altura mínima			
SITUACIÓN	Tipología de la edificación	Aislada		Aislada
	Separación fachada principal			
	Separación resto de fachadas			
	Separación entre edificios			
	Profundidad edificable			
	Retranqueos	15 m		> 15 m
PROTECCIÓN	Grado de protección legislación			
	Grado de protección planeamiento			
	Nivel máximo de intervención			
OTROS	Cuerpos salientes			
	Elementos salientes			
	Plazas mínimas de aparcamiento	1 plaza cada 100 m ²		7
	Aparcamiento mínimo, metros cuadrados			

Observaciones

DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA QUE INCIDE EN EL EXPEDIENTE
☒ NO EXISTEN INCUMPLIMIENTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE ☐ EL EXPEDIENTE SE JUSTIFICA URBANÍSTICAMENTE EN BASE A UNA FIGURA DE PLANEAMIENTO AUN NO APROBADA DEFINITIVAMENTE ☐ EL ENCARGANTE RECONOCE QUE EXISTEN LOS INCUMPLIMIENTOS DECLARADOS EN LA FICHA, SOLICITANDO LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE

15. OBLIGACIONES DEL PROMOTOR.-

EXPLOTACION AGRICOLA LA FUENSANTA S.L., se compromete oficialmente a asumir las obligaciones que contempla el art. 42.5 d) de la Ley 7/02 de Ordenación Urbanística de Andalucía y las modificaciones recogidas en la Ley 2/12, y concretamente a:

Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable:

- Destinar el suelo al uso previsto o autorizado.
- Conservar y mantener el suelo, su masa vegetal y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.
- Garantizar la restauración/restitución de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato una vez finalizada la cualificación ambiental de los terrenos.
- Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan de Actuación.
- Pago de las prestaciones compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el art. 52.4 y 52.5 de la LOUA vigente.

Jerez de la Frontera, a 23 de junio de 2020

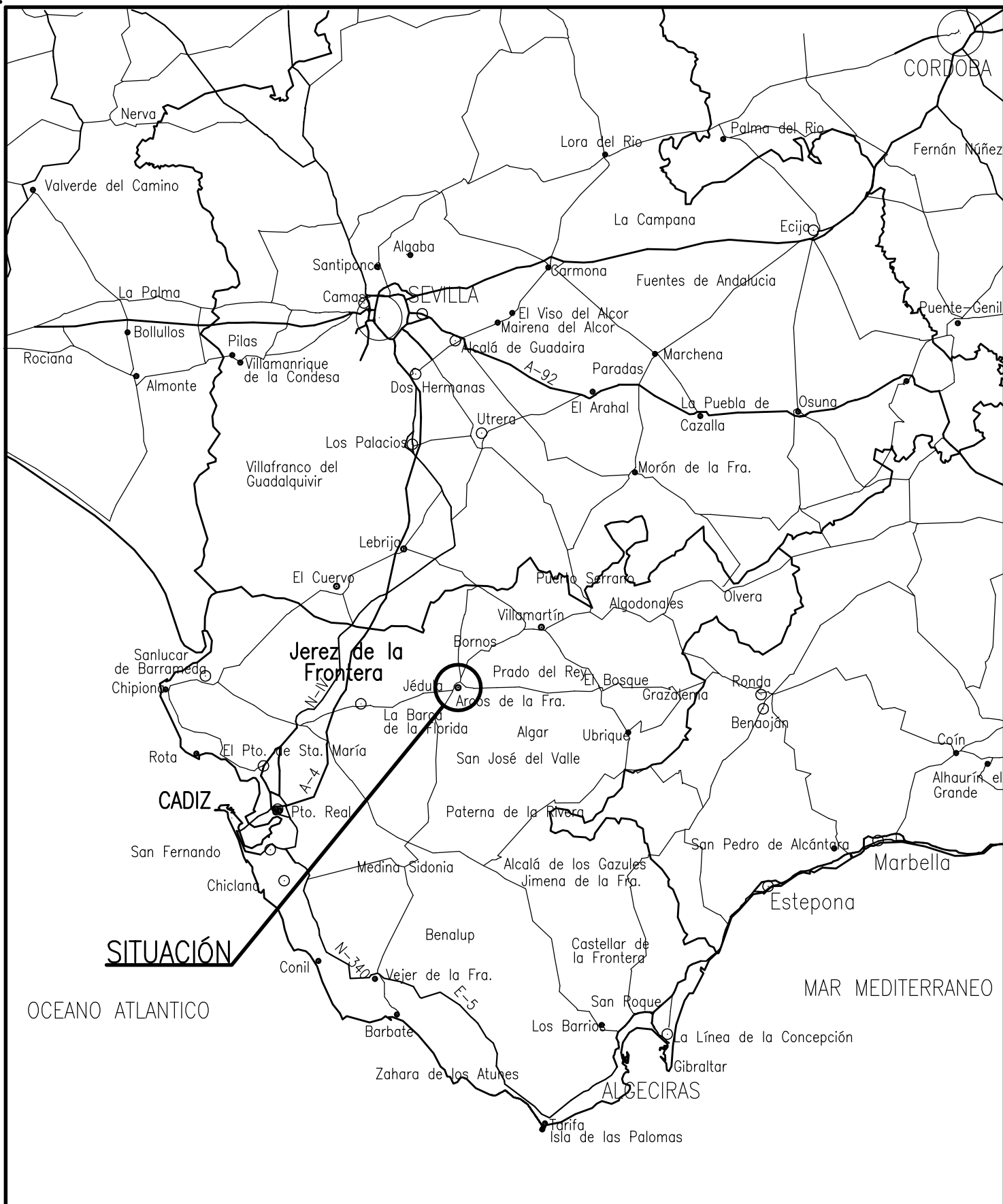
El técnico redactor,

Fdo. Miguel Angel Otte del Pino
Ingeniero Agrónomo nº 970

II.- PLANOS.

ÍNDICE DE PLANOS

Nº	PLANO DE:
1	SITUACIÓN.
2	EMPLAZAMIENTO.
3	EMPLAZAMIENTO EN PARCELA DE LA EDIFICACION AFECTADA POR LA ACTIVIDAD
4	DISTRIBUCIÓN. PLANTA BAJA ACTUAL
5	DISTRIBUCIÓN. PLANTA PRIMERA Y SEGUNDA ACTUALES
6	ALZADOS ACTUALES
7	DISTRIBUCIÓN REFORMADA. SUPERFICIES. PLANTA BAJA
8	ALZADOS REFORMADOS



OTTE & MERINO INGENIEROS S.L.

c/ Larga, 85

Jerez de la Fra. Cádiz

Tfno: 956 348 122

ESCALA :

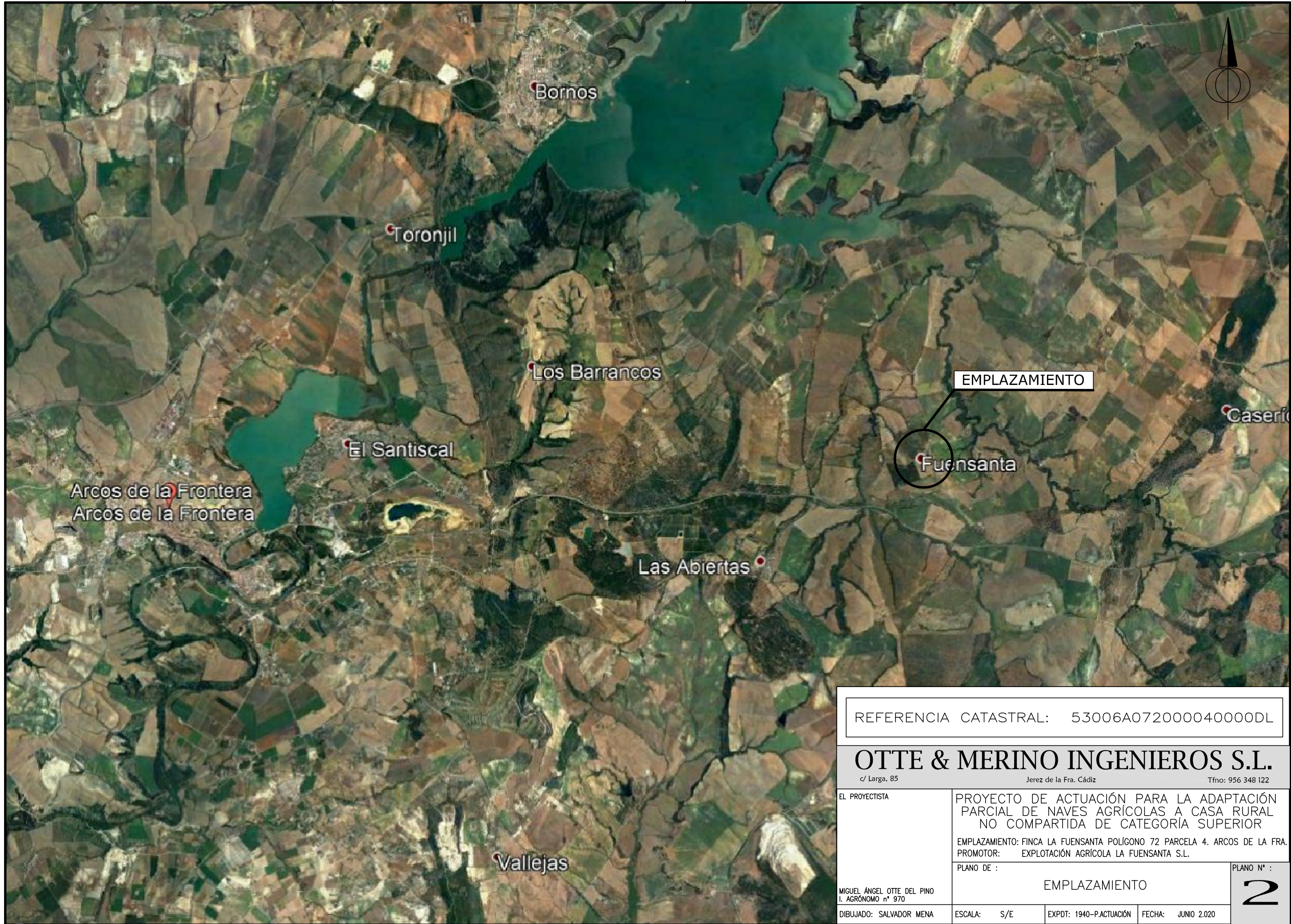
S/E

PLANO DE :

SITUACIÓN

PLANO N° :

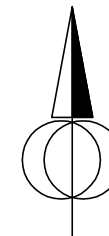
1



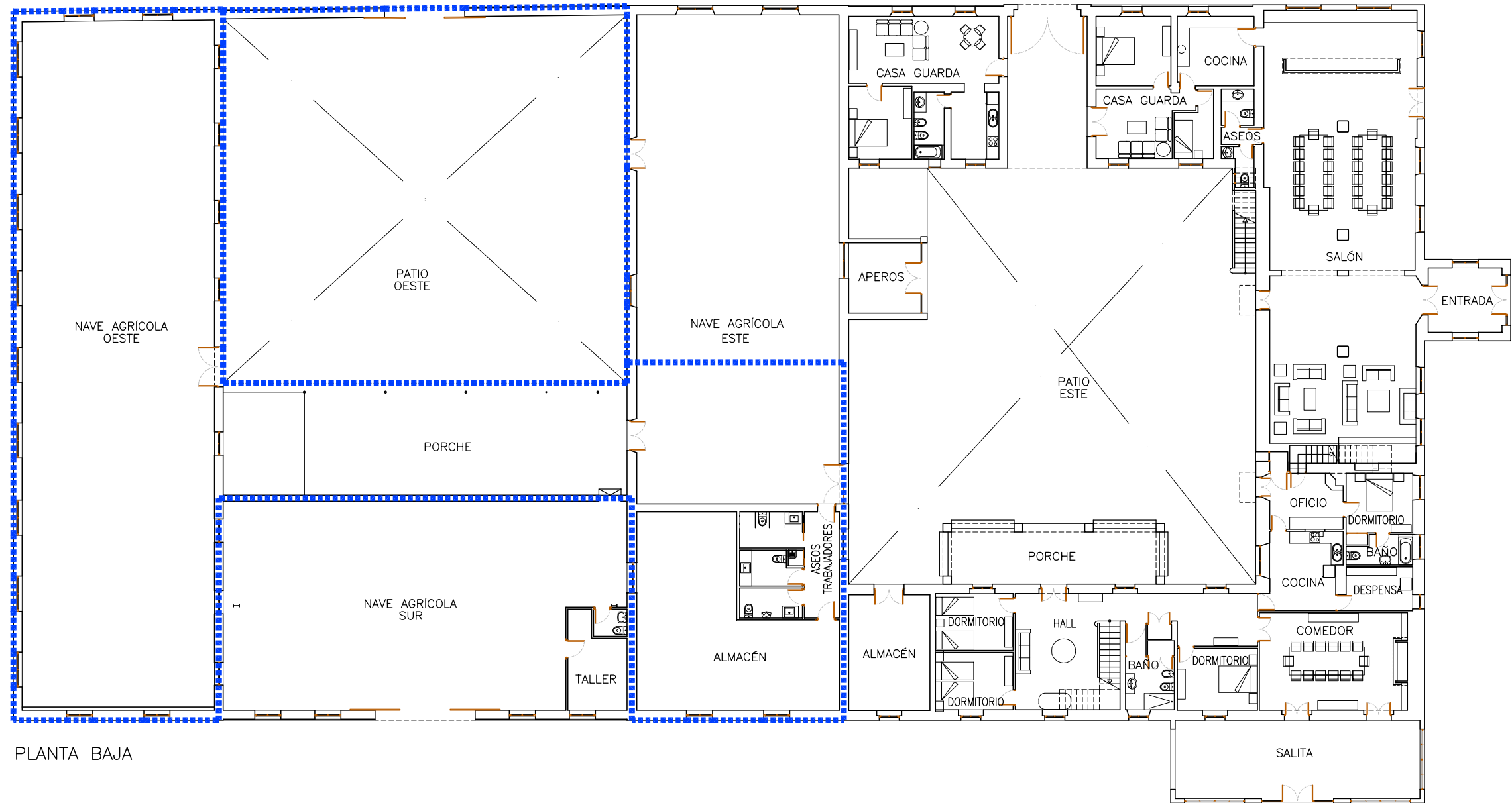
REFERENCIA CATASTRAL: 53006A072000040000DL

OTTE & MERINO INGENIEROS S.L.
c/ Larga, 85 Jerez de la Fra. Cádiz Tfno: 956 348 122

EL PROYECTISTA MIGUEL ÁNGEL OTTE DEL PINO I. AGRÓNOMO n° 970	PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE NAVES AGRÍCOLAS A CASA RURAL NO COMPARTIDA DE CATEGORÍA SUPERIOR		
	EMPLAZAMIENTO: FINCA LA FUENSANTA POLIGONO 72 PARCELA 4. ARCOS DE LA FRA. PROMOTOR: EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA LA FUENSANTA S.L.		
	PLANO DE : EMPLAZAMIENTO		PLANO N° : 2
DIBUJADO: SALVADOR MENA	ESCALA: S/E	EXPDT: 1940-P.ACTUACIÓN	FECHA: JUNIO 2.020



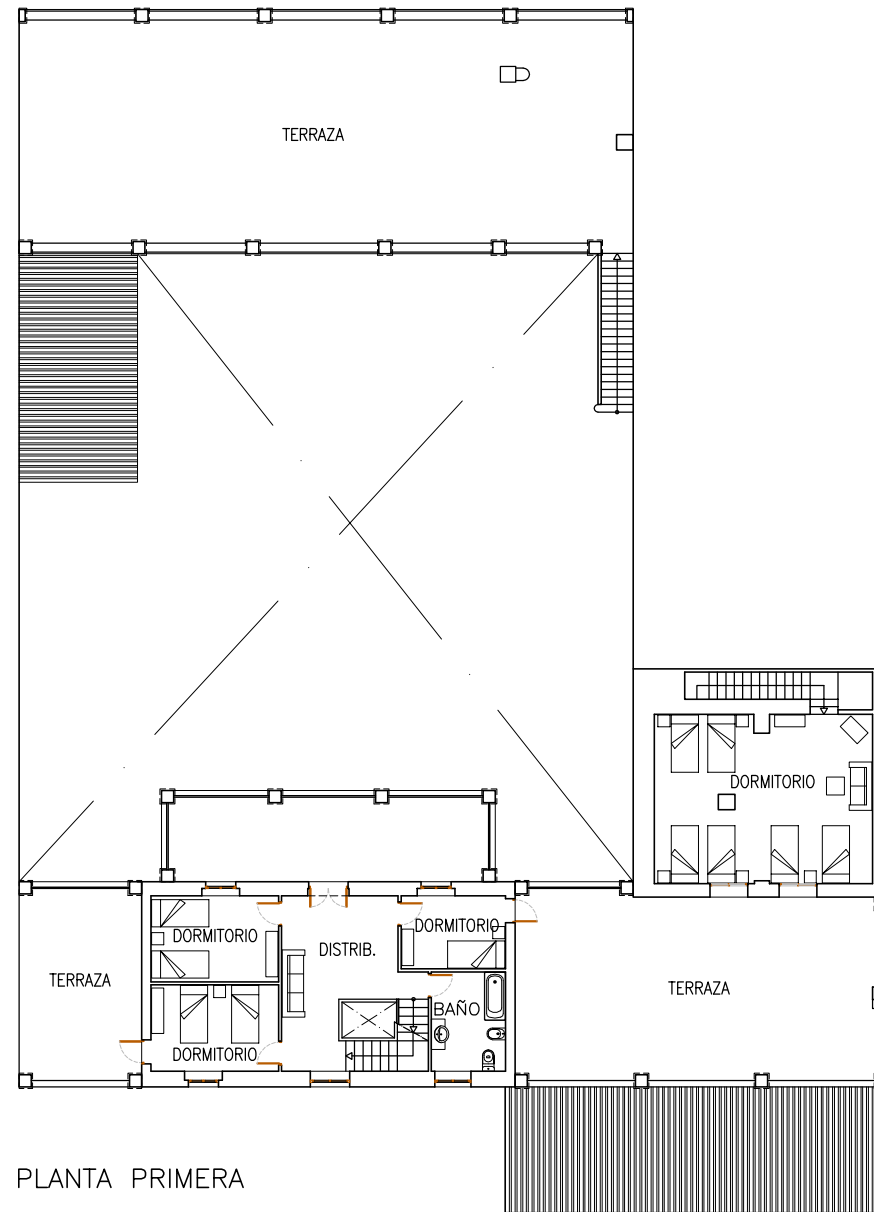
SUPERFICIE CONSTRUIDA AFECTADA: 615,09 m2	
SUPERFICIE PARCELA :196,13ha.	
OTTE & MERINO INGENIEROS S.L. c/ Larga, 85 Jerez de la Fra. Cádiz Tfno: 956 348 122	
EL PROYECTISTA MIGUEL ÁNGEL OTTE DEL PINO I. AGRÓNOMO nº 970 DIBUJADO: SALVADOR MENA	PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE NAVES AGRÍCOLAS A CASA RURAL NO COMPARTIDA DE CATEGORÍA SUPERIOR EMPLAZAMIENTO: FINCA LA FUENSANTA POLIGONO 72 PARCELA 4. ARCOS DE LA FRA. PROMOTOR: EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA LA FUENSANTA S.L.
	PLANO DE :EMPLAZAMIENTO EN PARCELA DE LA EDIFICACIÓN AFECTADA POR LA ACTIVIDAD
	ESCALA: 1:3.000 EXPDT: 1940-P.ACTUACIÓN FECHA: JUNIO 2020
PLANO Nº :3	



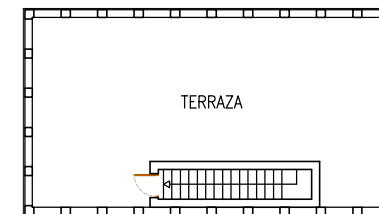
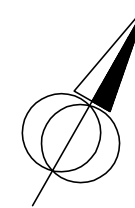
PLANTA BAJA

..... ZONA AFECTADA POR EL PROYECTO DE ACTUACION

OTTE & MERINO INGENIEROS S.L.			
c/ Larga, 85		Jerez de la Fra. Cádiz	Tfno: 956 348 122
EL PROYECTISTA	PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE NAVES AGRÍCOLAS A CASA RURAL NO COMPARTIDA DE CATEGORÍA SUPERIOR		
	EMPLAZAMIENTO: FINCA LA FUENSANTA POLIGONO 72 PARCELA 4. ARCOS DE LA FRA.		
	PROMOTOR: EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA LA FUENSANTA S.L.		
MIGUEL ÁNGEL OTTE DEL PINO I. AGRÓNOMO n° 970	PLANO DE : DISTRIBUCIÓN PLANTA BAJA ACTUAL		PLANO N° : 4
	DIBUJADO: SALVADOR MENA	ESCALA: 1:250	EXPDT: 1940-P.ACTUACIÓN FECHA: JUNIO 2020



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA

OTTE & MERINO INGENIEROS S.L.

c/ Larga, 85

Jerez de la Fra. Cádiz

Tfno: 956 348 122

EL PROYECTISTA

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA ADAPTACIÓN
PARCIAL DE NAVES AGRÍCOLAS A CASA RURAL
NO COMPARTIDA DE CATEGORÍA SUPERIOR

EMPLAZAMIENTO: FINCA LA FUENSANTA POLIGONO 72 PARCELA 4. ARCOS DE LA FRA.
PROMOTOR: EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA LA FUENSANTA S.L.

MIGUEL ÁNGEL OTTE DEL PINO
I. AGRÓNOMO n° 970

PLANO DE :
DISTRIBUCIÓN
PLANTAS PRIMERA Y SEGUNDA ACTUALES

PLANO N° :

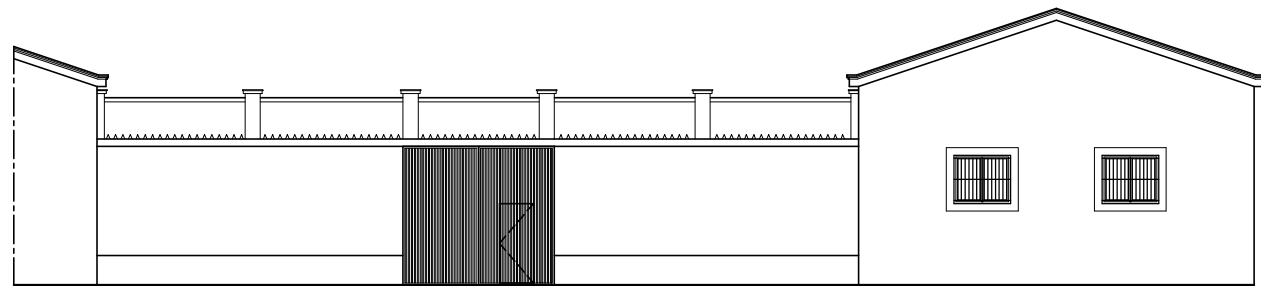
5

DIBUJADO: SALVADOR MENA

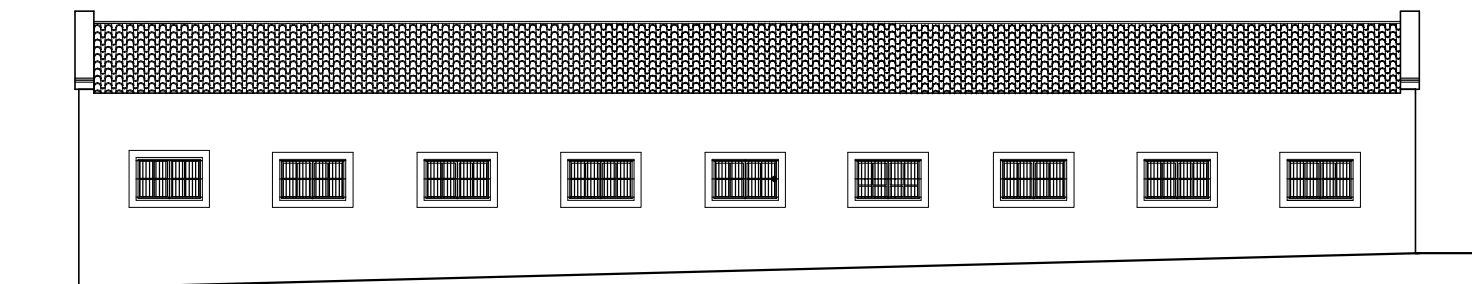
ESCALA: 1:250

EXPDT: 1940-P.ACTUACIÓN

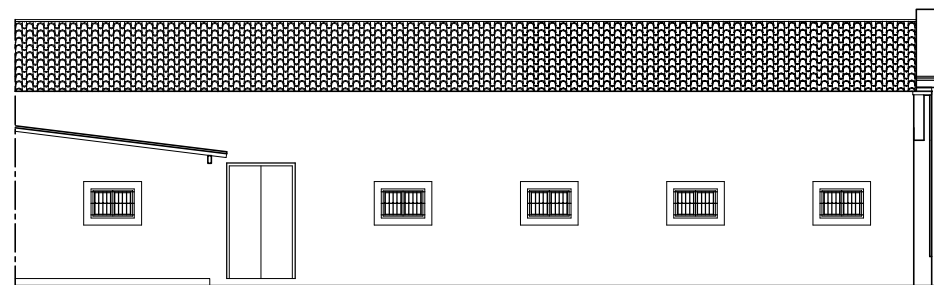
FECHA: JUNIO 2.020



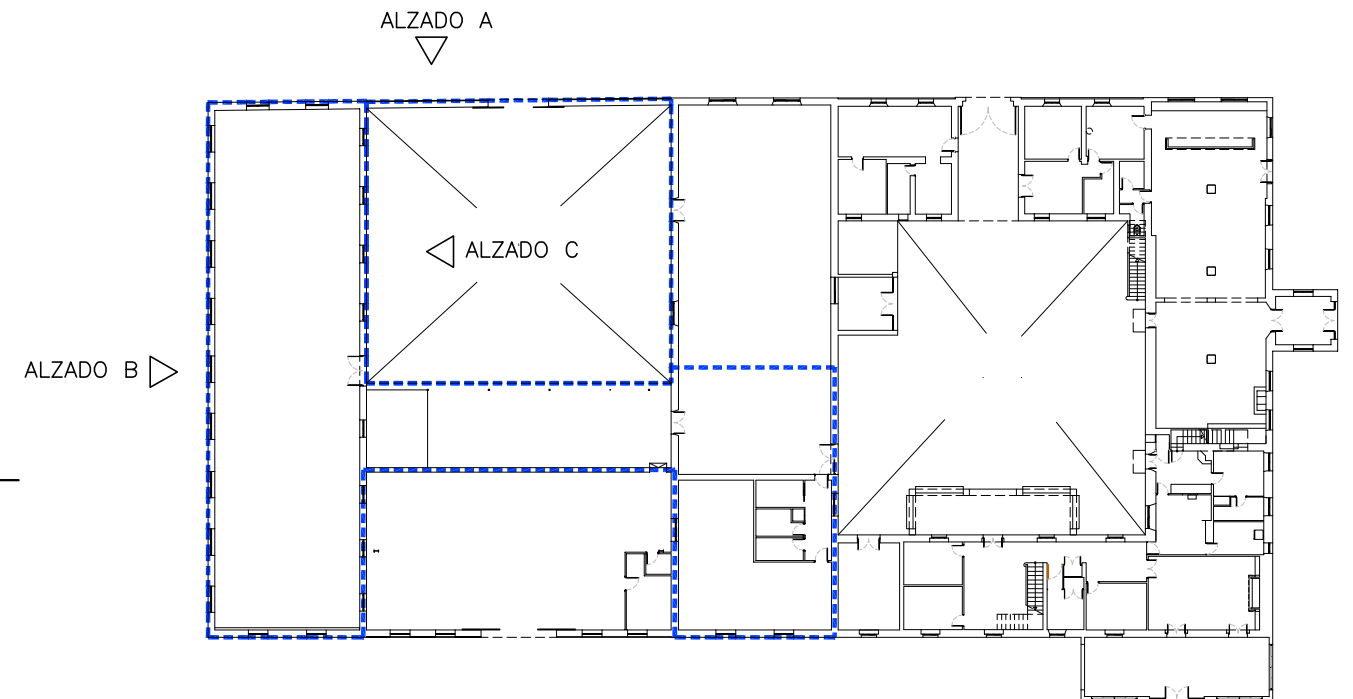
ALZADO A



ALZADO B



ALZADO C



OTTE & MERINO INGENIEROS S.L.

c/ Larga, 85

Jerez de la Fra. Cádiz

Tfno: 956 348 122

EL PROYECTISTA

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA ADAPTACIÓN
PARCIAL DE NAVES AGRÍCOLAS A CASA RURAL
NO COMPARTIDA DE CATEGORÍA SUPERIOR

EMPLAZAMIENTO: FINCA LA FUENSANTA POLÍGONO 72 PARCELA 4. ARCOS DE LA FRA.
PROMOTOR: EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA LA FUENSANTA S.L.

PLANO DE :

ALZADOS ACTUALES

PLANO N° :

6

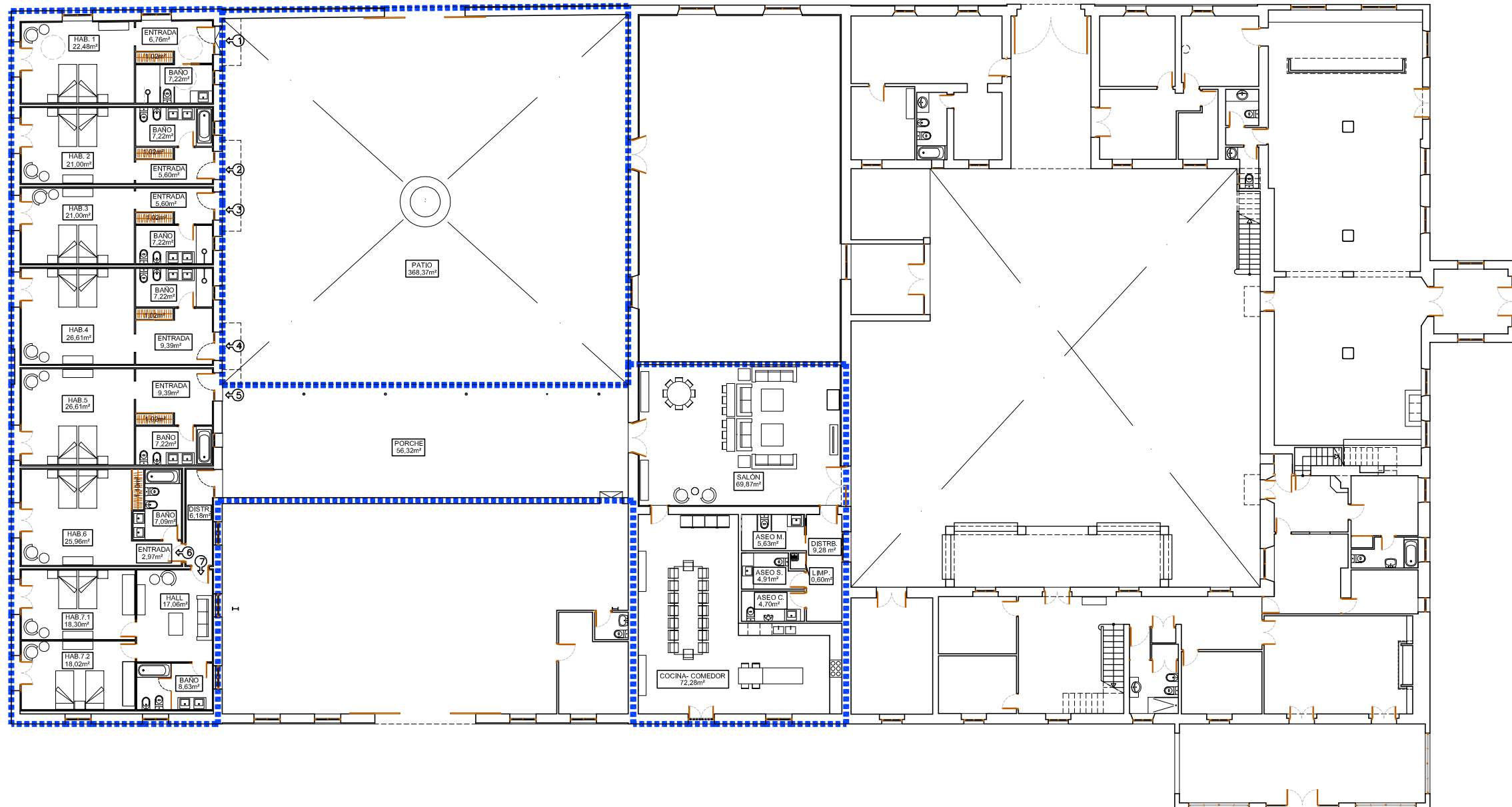
MIGUEL ÁNGEL OTTE DEL PINO
I. AGRÓNOMO n° 970

DIBUJADO: SALVADOR MENA

ESCALA: 1:200

EXPDT: 1940-P.ACTUACIÓN

FECHA: JUNIO 2020



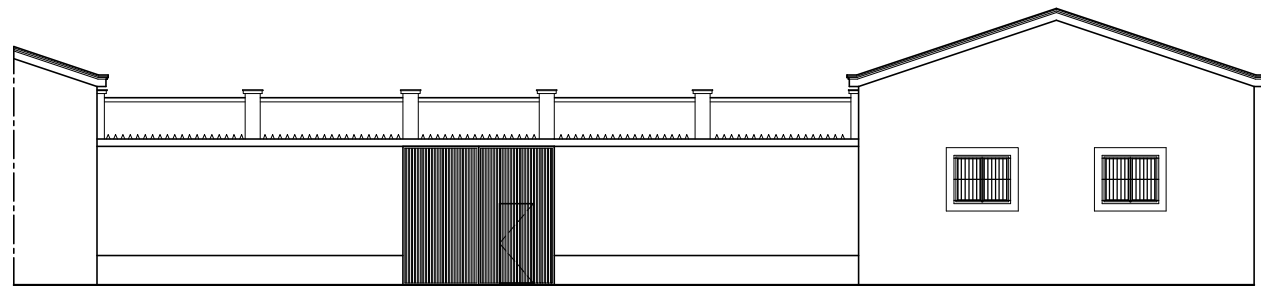
SUPERFICIES CONSTRUIDAS ACTUALES EDIFICACIONES ENTORNO PATIO OESTE	
NAVE AGRÍCOLA OESTE:	368,44m ²
NAVE AGRÍCOLA SUR:	230,40m ²
NAVE AGRÍCOLA ESTE/ASEOS/ALMACÉN:	383,06m ²
PORCHES (50%):	56,32m ²
TOTAL:	1.038,22m ²

SUPERFICIES CONSTRUIDAS ADAPTADAS EDIFICACIONES ENTORNO PATIO OESTE	
NAVE AGRÍCOLA OESTE:	368,44m ²
NAVE AGRÍCOLA ESTE:	190,33m ²
PORCHES (50%):	56,32m ²
TOTAL:	615,09m ²
PATIO:	368,37m ²

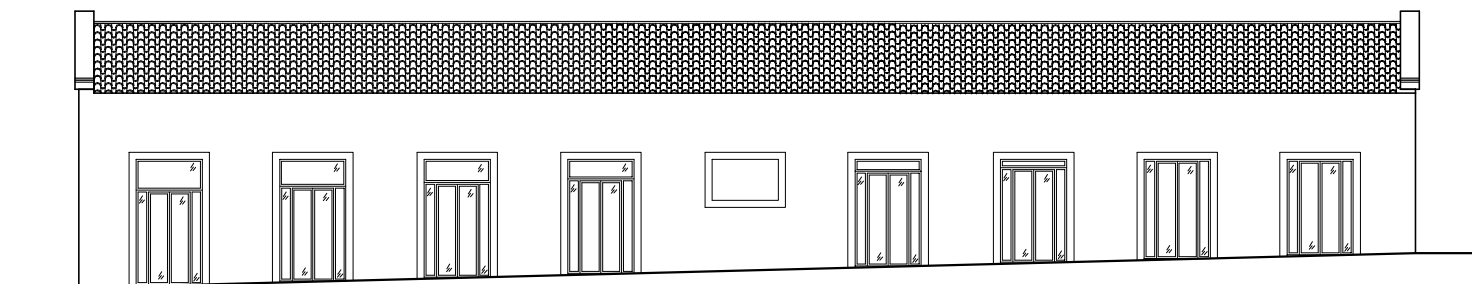
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL ADAPTADAS
EDIFICACIONES ENTORNO PATIO OESTE: 524,54m²

..... ZONA AFECTADA POR EL PROYECTO DE ACTUACION

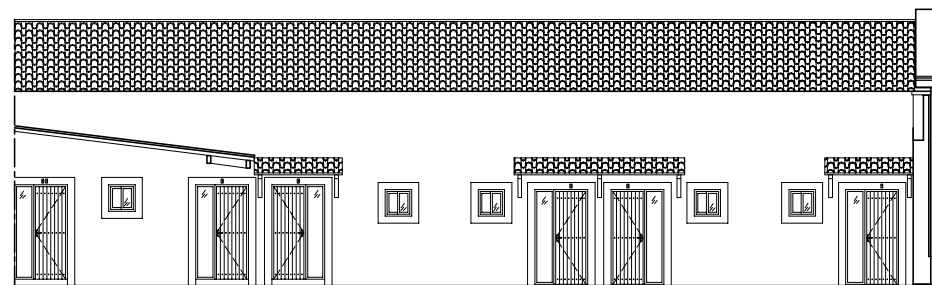
OTTE & MERINO INGENIEROS S.L.				
c/ Larga, 85		Jerez de la Fra. Cádiz		Tfno: 956 348 122
EL PROYECTISTA	PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE NAVES AGRÍCOLAS A CASA RURAL NO COMPARTIDA DE CATEGORÍA SUPERIOR			
	EMPLAZAMIENTO: FINCA LA FUENSANTA POLÍGONO 72 PARCELA 4. ARCOS DE LA FRA. PROMOTOR: EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA LA FUENSANTA S.L.			
	PLANO DE : DISTRIBUCIÓN REFORMADA Y SUPERFICIES PLANTA BAJA			PLANO N° : 
MIGUEL ÁNGEL OTTE DEL PINO I. AGRÓNOMO n° 970	DIBUJADO: SALVADOR MENA		ESCALA: 1:250	EXPDT: 1940-P.ACTUACIÓN FECHA: JUNIO 2020



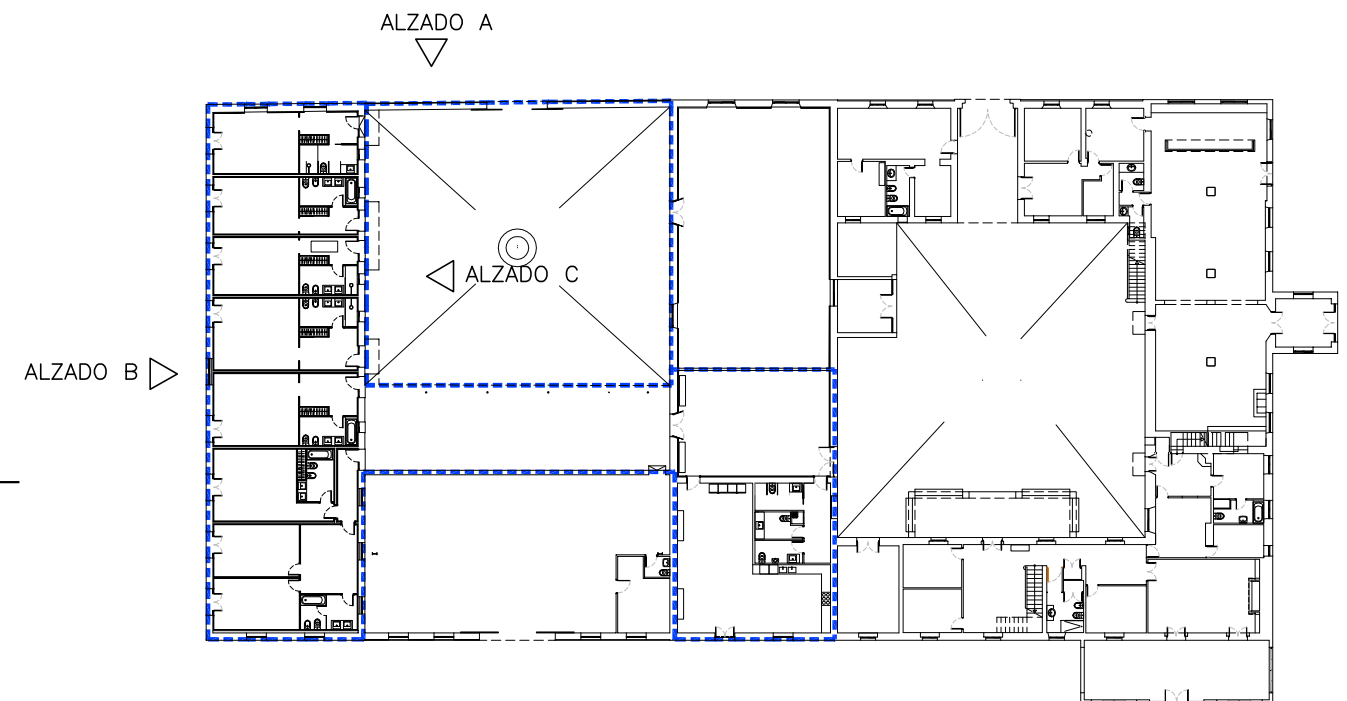
ALZADO A



ALZADO B



ALZADO C



OTTE & MERINO INGENIEROS S.L.

c/ Larga, 85

Jerez de la Fra. Cádiz

Tfno: 956 348 122

EL PROYECTISTA

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA ADAPTACIÓN
PARCIAL DE NAVES AGRÍCOLAS A CASA RURAL
NO COMPARTIDA DE CATEGORÍA SUPERIOR

EMPLAZAMIENTO: FINCA LA FUENSANTA POLÍGONO 72 PARCELA 4. ARCOS DE LA FRA.
PROMOTOR: EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA LA FUENSANTA S.L.

PLANO DE :

ALZADOS REFORMADOS

PLANO N° :

8

MIGUEL ÁNGEL OTTE DEL PINO
I. AGRÓNOMO n° 970

DIBUJADO: SALVADOR MENA

ESCALA: 1:200

EXPDT: 1940-P.ACTUACIÓN

FECHA: JUNIO 2020

III.-DOCUMENTACIÓN ANEXA.

ÍNDICE

DOCUMENTO Nº:

1	CIF DE LA SOCIEDAD
2	DNI DEL TITULAR
3	ESCRITURAS CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD y TITULO DE PROPIEDAD
4	REFERENCIA CATASTRAL
5	INFORME TRAMITACIÓN AMBIENTAL



IDENTIFICACION FISCAL

Agencia Tributaria

Código de Identificación

B11693827

EXPLOTACION AGRICOLA LA FUENSANTA SL

Denominación

o

Razón Social

PZ SILOS 3

Domicilio

JEREZ FRONTE

11401 CADIZ

Social

PZ SILOS 3

Domicilio

JEREZ FRONTE

11401 CADIZ

Fiscal

000

Actividad Principal CHAF

55/ JO

Administración

LUGAR DE NACIMIENTO
MADRID
PROVINCIA/PAIS
MADRID
HUGA DE
JOSE / MARIA JESUS
DOMICILIO
PLZA. SILOS 3
LUGAR DE DOMICILIO
JEREZ DE LA FRONTERA

PROVINCIA/PAIS
CADIZ

EQUIPO
11438L6D1

IDESPAIA143144905224083R<<<<<<
5707201M2101174ESP<<<<<<<<<<<<7
OTTE<DEL<PINO<<JOSE<ENRIQUE<<<

DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD

ESPAÑA

PRIMER APELLIDO
OTTE
SEGUNDO APELLIDO
DEL PINO
NOMBRE
JOSE ENRIQUE
SEXO
M
NACIONALIDAD
ESP
FECHA DE NACIMIENTO
20 07 1957
IDESP
AIA143144
VALIDO HASTA
17 01 2021

TDJ

DNI NÚM.
05224083R



D. Miguel Angel otte

345736

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE HACIENDA
OFICINA TRIBUTARIA JEREZ FRA.
21 FEB. 1995
N.º 1947
TRANSMISIONES PATRIMONIALES

21/4



Javier
Manrique
Plaza

NOTARIO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE ARCOS DE LA FRONTERA
ENTRADA 355 FEBRO 99

Registro Mercantil de CADIZ

Asiento : 0573 Diario : 074

Hora : 11:42 Fecha : 22/02/95

Nº Entrada Documento : 9502077

-b ABR. 1995

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE
Presente 2 FEBRERO 99
a las 11
Asiento 1435 212 81

PRIMERA COPIA DE LA ESCRITURA DE
CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA
MERCANTIL "EXPLOTACION AGRICOLA LA
FUENSANTA S.L.", OTORGADA ENTRE: DOÑA
MARIA JESUS DEL PINO BOHORQUEZ Y
OTROS SEÑORES MAS.-

NUMERO 463.-

20-Febrero-1.995.-

1J3876722



63.A95



JAVIER MANRIQUE PLAZA
NOTARIO
TEL. 34 93 90 FAX 32 26 51
CHAPINERIA 1
11403 JEREZ

NÚMERO CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES.

CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA MERCANTIL "EXPLOTACION AGRICOLA LA FUENSANTA, S.L."

En JEREZ DE LA FRONTERA, mi residencia, a veinte de febrero de mil novecientos noventa y cinco.

Ante mí, JAVIER MANRIQUE PLAZA, Notario de esta Ciudad.

COMPARECEN

DOÑA MARÍA JESÚS DEL PINO BOHORQUEZ, nacida el día 27 de Septiembre de 1.931, española, divorciada, vecina de esta Ciudad, con domicilio en Plaza Alameda número 7, 2º A. Con D.N.I. y N.I.F. número 31.448.002-X.

DON JOSÉ ENRIQUE OTTE DEL PINO, nacido el día 20 de Julio de 1.957, español, casado en regimen de separación de bienes con Doña Fabiola Luisa Sainz Aguirre Lazaro, vecinos de esta Ciudad, con domicilio en Urbanización El Bosque, Edificio Cosmos, número 9, B, con D.N.I. y

N.I.F. número 5.224.083-R.-----

Tiene otorgada escritura de capitulaciones matrimoniales, el día 15 de Febrero de 1.995, ante el Notario de San Fernando, Don Iñigo L. Romero de Bustillo, número 283 de su protocolo, pendiente de inscripción en el Registro Civil.-

DON MIGUEL ANGEL OTTE DEL PINO, nacido el día 3 de Septiembre de 1.958, español, casado en regimen de separación de bienes con Doña Mercedes Alba Cubero, vecinos de esta Ciudad, con domicilio en Urbanización El Bosque, Edificio Cedrus, 7° C. Con D.N.I. y N.I.F. número 50.417.507-N.-----

Tiene otorgada escritura de Capitulaciones Matrimoniales autorizada el día 3 de Mayo de 1.989, por mi compañero de residencia Don Rafael González de Lara Alferez, número 1.013 de su protocolo, inscrita en el Registro Civil correspondiente.-----

Y DOÑA MARÍA DEL MAR OTTE DEL PINO, nacida el día 4 de Mayo de 1.960, española, casada en regimen de gananciales con Don Mariano Sánchez Briñas de Leyva, vecinos de esta Ciudad, con domicilio en Plaza La Asunción número 3. Con

1J3876721



DEBIDA



D.N.I. y N.I.F. número 2.522.698-N. _____

INTERVIENEN todos en su propio nombre y derecho, y además, Don Miguel Angel Otte del Pino, interviene en representación de DOÑA MARÍA JESÚS OTTE DEL PINO nacida el día 16 de Julio de 1.956, española, casada en regimen de separación de bienes con Don Rafael Sáinz de Rozas Pérez, vecinos de Madrid, con domicilio en calle Costa Brava 14. Con D.N.I. y N.I.F. número 666.462-Z. Tiene otorgada escritura de Capitulaciones Matrimoniales autorizada el día 30 de Enero de 1.987, por el Notario de Madrid, Don José María Olivares James, número doscientos seis de su protocolo, inscrita en el Registro Civil correspondiente. _____

Actúa según poder otorgado en su favor, el día 20 de Enero de 1.995, ante el Notario de Madrid Don José María Olivares James, número 160 de su protocolo. Dicho poder es especial para este acto, y se acompañará donde sea nece-

sario._____

Me asegura la vigencia de dicho poder y sus facultades, así como que no ha variado la capacidad legal de la poderdante._____

Les conozco y tienen a mi juicio capacidad para esta escritura de constitución de sociedad, que formalizan según las siguientes,_____

_____**CLAUSULAS**_____

PRIMERA.- Fundan y constituyen una sociedad mercantil española de responsabilidad limitada que girará bajo la denominación de "**EXPLOTACION AGRICOLA LA FUENSANTA, S.L.**"._____

SEGUNDA.- Dicha Sociedad se regirá por las disposiciones de la Ley de 17 de Julio de 1.953 y en cuanto no esté previsto en los siguientes estatutos en los que constan las circunstancias relativas a la personalidad de la sociedad que se constituye:_____

_____**ESTATUTOS**_____

Artículo 1°.- La Sociedad se denominará "**EXPLOTACION AGRICOLA LA FUENSANTA, S.L.**"._____

Artículo 2°.- El objeto de la sociedad será: La explotación agrícola, ganadera y forestal, tanto sobre fincas propias como arrendadas; la

1J3876720



SABZOM



prestación a terceros de servicios relacionados con la actividad, utilizando los medios disponibles en la Entidad; y eventualmente, la comercialización e industrialización de los productos obtenidos._____

Pudiendo realizar todas esas actividades bien de forma directa, bien mediante la participación en cualquier otra sociedad de igual objeto._____

Artículo 3°.- La duración de la sociedad es indefinida desde el día del otorgamiento de la escritura de su constitución en que dá comienzo a sus operaciones._____

Artículo 4°.- El domicilio de la sociedad se establece en Jerez de la Frontera (Cádiz), Plaza de Silos número 3._____

Podrá establecer sucursales, agencias, almacenes y depósitos en los lugares que determine la administración de la sociedad._____

Artículo 5°.- El capital social es de SETENTA

MILLONES (70.000.000) DE PESETAS, totalmente desembolsado y dividido en 7.000 (SIETE MIL) participaciones sociales de DIEZ MIL PESETAS de valor cada una._____

Artículo 6°.- Las participaciones sociales son libremente transferibles intervivos en favor de socios o de ascendientes, descendientes o conyuges de los mismos._____

Las demás sólo podrá realizarse en la forma y con las condiciones determinadas por el artículo 20 de la Ley de 17 de Julio de 1.953, debiendo realizarse las notificaciones establecidas por carta certificada con acuse de recibo.-

Igual derecho de adquisición preferente se dará en favor de socios y Sociedad en las transmisiones derivadas de procedimientos judiciales o administrativos, a cuyo efecto se aplicarán las normas contenidas en el artículo anterior, que entrarán en juego a raíz de la solicitud de inscripción en el libro de socios a que se refiere el Artículo 22° de la Ley y que equivaldrá a la comunicación de que habla el inciso inicial del artículo 20° de la misma.

*Para el ejercicio del derecho de tanteo que

1J3876719



JEREZ



se concede en este articulo, el precio de venta, en caso de discrepancia, será fijado por tres Peritos, nombrados uno por cada parte, y un tercero de común acuerdo, y si éste no se logra, por el Juez._____

El derecho preferente de adquisición que se pacta en el presente articulo, se aplicará igualmente en el supuesto de que la transmisión se intentase por donación o mediante subasta judicial, en cuyo caso, el precio será el que indique el socio que intente la donación o el de remate en la subasta y, en caso de disconformidad, se estará a lo dispuesto en el párrafo anterior. El computo de los plazos se iniciará desde el momento en que el donatario rematante o adjudicatario comunique la adquisición al Organo de Administración, o en su defecto, desde la primera ocasión en que el donatario, rematante o adjudicatario pretenda ejercitar su condición de socio._____

Artículo 7°.- La Junta de socios es el órgano de soberanía de la sociedad. Celebrará obligatoriamente reunión ordinaria dentro de los seis primeros meses de cada año para aprobar el balance y determinar lo procedente sobre aplicación de los resultados, y con carácter extraordinario siempre que lo estime necesario la administración de la Sociedad, o lo soliciten de él socios cuyas participaciones representen al menos la décima parte del capital social.——

La Junta se convocará mediante carta certificada dirigida por la administración de la sociedad a cada socio y depositada en Correos con diez días de antelación a aquel en que haya de celebrarse. En la carta se indicarán los asuntos sobre los que la Junta haya de deliberar.——

Los socios comunicarán a la sociedad el domicilio en que deben ser citados a tal efecto.——

Para concurrir a las Juntas, los socios podrán conferir su representación a otro socio mediante carta dirigida a la administración de la sociedad, válida solamente para la Junta a que se refiera.——

En los casos de usufructo de participaciones

1J3876718



MEXICO



sociales, el voto corresponderá al nudo-propietario, y en los casos de indivisión de participaciones sociales, los comuneros designarán entre ellos uno solo para el ejercicio de los derechos de socio._____

Artículo 8°.- Los acuerdos de las Juntas se adoptarán por mayoría de socios que representen más de la mitad del capital social, sin perjuicio del quorum que fija el artículo 17 de la Ley de 17 de Julio de 1.953, en los casos a que dicho artículo se refiere._____

Artículo 9°.- La Sociedad será regida, administrada y representada por UN ADMINISTRADOR UNICO al que corresponde el uso de la firma social y la plena representación de la sociedad en todos los asuntos de su giro y tráfico, en toda clase de actos de administración y disposición, sin limitación alguna, y a título meramente enunciativo y no limitativo, con las siguientes facultades:_____

1.- Administrar los bienes y negocios sociales en el más amplio sentido, con todas las facultades inherentes al cargo de Administrador, según la Ley y la costumbre.-----

2.- Celebrar y ejecutar toda clase de actos y contratos y en especial, adquirir, disponer, gravar, hipotecar, permutar y enajenar toda clase de bienes muebles o inmuebles o participaciones indivisas de los mismos, constituyendo sobre ellos derechos reales de cualquier naturaleza, así como realizar agregaciones, agrupaciones, segregaciones, divisiones, extinciones de condominio parciales o totales, declarar obras nuevas, constituir fincas en régimen de Propiedad Horizontal y efectuar cualquier acto de disposición o riguroso dominio.-----

3.- Abrir y seguir la correspondencia de la Sociedad. Recibir de Correos, Telégrafos, Renfe y Agencias de Transportes, paquetes, giros, sobres, certificados y cualquier clase de envío consignado a nombre de la Sociedad, efectuando las oportunas reclamaciones.-----

4.- Conferir poderes generales y especiales, así como revocarlos.-----

1J3876717



5.- Contratar y separar empleados, agentes y dependientes, señalándoles retribuciones y puestos de trabajo._____

6.- Efectuar contratos de obras, suministros, transportes de seguros de cualquier clase, así como cualesquiera otros de naturaleza mercantil o industrial, con las clausulas y contenido que tenga a bien._____

7.- Tomar parte en concursos, subastas o licitaciones públicas o privadas, hacer las consignaciones pertinentes, depositar y retirar fianzas, causar remate, obtener la adjudicación del objeto de las subastas y otorgar las escrituras o documentos de cada contrata._____

8.- Representar a la Sociedad en juicio y fuera de él. Por ende, ejercitar ante los Juzgados y Tribunales ordinarios o especiales, Autoridades y Oficina del Estado, Provincia o Municipio, Sindicatos, Magistraturas o cualquier otro Centro o funcionario, todas las acciones o

excepciones que a la Sociedad corresponda, interponiendo recursos ordinarios o extraordinarios de toda clase, aún cuando no se especifiquen en esta clausula, incluso los de revisión y casación, nombrando Procuradores, Letrados y Agentes que representen a la Sociedad, a los cuales podrá conferir poderes generales para pleitos y aquellas otras facultades que fueren precisas en los procedimientos que entablen. Someter a la Sociedad a la jurisdicción de determinados Tribunales. Transigir acciones y derechos y someter a la Sociedad a arbitrajes de derecho o de equidad._____

9.- Realizar toda clase de operaciones cambiarias y bancarias ante personas, Organismos o entes públicos, entidades bancarias, incluido el Banco de España, así como personas físicas o jurídicas privadas. Abrir, disponer, seguir, cerrar y cancelar cuentas corrientes, de crédito y de ahorro, en el Banco de España y en cualquier otro establecimiento de crédito, público o privado, firmando talones, cheques, pagarés, transferencias y cualquier orden de pago contra las mismas, así como aprobando sus ex-

1J3876716



TIMBRE



tractos. Librar, aceptar, avalar, endosar, protestar, cobrar, descontar, tomar, indicar e intervenir letras de cambio, comerciales o financieras y cualquier otro documento del giro o tráfico mercantil. Concertar operaciones de crédito y tomar dinero a préstamo con garantía personal, pignoratitia o hipotecaria, firmar, renovar y cancelar pólizas. Contratar cajas de alquiler, abrir, depositar, retirar y cancelar depósitos. _____

10.- Prestar avales, garantías y fianzas a terceros, cualesquiera que sean las obligaciones que se garanticen. _____

11.- Constituir, cancelar, modificar, posponer y prorrogar toda clase de hipotecas, prendas, anticresis y cualquier clase de derechos reales. Aceptar garantías reales. _____

12.- Recibir o cobrar las cantidades y créditos en metálico o especie, debidos a la Sociedad por cualquier título o motivo, incluso los

que procedan de la Hacienda Pública por libramientos o mandamientos de pago; expedir resguardos, recibos, ajustes y finiquitos y cartas de pago; conceder prórrogas y fijar los plazos de pago y su importe. Concurrir a cualquier clase de concursos de acreedores, suspensiones de pagos o quiebras en que de algún modo esté interesada la Sociedad; admitir o rechazar proposiciones, asistir a juntas con voz y voto; nombrar y remover Síndicos y Administradores; aceptar o rechazar posibles convenios; ejercitar las acciones y derechos que le asistan y las facultades concedidas a los acreedores por la Ley. Hacer justos y legítimos pagos. —————

13.- Constituir y fundar toda clase de Sociedades, suscribir y desembolsar acciones y participaciones, aportando metálico o bienes de cualquier clase, designar representantes ante las mismas y ejercitar los derechos de socio, aceptar y designar las personas que hayan de desempeñarlos en nombre de la Sociedad; modificar, prorrogar y disolver toda clase de Sociedades. —————

14.- Acordar la convocatoria de Juntas Gene-

1J3876715



JEREZ



rales de Socios, preparar la Memoria, Balance y cuenta de Resultados, para dichas Juntas, así como proponer la distribución de beneficios y adopción de acuerdos de cualquier clase.——

15.- Y cualquiera otra no atribuída por la Ley de manera especial a la Junta General.——

Artículo 10°.- El cargo tendrá una duración de veinticinco años, a salvo lo dispuesto por el Artículo 12° de la Ley en orden a la separación del nombrado para el mismo y de la posibilidad de su reelección. El cargo será gratuito.

No podrán ocupar cargos en la Sociedad las personas declaradas incompatibles en la Ley 25/83 de 26 de Diciembre, en la Ley 9/1991 de 22 de Marzo, y en la de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de 23 de Abril de 1.984, y demás disposiciones sobre la materia.——

Artículo 11°.- Los beneficios líquidos de cada ejercicio consignados en el balance después de deducir los gastos generales, cargas,

amortizaciones e impuestos, se distribuirán entre los socios en proporción a sus participaciones sociales, salvo que la Junta acuerde la constitución de fondos de reserva o de provisión._____

Artículo 12°.- El ejercicio económico será el tiempo comprendido entre el uno de Enero y el treinta y uno de Diciembre de cada año. Excepcionalmente el año de constitución de la sociedad, el ejercicio económico será el tiempo comprendido entre el día de su constitución y el treinta y uno de Diciembre siguiente._____

La administración de la sociedad está obligada a formalizar el balance dentro de los tres meses siguientes al cierre del ejercicio social; concluido el balance se hará saber a todos los socios para que puedan ejercitar el derecho de información establecido en el artículo 27 de la Ley de 17 de Julio de 1.953, dentro del mes siguiente._____

Artículo 13°.- Los socios podrán ser excluidos en los casos determinados en el artículo 31 de la Ley de 17 de Julio de 1.953._____

En caso de exclusión, además de exigir al so-

1J3876714



MEXICO



cio culpable la pérdida que hubiese ocasionado, se le exigirá el pago de la parte proporcional que sus participaciones sociales representen en el pasivo exigible en la sociedad. Esta queda autorizada para aplicar lo que el socio deba percibir al pago de lo que deba satisfacer, sin perjuicio de exigirle el complemento hasta que quede saldado y para retener sin darle participación alguno en los beneficios, ni indemnización de ningún género por los fondos que tuviese en el patrimonio social, hasta que transcurrido tres meses desde la notificación a los acreedores del acuerdo de exclusión y consiguiente reducción del capital social, sin oposición de éstos, estén terminadas y liquidadas las operaciones pendientes al tiempo de la rescisión parcial.

Artículo 14°.- La Sociedad se disolverá totalmente por las causas expresadas en el artículo 30 de la Ley de 17 de Julio de 1.953. El

fallecimiento de cualquiera de los socios no será causa de disolución de la sociedad, que continuará con los herederos del socio fallecido._____

La liquidación de la sociedad cuanto llegue su disolución, se realizará por los liquidadores que se designen al adoptar el acuerdo de disolución._____

TERCERA.- El Capital Social es suscrito por los socios fundadores, en la siguiente forma:—

DOÑA MARÍA JESÚS DEL PINO BOHORQUEZ, suscribe SEIS MIL SETECIENTAS (6.700) PARTICIPACIONES, por su valor de SESENTA Y SIETE MILLONES (67.000.000) DE PESETAS._____

DOÑA MARÍA JESÚS OTTE DEL PINO, suscribe SETENTA Y CINCO (75) PARTICIPACIONES, por su valor de SETECIENTAS CINCUENTA MIL (750.000) PESETAS._____

DON JOSÉ ENRIQUE OTTE DEL PINO, suscribe SETENTA Y CINCO (75) PARTICIPACIONES, por su valor de SETECIENTAS CINCUENTA MIL (750.000) PESETAS._____

DON MIGUEL ANGEL OTTE DEL PINO, suscribe SETENTA Y CINCO (75) PARTICIPACIONES, por su va-

1J3876713



1984



lor de SETECIENTAS CINCUENTA MIL (750.000) PESETAS._____

Y DOÑA MARÍA DEL MAR OTTE DEL PINO, suscribe SETENTA Y CINCO (75) PARTICIPACIONES. por su valor de SETECIENTAS CINCUENTA MIL (750.000) PESETAS._____

El importe de las participaciones suscritas ha sido ya desembolsado por sus suscriptores en la Caja Social._____

El importe de las respectivas participaciones suscritas por los señores comparecientes, lo desembolsan los mismos, en la siguiente forma:—

Doña María Jesús del Pino Bohorquez, aporta a la Sociedad, una EMPRESA INDIVIDUAL de la que es titular, dedicada a la explotación agrícola, cuyo balance que a continuación se expresa, resulta un patrimonio neto estimado o capital de SESENTA Y SIETE MILLONES (67.000.000) DE PESETAS._____

Tal balance es el siguiente:_____

A C T I V O

Construcciones.....	3.500.000	Ptas
Finca "La Fuensanta".....	37.612.837	"
Maquinaria.....	33.233.838	"
Elementos de transporte.....	2.510.735	"
Otro inmovilizado material...	2.951.776	"
Anticipos inmovilizaciones -/ material.....	10.000.000	"
Inversiones financieras per-/ manentes.....	10.000	"
Valores de renta fija.....	9.000.000	"
Gastos por intereses diferidos	1.088.051	"
Acondicionamientos de la Ex--/ plotación.....	688.174	"
Amortización acum. inmoviliza- do material.....	-33.547.025	"
Existencias productos termina- dos.....	3.038.359	"
Clientes.....	9.848	"
Administraciones Públicas.....	298.014	"
Bancos: Imposiciones c/p.....	5.000.000	"
Tesoreria.....	3.017.347	"
Suma total.....	78.411.954	"

P A S I V O

11.11.951
67.700.000

1J3876712



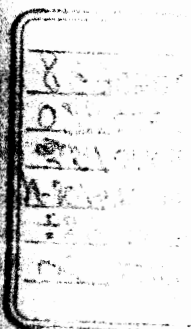
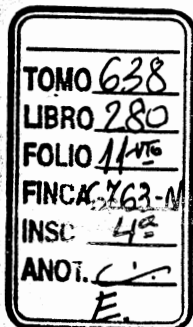
1963



Deudas a l/plazo.....	6.044.621 Ptas
Proveedores.....	2.833.126 "
Remuneraciones pend. pago....	490.777 "
Deudas a c/p.....	2.043.430 "
Suma total.....	11.411.954 "

En el activo de dicha Empresa individual agraria figuran los siguientes BIENES INMUEBLES:_____

(A).- Finca dedicada a Dehesa de monte bajo y alto, con algunos olivos, que en lo sucesivo se conocerá por el "LA FUENSANTA", a los sitios de Carboneras, Carboneras Bajas y Cuarto de Adentro, en el término municipal de Arcos de la Frontera.- Su cabida, según títulos es de ciento setenta y ocho hectáreas, quince áreas, veintiseis centiáreas y cuarenta y una milíáreas, pero segun medidas periciales practicadas su extension superficial es de ciento noventa y seis hectáreas y trece áreas.- Este exceso de cabida es debido a la desaparicion de



196 '13
178 '15

196 '13

los distintos padrones y lindes que separaban anteriormente las fincas que se agruparon, de la que se solicitó su inscripción con la cabida real al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento.-----

Linda al Norte, con Rancho de Fragoso, Haza de la Ermita, de herederos de Luis Ruiz Huertas y Dehesa de San Antonio; al Sur, con Majadal de las Pitas, de herederos de Luis Ruiz Huertas, La Coronilla, Rancho de Sebastiana, de Orellana Lamela, y tierras del Membrillo; al Este, con las Carboneras tierras de Bartolomé Orellana, Dehesa de San Antonio, Dehesa de Doña Maria de los Angeles Bohorquez, que fueron de Don Salvador Martel Hidalgo y hermanos; y por Oeste, con la finca Mesa de Jardin, de Doña María de los Angeles Bohorquez Ruiz, y Majadal de las Pitas de herederos de Don Luis Ruiz Huertas y el Arroyo Zanja.-----

INSCRIPCION.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera, en el tomo 638, libro 280, folio 11, finca número 6.763-N, inscripción 3ª.-----

(B).- Siete octavas partes de un pedazo de

TOMO	638
LIBRO	280
FOLIO	13 ^{mo}
FINCA	4108-N
INSC.	38ª
ANOT.	

1J3876711



13876711



tierra, de cabida todo él de una fanega y diez centimos de otra, equivalentes a sesenta y cinco áreas, cincuenta y cuatro centiareas y nueve miliáreas, en el sitio del Menbrillo, térrnino de Arcos de la Frontera, sin número ni trance, por ser sobrante de la reunión de tajones señalados con los números veinticinco, veintiseis, veintisiete, veintiocho, veintinueve, treinta y treinta y uno del trance segundo.- Dicho pedazo de tierra no tiene arbolado alguno y hay edificado en él un caserío para la labor, gañanía, caseta de boyero, casa de la madera, estancia y zahurda, marcadas con los números setenta y cinco, setenta y seis y setenta y siete. Contiene también un pozo junto a la casa anterior, no pudiendo expresarse la medida superficial de dicha casa, ni aún aproximadamente y tanto el dicho pozo como la superficie que ocupa él, rodea hasta llegar al descansadero del referido pozo, son de servicio común para todos los co-

38
280
13mo
408-M
38a
N

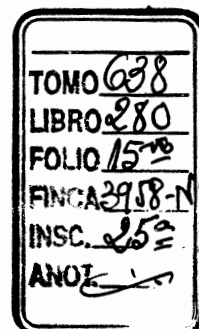
13876711

$$\frac{12}{16} + \frac{6}{8} + \frac{1}{16}$$

propietarios de dichas tierras el cual servicio ha quedado extinguido por confusion de derechos, al unificarse en Don Angel Bohorquez Oliva, hoy sus herederos, las participaciones indivisas en que se encontraba dividido.- Contiene además un molino aceitero, compuesto de prensa hidraulica y los demas útiles y accesorios de un molino moderno, todos los citados caseríos se encuentran en la actualidad casi derruidos a excepcion del molino aceitero y sus dependencias.- La expresada extensión se deslinda al Levante con tierras de Don Bartolomé y Doña Josefa Orellana; por Poniente, con las de Don Segundo Orellana; por Sur con las de Don Bartolomé Orellana; y por Norte, con las de Don José Orellana y la servidumbre del sitio.——

INSCRIPCION.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera, en el tomo 638, libro 280, folio 13, finca número 4.108-N, inscripción 37ª.——

(C).- Seis octavas partes y una diez y seis ava parte, o sean, seis y media octavas partes indivisas de tres y media fanegas de tierra, equivalentes a una hectárea, noventa y ocho



1J3876710



áreas y cincuenta y seis centiáreas, en que arraigan un alcornoque, cuatro encinas, un charro, seis quejigos y dos acebuches, los cuales son parte de las trece fanegas, poco más o menos, de que se compone la suerte número treinta y cinco del trance quinto, al sitio de las Corboneras Bajas, término de Arcos de la Frontera, y se deslinda al Norte, con tierras de Doña María García Cordon, hoy sus herederos; por Este con las de Don Fernando Ruiz, que pertenecieron a herederos de Don Juan de Dios Soto mayor; por Sur, con el Arroyo de Zajar y tierras de los herederos de Doña María Cordon; y por Oeste, con otras de la testamentaría de Don José Antonio Orellana Pulido._____

INSCRIPCION.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera, en el tomo 638, libro 280, folio 15, finca número 3.958-N, inscripción 24ª._____

(D).- Parte de arbolado de la suerte numero _____

??

238
280
15
3.958-N
25

siete de Tronco del Menbrillo, término de Arcos de la Frontera, cuya parte arraiga sobre seis fanegas de la suerte número diez y seis del trance primero, al sitio del Membrillo de dicho término de Arcos de la Frontera y sobre las otras dos fanegas de la misma suerte, sobre la finca registral número 4.031, hoy agrupada con otras, componiendose dicha parte de arbolado de treinta y un alcornoques, setenta y seis quejigos, cuarenta y dos encinas, quince olivos injertos, dos acebuches y nueve álamos negros, en la parte que le corresponde del Arroyo del Zajar.-----

INSCRIPCION.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera, en el tomo 638, libro 280, folio 17, finca número 3.485-N, inscripción 17*.-----

(E).- El arbolado contenido en doce fanegas de tierra, equivalentes a siete hectáreas, quince áreas y cuarenta y cuatro centiáreas, mitad de la suerte primera del Tronco del Menbrillo, al sitio de su nombre, término de Arcos de la Frontera, cuya media suerte es propiedad de los herederos de Don Antonio Orellana Sierra, y

TOMO	638
LIBRO	280
FOLIO	17
FINCA	3485-N
INSC.	18ª
ANOI.	---

??

TOMO	---
LIBRO	---
FOLIO	---
FINCA	---
INSC.	---
ANOI.	---

??

Fuera de lindes.
??

1J3876709



1944



linda dicha media suerte por Norte, con otra del mismo Don Juan de Dios Orellana López; por Poniente con la Mesa del Jardin; Levante, tierras de Don Cándido Ruiz Ortiz; y Naciente con otras tierras de los nombrados herederos de Don Antonio Orellana Sierra._____

INSCRIPCION.- Pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera._____

(F).- Una suerte de tierra, al sitio de Las Carboneras Bajas, término de Arcos de la Frontera, con arbolado de acebuches, encinas y charros, cuyo número no puede expresarse ni aún aproximadamente, compuesta de trece fanegas, equivalentes a siete hectáreas, setenta y cuatro áreas, sesenta y seis centiáreas y veintidós miliáreas, y está marcada con el número cuarenta y uno del trance quinto, deslindándose la misma por Levante con servidumbre del sitio; por Poniente y Norte, con terrenos de Doña En-

TOMO	638
LIBRO	280
FOLIO	6
FINCA	1387-N
INSC.	13ª
ANOI.	✓

carnación Martel Vidal y con el trance cuarto; y por Sur, con tierras, hoy de Don Fernando Ruiz Rodríguez y Doña María de los Angeles Bohorquez Ruiz.

INSCRIPCION.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera, en el tomo 638, libro 280, folio 5, finca número 1.387-N, inscripción 12ª.

(G).- Finca procedente de la denominada Mesa del Jardín y Cantarranas, a los sitios del mismo nombre del término municipal de Arcos de la Frontera. Extensión superficial de ochenta y una hectáreas, noventa y cinco áreas, y veintidós centiáreas, equivalentes a ciento ochenta y tres aranzadas y veinticinco centésimas de otra. Linda: Norte, con el resto de la finca de donde ésta se segrega; Este, con Arroyo del Hornillo, Loma Montera, La Fuensanta, Majadal de Las Pitas y tierras de María Cabello; Sur, Carretera de Arcos a El Bosque; y Oeste, con Arroyo de Mesa Jardín, que la separa del resto de la finca de donde ésta se segrega.

INSCRIPCION.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera, en el tomo

TOMO	647
LIBRO	283
FOLIO	137
FINCA	13865
Nº.	2ª
ANUL.	✓

1J3876708



1987



647, libro 283, folio 137, finca número 13.865, inscripción 1ª. _____

El conjunto de todas estas fincas figuran valoradas en el Activo del Balance en TREINTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTAS DOCE MIL OCHOCIENTAS TREINTA Y SIETE (37.612.837) PESETAS. _____

TITULO.- Le pertenece con carácter privativo por adjudicación que se le hizo en la escritura de Partición de herencia y extinción de condominio autorizada por mi compañero de residencia Don Rafael González de Lara Alferez, el día 10 de Abril de 1.987, número 482 de su protocolo.-

Todas las fincas descritas, se encuentran libre de cargas y de arrendamientos. _____

Y Doña María Jesús, Don José Enrique, Don Miguel Angel y Doña María del Mar, Otte del Pino, aporta a la sociedad, cada uno de ellos, en efectivo metálico, la cantidad de SETECIENTAS CINCUENTA MIL (750.000) PESETAS. _____

En consecuencia, según dicen, el capital de

47
83
34
865
2ª
✓

la Sociedad, ha quedado totalmente desembolsado._____

CUARTA.- La aportante de los bienes in natura, quedan respondiendo de evicción y saneamiento, conforme a derecho._____

QUINTA.- Los señores comparecientes, dando a su comparecencia en esta escritura el carácter de Junta General de socios de "EXPLOTACION AGRICOLA LA FUENSANTA, S.L.", designan ADMINISTRADOR UNICO a DOÑA MARÍA JESÚS DEL PINO BOHORQUEZ, quien desempeñará sus facultades por el plazo de VEINTICINCO (25) AÑOS de en la forma estatutariamente establecida, y el cual, presente, acepta su cargo y queda en posesión del mismo._____

Aseguran los comparecientes que no están comprendidos en las incompatibilidades establecidas en la Ley 25/83 de 26 de Diciembre, en la de la Ley 9/1991 de 22 de Marzo, y en la de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de 23 de Abril de 1.984, y disposiciones complementarias._____

6556
Y en cuanto a las valoraciones dadas a los indicados bienes, se aprueba por el Administrador Unico y por los otros señores comparecien-

1J3876707



1953



tes como socios, sin perjuicio de lo prescrito por el articulo 9° de la Ley de 17 de Julio de 1.953, sobre Régimen Jurídico de Sociedades de Responsabilidad Limitada._____

SEXTA.- Se hace constar a efectos fiscales que pese a que en los Estatutos se dice que la Sociedad dará comienzo a sus operaciones sociales en el día de la constitución, no obstante, las operaciones efectuadas desde el día uno de Enero hasta la fecha por la empresaria individual aportante, lo serán por cuenta de la presente Sociedad._____

SEPTIMA.- Incorporo a esta matriz certificación del Registro Mercantil Central, acreditativa de no existir ninguna otra sociedad con la misma denominación que la constituida._____

OCTAVA.- Los señores comparecientes, se confieren poder recíprocamente entre sí, para que cualquiera de ellos, por sí sólo, pueda comparecer ante Notario, a fin de otorgar escrituras

de rectificación, subsanación o aclaración, de acuerdo con la calificación verbal o escrita del señor Registrador Mercantil._____

NOVENA.- MANIFESTACIONES TRIBUTARIAS.-_____

La aportación de la explotación agrícola a la Sociedad constituida se hace al amparo de la Ley 29/1.991 de 16 de Diciembre, de adecuación de determinados conceptos impositivos a las Directivas y Reglamentos de las Comunidades Europeas (B.O.E. del 31 de Diciembre), en base a lo preceptuado en su Disposición Adicional 2ª, al constituir dicha aportación en especie una unidad económica autónoma, cuya contabilidad se lleva con arreglo a lo dispuesto en el Código de Comercio._____

Con anterioridad a esta fecha se ha comunicado al Ministerio de Economía y Hacienda la realización de estas operaciones, según lo dispuesto en el artículo 16 de la mencionada norma._____

A la aportación le alcanza la exención contemplada en el artículo 45.I.B).10 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documen-



1J3876706

MADRID

tados (Real Decreto Legislativo 1/1.993, de 24 de Septiembre)._____

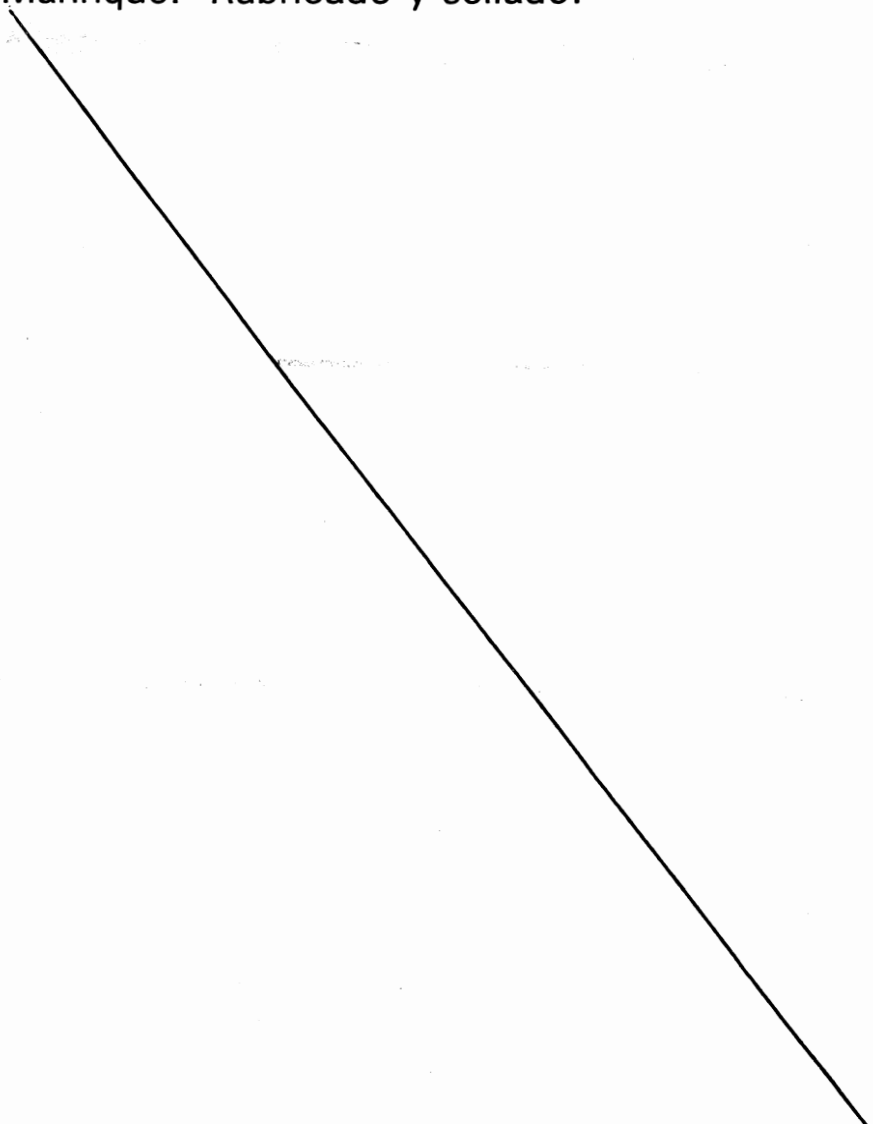
Con respecto al Impuesto sobre el Valor Añadido la operación de aportación de la empresa de que se hace mención se halla no sujeta, según lo dispuesto en la letra b) del número 1º del artículo 7 de la Ley 37/1.992, de 28 de Diciembre, reguladora de dicho tributo._____

Quedan hechas las reservas y advertencias legales, y especialmente que esta escritura deberá ser presentada a liquidación dentro de los treinta días hábiles siguientes al de hoy, que su incumplimiento dará lugar a las sanciones legales aplicables, que queda afecta al pago del impuesto, y la obligatoriedad de inscripción de este instrumento, en el Registro Mercantil._____

Leo a los señores comparecientes esta escritura, por su elección, manifiestan quedar enterados, otorgan sus declaraciones y disposicio-

nes y firman. _____

Y yo, el Notario, doy fé del contenido de éste instrumento público extendido en diecisiete folios, numerados en orden inverso.-Están las firmas de los comparecientes.- Signado: J. Manrique.- Rubricado y sellado. _____



1J3876705



PRÍNCIPE DE VERGARA, 72
TELÉFS. 564 52 53 - 564 51 26
28006 MADRID

REGISTRO MERCANTIL CENTRAL
SECCION DE DENOMINACIONES

CERTIFICACION NO. 94207199

RENOVACION DE CERTIFICACION CADUCADA

DON Jose Luis Benavides del Rey, Registrador Mercantil Central,
en base a lo interesado por:

D/Da. MARIA JESUS DEL PINO BOHORQUEZ,
en solicitud formulada con fecha 07/02/1995 y numero de entrada 95004142,

CERTIFICO: Que la denominacion:

EXPLOTACION AGRICOLA LA FUENSANTA, S.L.

figura reservada a favor del solicitante, segun CERTIFICACION expedida
con fecha 23/11/1994 a partir de la cual continua computandose el plazo
de reserva de quince meses previsto en el art. 377.1 del Reglamento del
Registro Mercantil.

La presente certificacion se expide como renovacion de la anterior
por haber caducado la misma, al amparo de lo dispuesto en el art. 379.1
de dicho reglamento.

Se ha acompañado a la solicitud, la certificacion caducada, la cual
se inutiliza simultaneamente a la firma de la presente.

Madrid, a Ocho de Febrero de Mil Novecientos Noventa y Cinco.

EL REGISTRADOR,



38

TA.- Esta renovacion tendra una vigencia, a efectos de otorgamiento de
critura, de DOS MESES contados desde la fecha de su expedicion, de con-
formidad a lo establecido en el art. 379.1 del Reglamento del Registro
Mercantil, que debe entenderse sin perjuicio del plazo de reserva de
quince meses contados desde la expedicion de la certificacion y de los
efectos previstos en el articulo 377 del citado Reglamento.

APLICACION ARANCEL

BASES DE CALCULO: 70,000,000

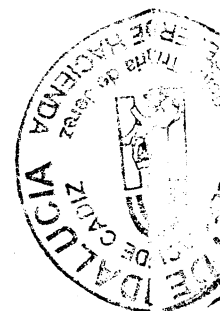
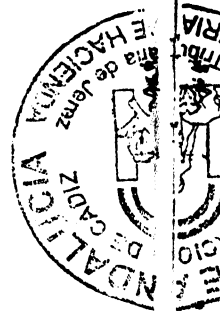
NUMEROS ARANCEL 2-4-7-8

DERECHOS Y SUPLIDOS: 109,666 PTAS.

ES PRIMERA COPIA de su matriz que con el número expresado está en mi protocolo, donde anoto la expedición, y la libro para "Explotación Agrícola la Fuensanta, S.L" en diecinueve folios, incluido uno añadido para la consignación de notas por Registros y oficinas Públicas, correlativos siguientes en orden inverso, el mismo día de su otorgamiento.- DOY FE.-



[Handwritten signature]



1J3876704



Folio agregado a la Escritura núm. 0463/95 de D. Javier Manrique Plaza para la consignación de notas por Registros y Oficinas Públicas.

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE HACIENDA
OFICINA TRIBUTARIA DE JEREZ DE LA FRONTERA

El presente documento se devuelve al interesado por haber alegado que el acto o contrato que contiene está ~~asunto~~ ^{no sujeto} al impuesto. Ha presentado copia que se conserva en la oficina para comprobación de la ~~extensión~~ ^{no sujeción} alegada o para practicar la liquidación o liquidaciones que, en su caso, procedan.

Jerez de la Frontera,
 Por el Jefe de la Sección.

21 FEB. 1995



INSCRITO el precedente documento en el
Registro Mercantil de esta Provincia en el tomo 973
folio 216, hoja número CA 9771; inscripción 1ª

Cádiz, 17 de Noviembre de 1995
El Registrador,



Fdo.: Carlos Collantes González



BASE: Declarada ☒ Fisco ☐ N.º 2-2.º-Inciso 2.º D. AD 3.º Ley <u>9</u> /1989 ☐		
HONORARIOS, INCLUIDO I. V. A.	N.º ARANCEL: <u>1,2,5,13,21,23,24</u>	MINUTA N.º <u>40359</u>
<u>no leu sanghure mil fuccicuta ochuta y</u> <u>lucis pascos</u>		



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

1999-12-17



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ARCOS DE LA FRONTERA

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo exámen y calificación favorable del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 y siguientes de la Ley Hipotecaria, ha inscrito las fincas que en el mismo se comprenden, a favor de la Compañía Mercantil "EXPLOTACION AGRICOLA LA FUENSANTA, S.L.", en los tomos, libros, folios, números de fincas e inscripciones que constan en los cajetines puestos al margen de sus respectivas descripciones, asientos que se hayan bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley Hipotecaria.- En cuanto a la finca número 3.958-N, relacionada bajo la letra C), ha sido inscrita en cuanto a cuatro octavas partes indivisas, y DENEGADA la inscripción de las dos octavas partes indivisas y la mitad de otra, restantes, por falta de previa inscripción a favor de la transmitente.- El estado de cargas del pleno dominio de dichas fincas, resulta de la nota simple que se adjunta, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 253 de la Ley Hipotecaria.-
ARCOS DE LA FRONTERA a 9 de marzo de 1.999.-
EL REGISTRADOR,



J. Fernando Alvarez Gómez

Honorarios: Inicialdo

ATA Ptas: 106.452

Euro 639,79

No Anotado

1, 2, 3, 4=

Minuta N.º 541/99



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE53006A072000040000DL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:

Polígono 72 Parcela 4

FUENSANTA. ARCOS DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

USO PRINCIPAL:

Agrario

AÑO CONSTRUCCIÓN:

1975

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN:

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):

1.128

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:

Polígono 72 Parcela 4

FUENSANTA. ARCOS DE LA FRONTERA [CÁDIZ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):

1.128

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²):

250.080

TIPO DE FINCA:

Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
AGRARIO	1	00	01	366
AGRARIO	2	00	01	211
AGRARIO	3	00	01	408
AGRARIO	4	00	01	25
AGRARIO	5	00	05	57

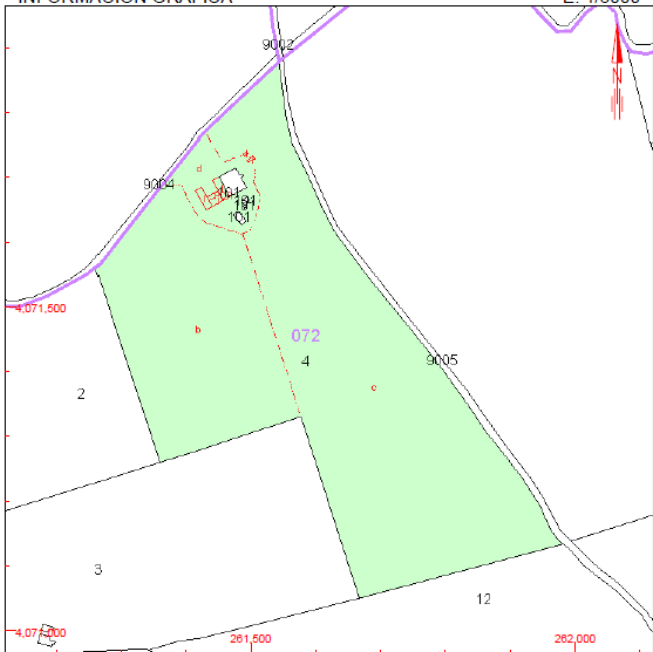
Continúa en ANEXO I

CULTIVO

Subparcela	OC	Cultivo	IP	Superficie m²
b	C-	Labor o Labradío secoano	02	81.745
c	C-	Labor o Labradío secoano	03	156.533
d	E-	Pastos	03	10.613

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/8000



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.

282,000

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Viernes , 22 de Noviembre de 2019

— Límite de Manzana

— Límite de Parcela

— Límite de Construcciones

— Mobiliario y aceras

— Límite zona verde

— Hidrografía

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA D.T.AGRIC.GAN.,PESCA Y D.S.CA
	202099900501718 - 04/06/2020
	Registro Auxiliar DP. PREVENCIÓN Y CONT. AMB. - CA CÁDIZ

**EXPLOTACIÓN AVICOLA LA
FUENSANTA S.L.**
Jose Enrique Otte del Pino
Plaza Silos, 3
11403-JEREZ DE LA FRA. (CÁDIZ)
ottedelpino@hotmail.com

N/Ref: PLC/FJJU/Prevención y Control Ambiental

Asunto: INFORME TRAMITACIÓN AMBIENTAL (Ref C° 30/20)

En relación a su solicitud sobre el instrumento de prevención ambiental aplicable a la actividad de "CASA RURAL" en suelo no urbanizable, realizada por JOSE ANTONIO OTTE DEL PINO, procede informarle lo siguiente:

- 1.- Las Casas Rurales se encuentran reguladas en el Decreto 20/2002, de 29 de enero de Turismo en el Medio Rural y Turístico Activo y en el artículo 40 y 47 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre del Turismo de Andalucía, al mismo nivel de clasificación que establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos y campamentos de turismo, por lo que están sometidos al procedimiento de Clasificación Administrativa contemplado en el artículo 34 de la Ley y el artículo 16 de decreto 143/2014 de octubre que regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía.
- 2.- De acuerdo a lo anterior, y a lo especificado en el Anexo III de la Ley 3/2014, de 1 de octubre, por el que se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la actuación no se encuentra encuadrada en ningún epígrafe de dicho Anexo III, y por tanto, no está sometida a Autorización Ambiental Unificada.
- 3.- Se recomienda que opte por recibir las comunicaciones de esta Administración mediante medios electrónicos. En ese caso, de acuerdo a los artículos 10.2.c), 14, 41 y 43 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, deberá aportar a este Servicio un correo electrónico, dando su conformidad a la comunicación mediante correo electrónico a la dirección o direcciones que facilite, donde proceder a las notificaciones a las que hubiere lugar, indicando a que procedimientos administrativos se refiere.



Plaza Asdrúbal, 6, 3ª Planta. 11008 Cádiz
Tfno. 956 00 87 00. Fax 956 90 00 04

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA D.T. AGRIC. GAN., PESCA Y D.S. CA
	202099900501718 - 04/06/2020
	Registro Auxiliar DP. PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN - Cádiz

Así mismo, de conformidad con el artículo 43.2 de dicha Ley 39/2015 de 1 de octubre, las notificaciones por medios electrónicos se entenderán practicadas en el momento en que se produzca el acceso a su contenido. Cuando la notificación haya sido expresamente elegida por el interesado, se entenderá rechazada cuando hayan transcurrido diez días naturales desde la puesta a disposición de la notificación sin que se acceda a su contenido.

Por otro lado, se recomienda que los escritos dirigidos a esta Delegación Territorial se realicen mediante registro electrónico:

Preferentemente utilice el Registro electrónico de esta Consejería:

<https://juntadeandalucia.es/organismos/agriculturaganaderiapescaydesarrollosostenible.html>

Seleccionar Servicios y Trámites / Presentación Electrónica General

Si no le fuese posible acceder al anterior registro electrónico, utilice el Registro Electrónico del Estado:

https://sede.administracion.gob.es/PAG_Sede/ServiciosElectronicos/RegistroElectronicoComun.html

En caso de imposibilidad de lo anterior podrá registrar su documentación físicamente en la Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía en Cádiz, C/ Fernando el Católico, 3; CP11071 - Cádiz.

EL DELEGADO TERRITORIAL DE AGRICULTURA, GANADERÍA,
PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE EN CÁDIZ

Por delegación de firma: (Resolución del 12 de febrero de 2020)

El Jefe de Servicio de Protección Ambiental

Fdo .: Pablo Lovera Candela

DANIEL SÁNCHEZ ROMÁN



Plaza Asdrúbal, 6, 3ª Planta. 11008 Cádiz
Tfno. 956 00 87 00. Fax 956 90 00 04