

Entidad promotora	EXPLOTACIÓN AGRICOLA LA FUENSANTA S.L.
Proyecto de actuación	PARA LA AUTORIZACIÓN PREVIA DE LA ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA DE 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.	32
III.- DOCUMENTACIÓN ANEXA.	44

Fecha de entrada: 12/12/2022 12:23:00, Número de la anotación: 10957

I.- MEMORIA.

ÍNDICE

1.	ANTECEDENTES.	4
2.	OBJETO.	4
A.	IDENTIFICACIÓN	5
3.	ENTIDAD PROMOTORA.	5
B.	DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN	5
4.	SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN.	5
5.	CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y JURÍDICAS DE LOS TERRENOS	7
6.	CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTUACIÓN.	9
7.	CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.	9
8.	PLAZOS Y FASES DE EJECUCIÓN	19
C.	JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN	20
9.	UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL DE LA PROPUESTA.	20
10.	NECESIDAD DE IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE (SUELO RUSTICO)	21
11.	COMPATIBILIDAD CON EL REGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORIA DE SUELO NO URBANIZABLE	22
12.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL AFECTADA.	25
13.	FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS	25
14.	ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL Y DEFINICIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS QUE PUEDIRAN GENERAR.	27
15.	VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA Y PLAZOS	29
16.	PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA	30
D.	OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR	31
17.	OBLIGACIONES DEL PROMOTOR.-	31



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA AUTORIZACION PREVIA DE LA ACTUACION EXTRAORDINARIA DE ADAPTACIÓN PARCIAL DE NAVES AGRÍCOLAS A CASA RURAL

1. ANTECEDENTES.

Con fecha 26 de septiembre de 2022, el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria adoptó, entre otros, el acuerdo por el que aprobaba de forma definitiva el Proyecto de Actuación para la adaptación parcial de naves agrícolas a casa rural no compartida de categoría superior en la finca la Fuensanta, polígono 72 parcela 4.

Desde la fecha de la solicitud de la Declaración de interés público y social el 25 de junio de 2020 hasta su aprobación definitiva el 26 de septiembre de 2022, la promotora de la actuación Explotación Agrícola La Fuensanta S.L, ha considerado la necesidad de ampliar la actuación prevista no solo a la nave agrícola oeste sino a la totalidad de la nave agrícola este, de tal manera que se creen espacios que mejoren la funcionalidad de la casa rural habida cuenta de su configuración entorno al patio.

2. OBJETO.

Proyecto de Actuación para la autorización previa a la licencia municipal 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, y clasificado como suelo rústico, de acuerdo con el artículo 14 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, con el uso alojamiento turístico en el medio rural, para la adaptación parcial de naves agrícolas a casa rural, de acuerdo con el artículo 22 del Capítulo III de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre y el apartado 3 del artículo 47 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.



En el artículo 22 de la citada ley se señala que en suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística o en ausencia de éste, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y desarrollo del medio rural.

Se presenta este Proyecto de Actuación, de acuerdo con los artículos 32 y 33 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, para **AUTORIZACIÓN PREVIA** por parte del Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera y posterior tramitación de las preceptivas licencias.

A. IDENTIFICACIÓN

3. 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 Avenida de Méjico nº 10 casa K5, C.P. 11403 Jerez de la Frontera, Cádiz.

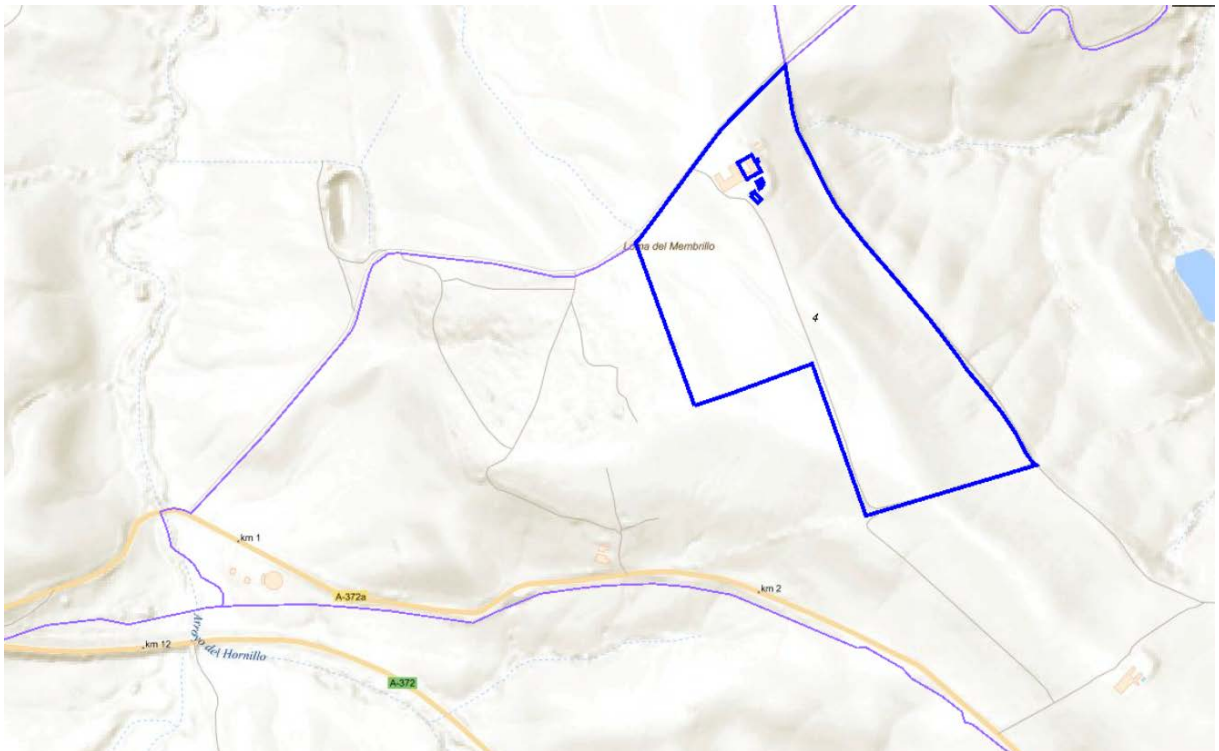
B. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

4. 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.



Fecha de entrada: 12/12/2022 12:23:00, Número de la anotación: 10957

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - ~~Proyecto~~ Proyecto por Defecto



Código para validación: https://sedelectronicaarcos.bicloud.es/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1
Verificación: https://sedelectronicaarcos.bicloud.es/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto. | Página: 7/101.

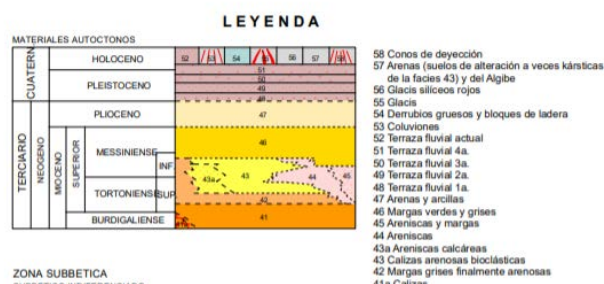
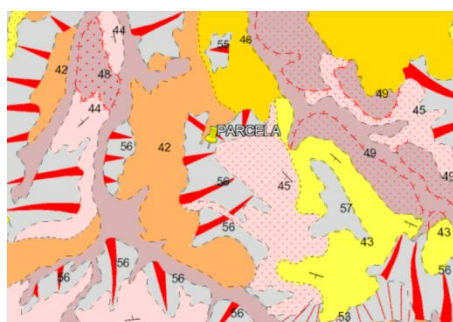
5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y JURÍDICAS DE LOS TERRENOS

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 807,32 m², de los cuales 615,09 m² se encuentran autorizados según acuerdo plenario de 26 de septiembre de 2022. Así mismo, se proyecta un porche trasero con una superficie de 25,06 m². Por tanto, la superficie construida total de la casa rural será 832,88 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**, inscripción 4º 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 la nota simple actualizada de la finca.



6. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTUACIÓN.

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 7 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/estar, salón-comedor /zona de juegos, cocina-oficio y exteriormente, patio de acceso, porches, zona de barbacoas, 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.

6.1. 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.

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 en torno a un patio central.



Las edificaciones se encuentran construidas en torno a dos patios. En torno 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 en torno 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.

En torno 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, en torno 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 807,82 m², distribuidas en torno al patio oeste, la nave agrícola oeste con una superficie construida de 368,44 m², la nave este con 383,06 m² y el porche con 56,32 m². Además la zona de actuación abarca el patio oeste en torno al cual se articula y por el que tiene su acceso. La superficie de dicho patio es 368,37 m². En parte posterior de la casa rural se sitúa una zona de barbacoas con un porche de 25,06 m². Por tanto, la superficie construida total de casa rural incluido los porches es 832,88 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 d 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.

La casa rural, como alojamiento turístico en el medio rural, posee las siguientes condiciones de acuerdo con el art. 9 del Decreto 20/2002:

- 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.

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.

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 ya que se proyectará la ampliación de la instalación fotovoltaica actualmente en tramitación para autoconsumo prevista para el cortijo.

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 autorizadas por el acuerdo plenario de fecha 26 de septiembre de 2022 así como de los espacios exteriores eran los siguientes:

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

Las superficies de la casa rural para las que se solicita Autorización Previa son los siguientes:

- Superficie construida: 192,73 m².
- Superficie construida de porche (computado al 50%): 25,06 m².
- Superficie útil: 195,99 m².

Así, las **superficies totales de la casa rural** así como de los espacios exteriores son los siguientes:

- Superficie construida: 751,50 m².
- Superficie útil: 644,03 m².
- Superficie de porche (computado al 50%): 81,38 m².
- Superficie de patio: 368,37 m².

A continúan se recogen las superficies útiles totales correspondientes a las distintas dependencias para dar cumplimiento a las exigencias de casa rural no compartida de categoría superior compuesta por 7 habitaciones dobles con baño, cocina, comedor, salón y aseos.



CASA RURAL				
ESTANCIA		PERSONAS	SUP. UTIL	SUP. CONSTRUIDA (m²)
		ALOJAMIENTOS	(m²)	
SALON-COMEDOR/ZONA DE JUEGOS			242,00	
COCINA-OFICIO			65,85	
DISTRIBUIDOR			6,30	
ASEOS Z.C./LIMPIEZA			25,70	
SALON/ESTAR			72,75	
PASILLO 1			10,85	
PASILLO 2			16,54	
HABITACION DOBLE 1	HABITAC.	2	20,10	
	BAÑO		9,52	
	ENTRADA		5,77	
	TOTAL HAB 1		35,39	
HABITACION DOBLE 2	HABITAC.	2	18,10	
	BAÑO		6,05	
	ENTRADA		3,00	
	TOTAL HAB 2		27,15	
HABITACION DOBLE 3	HABITAC.	2	17,47	
	BAÑO		5,80	
	ENTRADA		3,00	
	TOTAL HAB 3		26,27	
HABITACION DOBLE 4	HABITAC.	2	17,46	
	BAÑO		5,80	
	ENTRADA		3,00	
	TOTAL HAB 4		26,26	
HABITACION DOBLE 5	HABITAC.	2	18,10	
	BAÑO		6,10	
	ENTRADA		3,00	
	TOTAL HAB 5		27,20	
HABITACION DOBLE 6	HABITAC.	2	18,10	
	BAÑO		6,05	
	ENTRADA		3,00	
	TOTAL HAB 6		27,15	
HABITACION DOBLE 7	HABITAC.	2	20,12	
	BAÑO		9,40	
	ENTRADA		5,10	
	TOTAL HAB 7		34,62	
TOTAL		14	644,03	751,50



7.4. Características de las Obras

Cimentación

No se interviene. La edificación es existente.

En el porche posterior se proyecta cimentación superficial mediante solera.

Estructura

No se interviene. La edificación es existente.

Se proyecta porche trasero con pilares y cubierta de madera.

Cerramientos

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

Cubierta

No se interviene. La edificación es existente.

Soleras

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

Particiones

2 Fábricas de ladrillo hueco doble 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 PVC de color blanco o verde carruaje según zona y puertas de DM para interior.

Vidrios

Se proyecta ventanas con vidrio de 44.1 + c12 + 44.1 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 fotovoltaica para autoconsumo
- Calefacción /aire acondicionado

7.5. 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, una de ellas accesible.

- 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.

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.

En el artículo 22 de la citada ley 7/2021, de 1 de diciembre, se señala que en suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística o en ausencia de éste, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y desarrollo del medio rural.

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. NECESIDAD DE IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE (SUELO RUSTICO)

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. Además el porche posterior, de pequeñas dimensiones, es proyectado con materiales adecuados al entorno rural ya que los pilares y estructura serán de madera.



11. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA 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.

En el artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, con la actividad de restauración, se señala que en suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística o en ausencia de éste, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y desarrollo del medio rural.

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. del PGOU de Arcos de la Frontera 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 1.201,25 m², siendo la superficie incluida de urbanización el patio por el que tiene su acceso y en torno al cual se articula de 368,37 m², por lo que la superficie de zonas verdes ha de ser 300,31 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 832,88 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 todos los casos.
- Los aparcamientos mínimos serán 1 plaza por cada 100 m² construidos. Por lo que el número mínimo de plazas de aparcamiento es 9. 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 color blanco y verde carruaje y la cubierta existente es de teja curva con pendiente que no sobrepasa el 30%.

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

	PGOU	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.											

PGOU	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 _____ ☐ No Consolidado _____ ☐	☐ Ordenado _____ ☐ Sectorizado _____ (o Programado o Apto para urbanizar) ☐ No Sectorizado _____ (o No Programado)	☐ Protección especial legislación _____ ☐ ☐ Protección especial planeamiento _____ ☐ ☐ 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 807,82 m ² Superficie porche 25,06 m ² Total superficie 832,88 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		9
	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



12. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL AFECTADA.

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.

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 (salvo el pequeño porche posterior), 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, 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 la nueva edificación propuesta plantee alguna de las condiciones recogidas en el presente artículo, pero dado que la edificación es existente, la única nueva edificación proyectada es un porche posterior junto a la edificación existente, y que no se proyecta nueva edificación propiamente dicha, no se induce a la formación de núcleo de población no dándose ninguna de las condiciones recogidas en el artículo IX.1.9.

Por otro lado, de acuerdo con el artículo 20 de la Ley 7/2021, de 29 de noviembre, Actuaciones en suelo rústico, las actuaciones que se realicen sobre suelo rústico no podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente.



En este sentido, el artículo 24 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 29 de noviembre, Actos que inducen a la formación de nuevos asentamientos recoge que conforme con el artículo 20.b) de la Ley, en suelo rústico se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico puedan llegar a generar dinámicas de utilización del territorio o demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo. Así, no se dan ninguna de las circunstancias recogidas en dicho artículo que pudieran inducir a la formación de nuevo asentamiento.

Además, el artículo IX.3.2. del PGOU de Arcos, 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.

Fecha de entrada: 12/12/2022 12:23:00, Número de la anotación: 10957

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - ~~Proyecto~~ Proyecto por Defecto

Código para validación: ~~W08GSK-0P1YKQ-111B4KQ~~
Verificación: https://sedeelectronicaarcos.bicloud.es/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto de Arcos | Página: 27/101.



14. ANALISIS DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJISTICA Y AMBIENTAL Y DEFINICION DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS QUE PUEDIRAN GENERAR.

14.1. Afecciones derivadas de la actuación

14.1.1. 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.

14.1.2. 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.



14.2. 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.

14.2.1. 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.

14.2.2. 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.



15. VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA 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 incluido en el Proyecto de Actuación aprobado en acuerdo plenario 26 de septiembre de 2022:

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 €

A continuación se expone el presupuesto total de ejecución por contrata e instalaciones de la adaptación parcial de naves agrícolas para casa rural de categoría superior incluidas las actuaciones previstas en este proyecto de Actuación:

Capítulo I	Demolición	2.100,22 €
Capítulo II	Saneamiento	3.321,12 €
Capítulo III	Albañilería	15.885,74 €
Capítulo IV	Instalaciones	20.360,94 €
Capítulo V	Aislamientos	9.820,00 €
Capítulo VI	Revestimientos	20.788,63 €
Capítulo VII	Carpintería	10.556,20 €
Capítulo VIII	Vidrios	7.096,88 €
Capítulo IX	Pinturas	7.506,76 €
Capítulo X	Urbanización	4.683,70 €
TOTAL EJECUCION CONTRATA		102.120,19 €



Por tanto, la diferencia asciende a la cantidad de **3.100 €** correspondiente a las obras recogidas en este Proyecto de Actuación, es decir, correspondiente a las obras no previstas en el Proyecto de Actuación que obtuvo el acuerdo plenario de 16 de septiembre de 2022.

Asciende el presupuesto por ejecución contrata recogido en el presente Proyecto de Actuación a la cantidad de **TRES MIL CIENTO EUROS (3.100 €)** correspondiendo toda la obra civil e instalaciones.

15.1.- 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 **3.100 €**, el importe anual establecido es de 62,00 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.

16. 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.



D. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR

17. OBLIGACIONES DEL PROMOTOR.-

EXPLOTACION AGRICOLA LA FUENSANTA S.L., se compromete oficialmente a asumir las obligaciones que contempla art. 19 de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y concretamente a:

Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo rústico:

- Conservar el suelo, en los términos legalmente establecidos, debiendo dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio, y a la conservación de las edificaciones existentes conforme a su régimen jurídico, para evitar riesgos y daños o perjuicios a terceras personas o al interés general.

- Pago de las prestaciones compensatoria en suelo rústico de acuerdo con lo regulado en el art. 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

- Solicitud de licencia urbanística municipal, presentar declaraciones responsables o comunicaciones previas, y en su caso, autorizaciones previas tanto para los usos ordinarios como extraordinarios conforme al Proyecto de Actuación aprobado en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa.

Jerez de la Frontera, a 5 de diciembre de 2022

El técnico redactor,

OTTE DEL
PINO MIGUEL
ANGEL -
50417507N

Firmado digitalmente por OTTE
DEL PINO MIGUEL ANGEL -
50417507N
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-50417507N,
givenName=MIGUEL ANGEL,
sn=OTTE DEL PINO, cn=OTTE DEL
PINO MIGUEL ANGEL - 50417507N
Fecha: 2022.12.12 11:56:08 +01'00'

Fdo. Miguel Angel Otte del Pino
Ingeniero Agrónomo nº 970



II.- PLANOS.

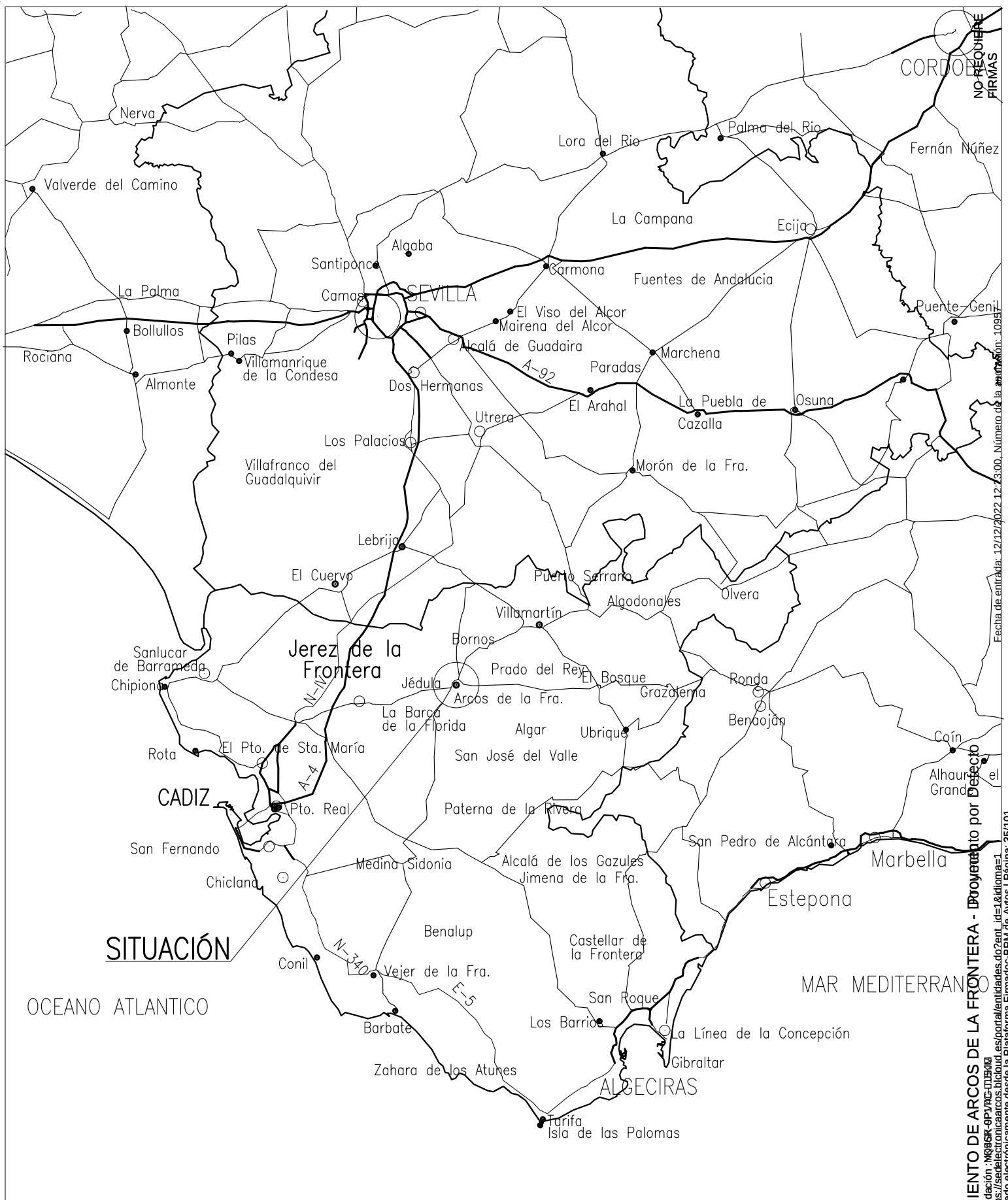


ÍNDICE DE PLANOS

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 APROBADOS S/ ACUERDO PLENARIO 26-09-2022
8	ALZADOS REFORMADOS APROBADOS S/ ACUERDO PLENARIO 26-09-2022
9	DISTRIBUCIÓN REFORMADA. SUPERFICIES. PLANTA BAJA
10	ALZADOS REFORMADOS

Fecha de entrada: 12/12/2022 12:23:00, Número de la anotación: 10957





ESCALA :

S/E

PLANO DE :

SITUACIÓN

PLANO N° :

1

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Proyecto por Defecto

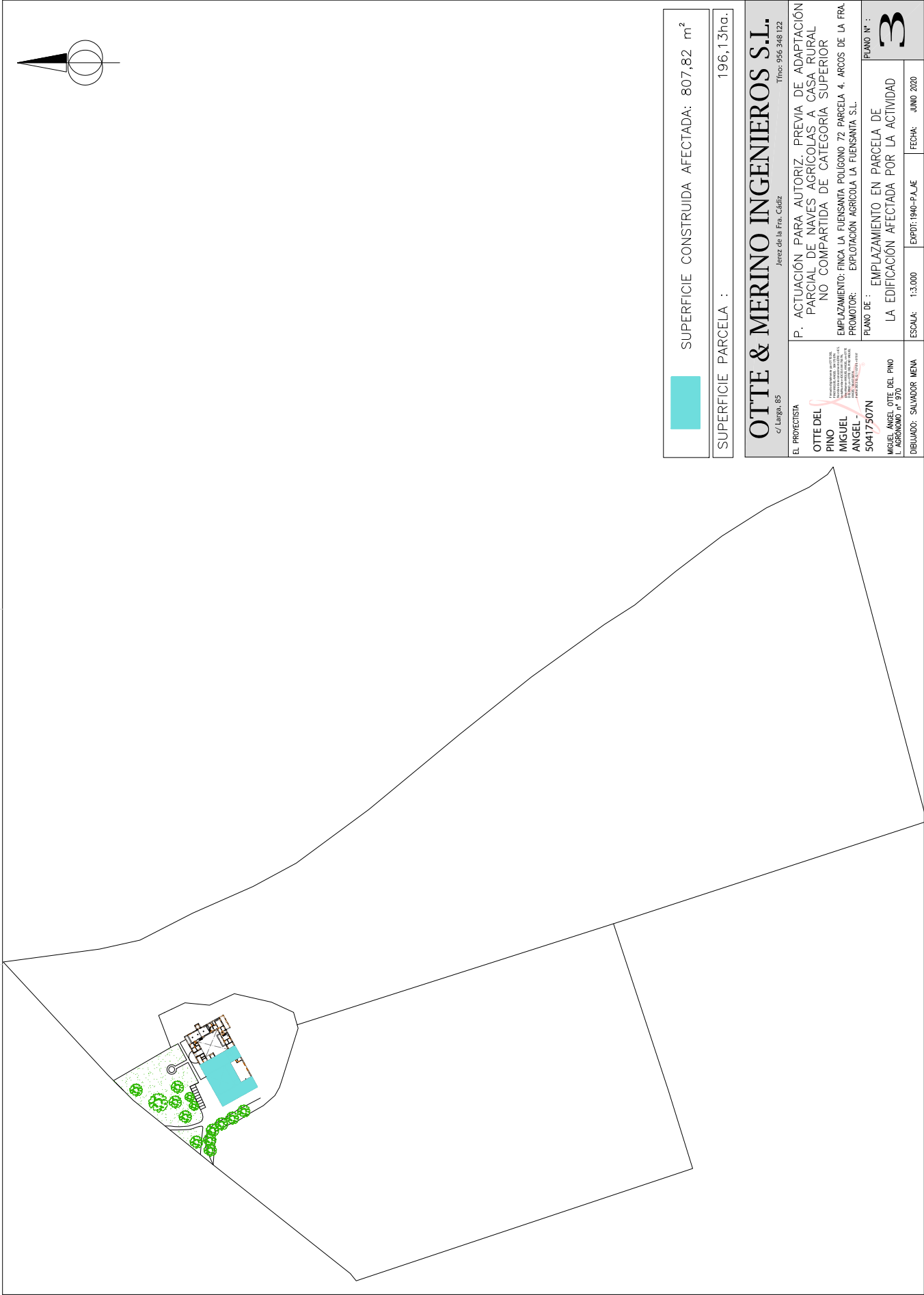
Código para validación: https://sedelectronica.gob.es/portal/validacion.do?ent_id=1&idoma=1
Verificación: https://sedelectronica.gob.es/portal/validacion.do?ent_id=1&idoma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytores | Página: 35/101

NO REQUIERE FIRMAS

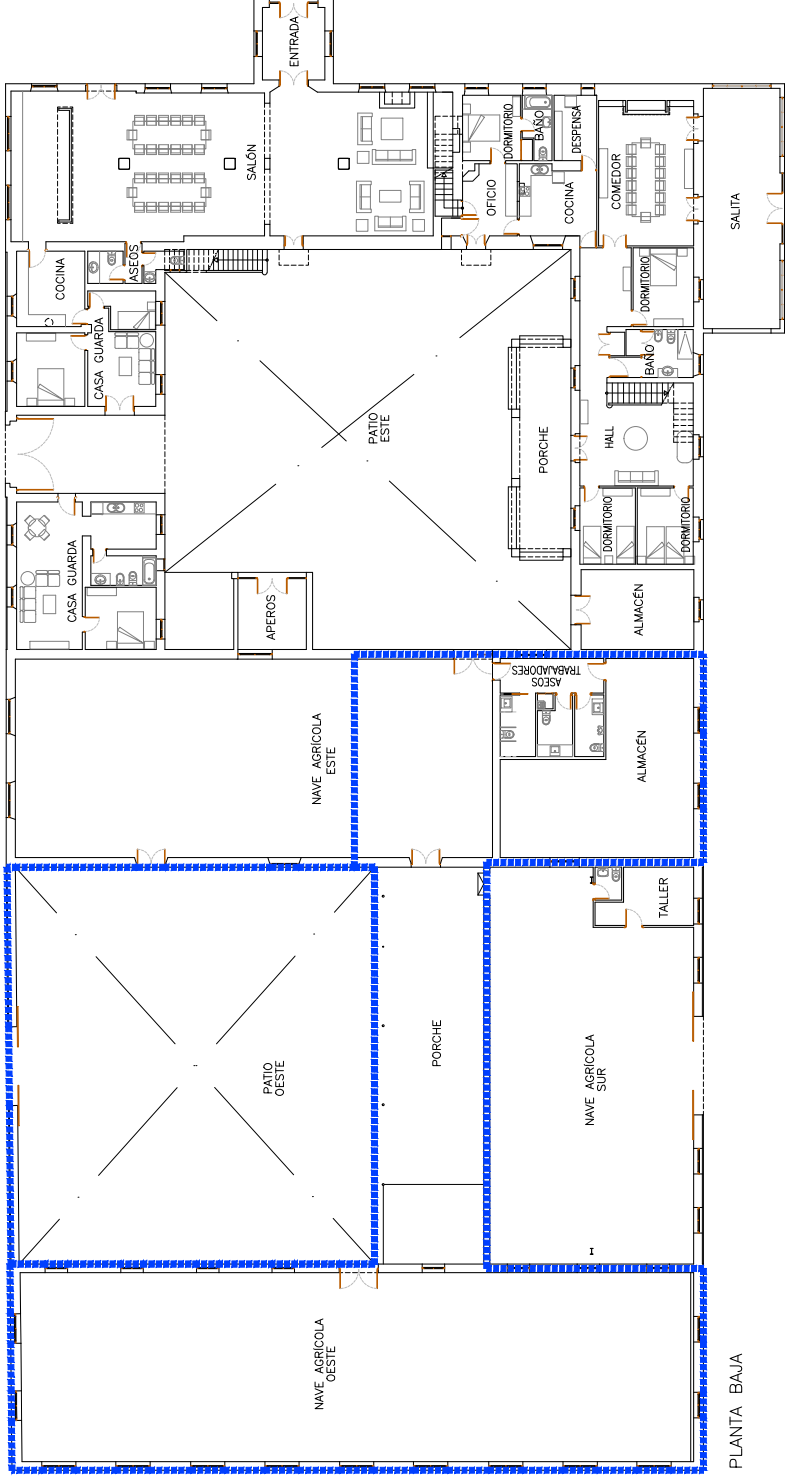
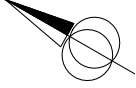
Fecha de entrada: 12/12/2022 12:23:00. Número de la entrada: 10957



REFERENCIA CATASTRAL: 53006A072000040000DL	
OTTE & MERINO INGENIEROS S.L. C/ Larga, 85 Jerez de la Fra., Cádiz Tfno: 956 348 122	
EL PROYECTISTA OTTE DEL PINO MIGUEL - ANGEL - 50417507N 11.7507E	P. ACTUACIÓN PARA AUTORIZ. PREVIA DE 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 ANGEL OTTE DEL PINO N. ASESORADO: n.º 370 DIBUJADO: SALVADOR MENA	EMPLAZAMIENTO
ESCALA: S/E	EXPDT: 1940-PA-AE
FECHA: JUNIO 2020	
PLANO N.º: 2	



SUPERFICIE CONSTRUIDA AFECTADA: 807,82 m ²	
SUPERFICIE PARCELA : 196,13ha.	
OTTE & MERINO INGENIEROS S.L. c/ Larga, 85 Área de la Fm. Cádiz Tfno: 956 348 122	
EL PROYECTISTA OTTE DEL PINO MIGUEL ANGEL - 50417507N MIGUEL ANGEL OTTE DEL PINO L. AGRÓNOMO N.º 970 DIBUJADO: SALVADOR MENA	
P. ACTUACIÓN PARA AUTORIZ. PREVIA DE 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 : EMPLAZAMIENTO EN PARCELA DE LA EDIFICACIÓN AFECTADA POR LA ACTIVIDAD ESCALA: 1:3.000 EXPDT: 1940-P.A.AE FECHA: JUNIO 2020	
PLANO N.º : 3	



PLANTA BAJA

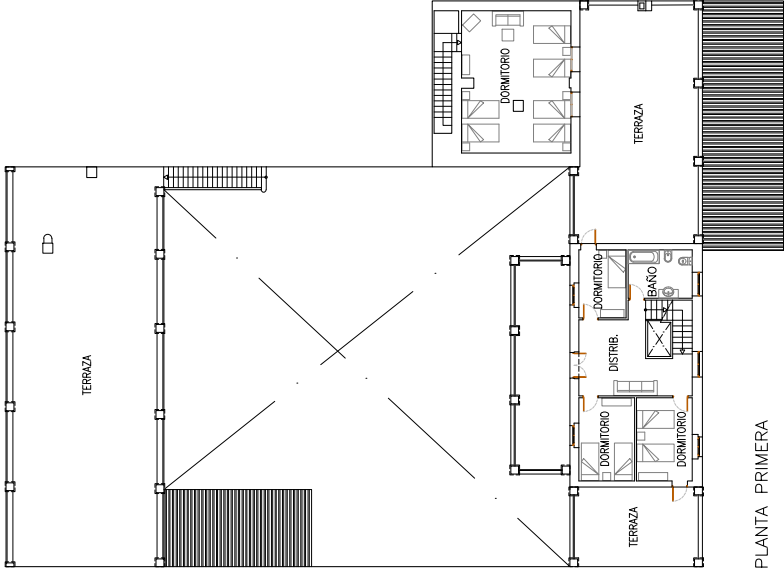
■ ZONA AFECTADA POR EL PROYECTO DE ACTUACION
APROBADO SEGUN ACUERDO PLENARIO 26-09-2022

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

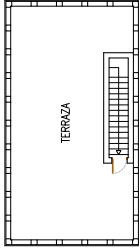
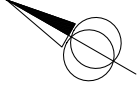
P. ACTUACIÓN PARA AUTORIZ. PREVIA DE ADAPTACIÓN
PARCIAL DE NAVES AGRICOLAS A CASA RURAL
NO COMPARTIDA DE CATEGORIA SUPERIOR
EMPLAZAMIENTO: FINCA LA FUENSANTA POLIGONO 72 PARCELA 4, ARCOS DE LA FRA.
PROMOTOR: EXPLOTACIÓN AGRICOLA LA FUENSANTA S.L.

EL PROYECTISTA MIGUEL ANGEL OTE DEL PINO I. AGRÓNOMO N° 970	PLANO N° : DISTRIBUCIÓN PLANTA BAJA ACTUAL		PLANO N° : 4
	DIBUJADO: SALVADOR MENA	ESCALA: 1:250	EXPDT: 1940-P-A-JE FECHA: JUNIO 2020

E.38

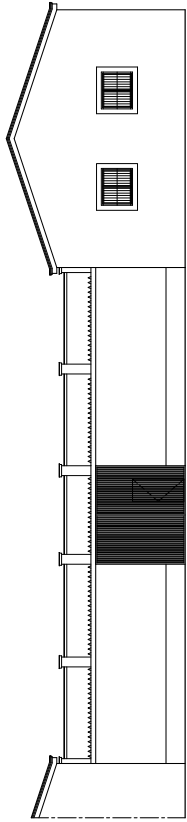


PLANTA PRIMERA

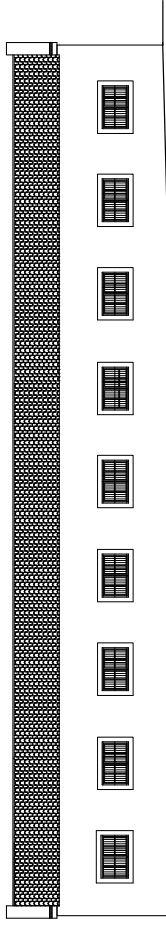


PLANTA SEGUNDA

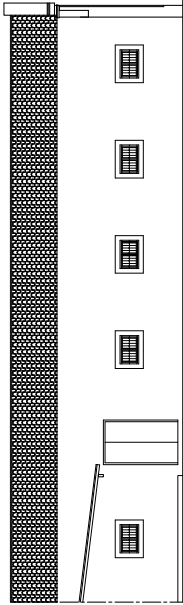
OTTE & MERINO INGENIEROS S.L. c/ Larga, 85 Jerez de la Fra. Cádiz Tfno: 956 348 122		P. ACTUACIÓN PARA AUTORIZ. PREVIA DE ADAPTACIÓN PARCIAL DE NAVES AGRÍCOLAS A CASA RURAL NO COMPARTIDA DE CATEGORÍA SUPERIOR EMPLAZAMIENTO: FINCA LA FUENSANTA POLIGONO 72 PARCELA 4, ARCOS DE LA FRA. PROMOTOR: EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA LA FUENSANTA S.L.	
EL PROYECTISTA			
MIGUEL ÁNGEL OTTE DEL PINO L. AGRÓNOMO n.º 970	ESCALA: 1:250	PLANO DE : DISTRIBUCIÓN PLANTAS PRIMERA Y SEGUNDA ACTUALES	
DIBUJADO: SALVADOR MENA	EXPT: 1940-P-A-JE	FECHA: JUNIO 2020	
		PLANO N.º : 5	



ALZADO A



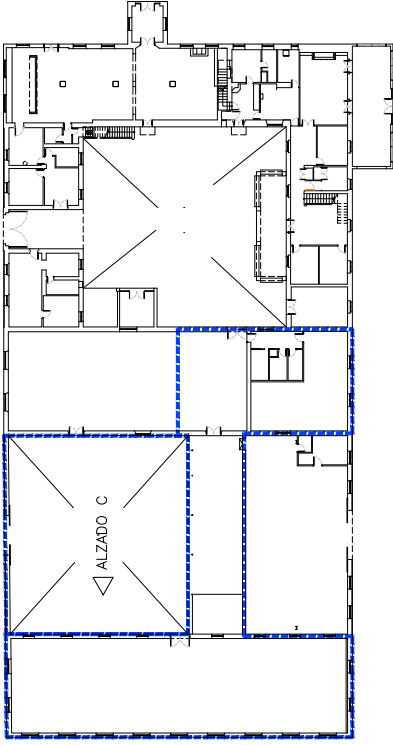
ALZADO B



ALZADO C

ALZADO A
▽

ALZADO B
▷



■■■■■ ZONA AFECTADA POR EL PROYECTO DE ACTUACION
APROBADO SEGÚN ACUERDO PLENARIO 26-09-2022

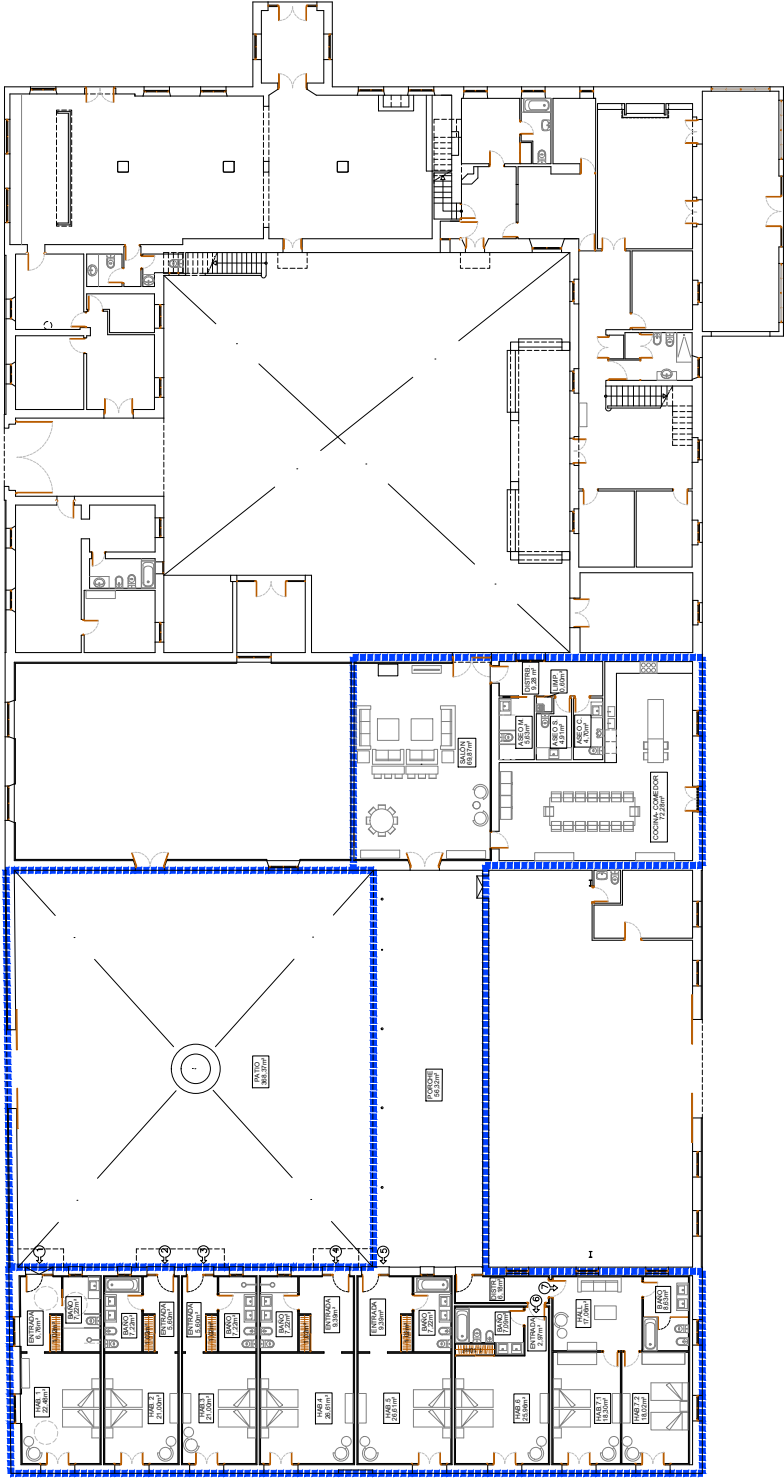
OTTE & MERINO INGENIEROS S.L.

c/ Larga, 85 Jerez de la Fra. Cádiz Tfno: 956 348 122

EL PROYECTISTA	P. ACTUACIÓN PARA AUTORIZ. PREVIA DE ADAPTACIÓN PARCIAL DE NAVES AGRÍCOLAS A CASA RURAL NO COMPARTIDA DE CATEGORÍA SUPERIOR		
MIGUEL ÁNGEL OTTE DEL PINO I. AGRÓNOMO n.º 970	EMPLAZAMIENTO: FINCA LA FUENSANTA POLIGONO 72 PARCELA 4. ARCOS DE LA FRA. PROMOTOR: EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA LA FUENSANTA S.L.		
DIBUJADO: SALVADOR MENA	PLANO DE : ALZADOS ACTUALES		
	ESCALA: 1:200	EXPTD: 1940-P.A.J.E	FECHA: JUNIO 2020
	PLANO N.º : 6		

EC





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

SUPERFICIES CONSTRUIDAS ADAPTADAS	
EDIFICACIONES ENTORNO PATIO OESTE	
NAVE AGRICOLA OESTE:	368,44m ²
NAVE AGRICOLA 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
APROBADO SEGUN ACUERDO PLENARIO 26-09-2022

EL PROYECTISTA

c/ Larga, 85

OTTE & MERINO INGENIEROS S.L.

Jerez de la Fra. Cádiz

Tfno: 956 348 122

P. ACTUACIÓN PARA AUTORIZ. PREVIA DE 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 :

DISTRIBUCIÓN REFORMADA Y SUPERFICIES

PLANTA BAJA S/ ACUERDO PLENARIO 26-09-2022

PLANO N.º :

7

MIGUEL ANGEL OTTE DEL PINO

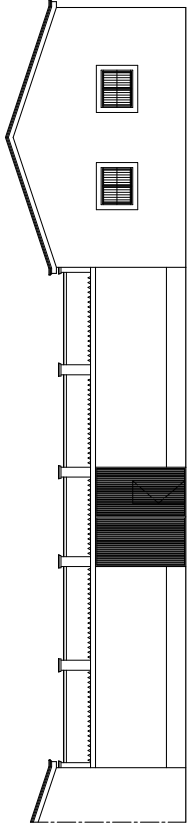
L. AGRÓNOMO n.º 970

DIBUJADO: SALVADOR MENA

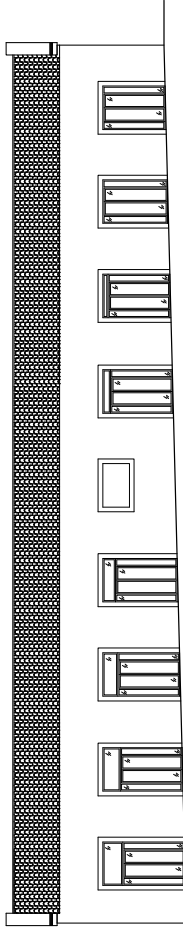
ESCALA: 1:250

EXPT: 1940-P-A-JE

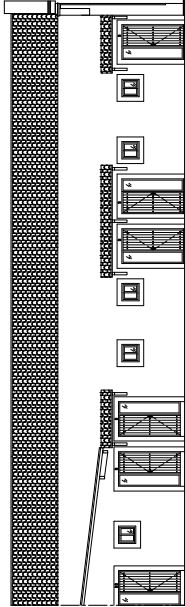
FECHA: JUNIO 2020



ALZADO A

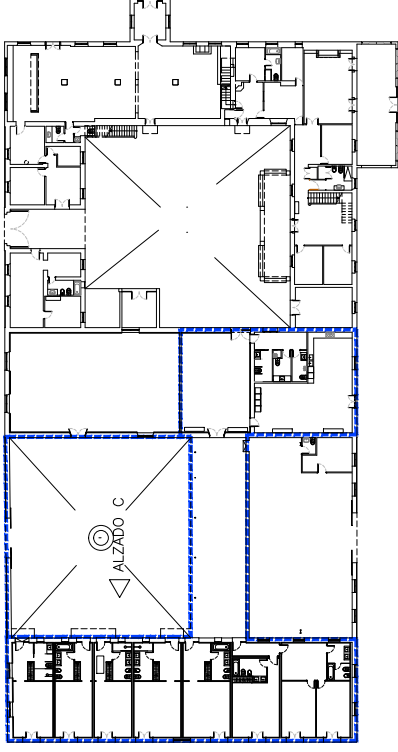


ALZADO B



ALZADO C

ALZADO A



ALZADO B

OTTE & MERINO INGENIEROS S.L.

c/ Larga, 85

Jerez de la Fra. Cádiz

Tfno: 956 348 122

EL PROYECTISTA

P. ACTUACIÓN PARA AUTORIZ. PREVIA DE 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

S/ ACUERDO PLENARIO 26-09-2022

PLANO N° :

8

MIGUEL ÁNGEL OTTE DEL PINO
I. AGRÓNOMO n.º 970

DIBUJADO: SALVADOR MENA

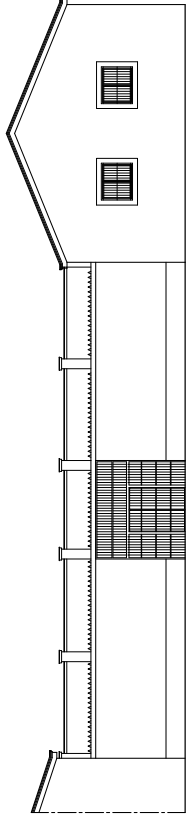
ESCALA: 1:200

EXPDT: 1940-P.A.AE

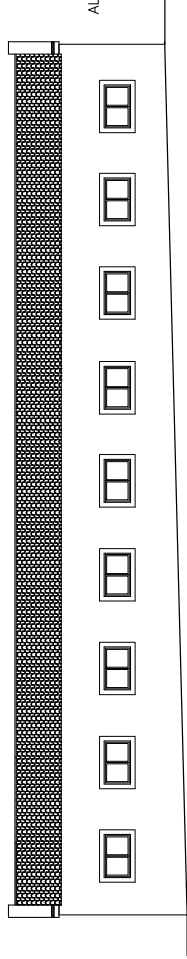
FECHA: JUNIO 2020

85

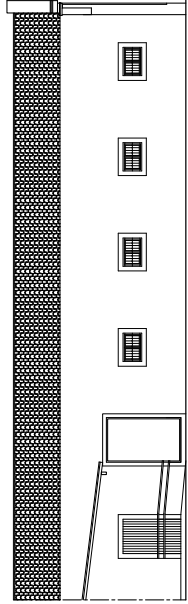




ALZADO A



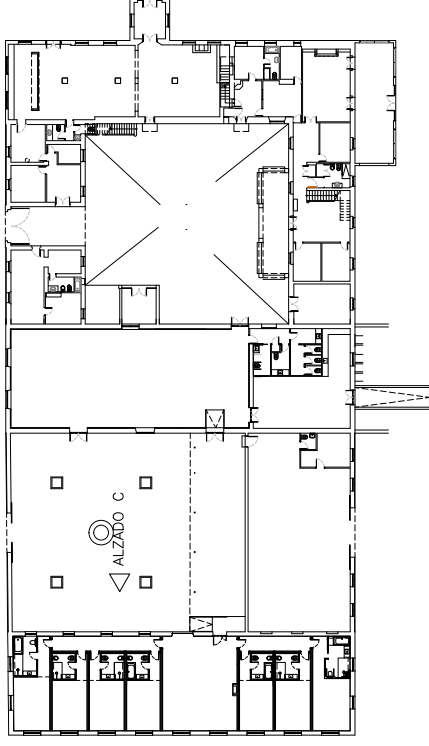
ALZADO B



ALZADO C

ALZADO A
▽

ALZADO B
▷



OTTE & MERINO INGENIEROS S.L.

c/ Larga. 85 Jerez de la Fra. Cádiz Tfno: 956 348 122

EL PROYECTISTA P. ACTUACIÓN PARA AUTORIZ. PREVIA DE ADAPTACIÓN PARCIAL DE NAVES AGRÍCOLAS A CASA RURAL NO COMPARTIDA DE CATEGORIA SUPERIOR EMPLAZAMIENTO: FINCA LA FUENSANTA POLIGONO 72 PARCELA 4. ARCOS DE LA FRA. PROMOTOR: EXPLOTACIÓN AGRICOLA LA FUENSANTA S.L.

MIGUEL ÁNGEL OTTE DEL PINO I. AGRÓNOMO n.º 970 DIBUJADO: SALVADOR MENA

ESCALA: 1:200 EXPDT: 1940-P.A./A.E. FECHA: JUNIO 2020

ALZADOS REFORMADOS

PLANO N.º : 10

10

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
6	NOTA SIMPLE ACTUALIZADA
7	ACUERDO PLENARIO 26-09-2022

Fecha de entrada: 12/12/2022 12:23:00, Número de la anotación: 10957

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - ~~Proyecto~~ por Defecto

Código para validación: ~~W09BGR-0P1VKG-111B4M~~
Verificación: https://sedeelectronicaarcos.bicloud.es/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto. Página: 46/101.





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 CNAE/JO

Administración

G. CIFEM. 07/93



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Documento por Defecto

Código para validación: https://sedeelectronicaarcos.bicloud.es/portal/entidades.do?ent_id=1&idoma=1

Verificación: https://sedeelectronicaarcos.bicloud.es/portal/entidades.do?ent_id=1&idoma=1

Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto. | Página: 47/101.

Fecha de entrada: 12/12/2022 12:23:00, Número de la anotación: 10957

NO REQUIERE
FIRMAS



NO REQUIERE
FIRMAS

Fecha de entrada: 12/12/2022 12:23:00, Número de la anotación: 10957

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - ~~Proyecto~~ Proyecto por Defecto



Código para validación: [W09GK-0PY7KG-1115K43](https://sedeelectronicaarcos.bicloud.es/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1)

Verificación: https://sedeelectronicaarcos.bicloud.es/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto. Página: 48/101.



NO REQUIERE
FIRMAS

Fecha de entrada: 12/12/2022 12:23:00, Número de la anotación: 10957



D. Miguel Angel otte
345736

NO REQUIERE
FIRMAS

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 LIBRO 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
Libro 11
Asiento 1435

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.-

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Documento por Defecto

Código para validación: https://sedelectronicaarcos.bicloud.es/portal/entidades.do?ent_id=1&idoma=1
Verificación: https://sedelectronicaarcos.bicloud.es/portal/entidades.do?ent_id=1&idoma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto. | Página: 50/101.



Fecha de entrada: 12/12/2022 12:23:00, Número de la anotación: 10957

1J3876722

NO REQUIERE
FIRMAS

11403



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 "EXPLOTA-
CION 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, di-
vorciada, 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 regi-
men de separación de bienes con Doña Fabiola
Luisa Sainz Aguirre Lazaro, vecinos de esta
Ciudad, con domicilio en Urbanización El Bos-
que, 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

NO REQUIERE
FIRMAS

Fecha de entrada: 12/12/2022 12:23:00, Número de la anotación: 10957

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Proyectado por Defecto

Código para validación: https://sedeelectronicaarcos.bicloud.es/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1

Verificación: https://sedeelectronicaarcos.bicloud.es/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto | Página: 52/101



1J3876721

NO REQUIERE
FIRMAS

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

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

1J3876720

NO REQUIERE
FIRMAS

TIMBRE



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

NO REQUIERE
FIRMAS

Fecha de entrada: 12/12/2022 12:23:00, Número de la anotación: 10957

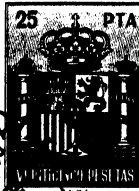
AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Proyecto por Defecto

Código para validación: M08GK-0P7K-1115K43

Verificación: https://sedeelectronicaarcos.bicloud.es/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1

Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto. Página: 56/101.





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 artículo, 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



12/12/2022



NO REQUIERE
FIRMAS

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:_____

Fecha de entrada: 12/12/2022 12:23:00, Número de la anotación: 10957

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Documento por Defecto

Código para validación: W6BGRK-0PYK6-1115K43
Verificación: https://sedeelectronicaarcos.bicloud.es/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto. | Página: 59/101.



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

NO REQUIERE
FIRMAS

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 cláusulas 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

NO REQUIERE
FIRMAS

15/12/22



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

NO REQUIERE
FIRMAS

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,

Fecha de entrada: 12/12/2022 12:23:00, Número de la anotación: 10957

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - ~~Proyecto~~ Documento por Defecto

Código para validación: M08GK-0PVK6-1113403

Verificación: https://sedeelectronicaarcos.bicloud.es/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1

Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto. | Página: 65/101.



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

NO REQUIERE
FIRMAS

VERBA



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

NO REQUIERE
FIRMAS

12/12/2022



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:_____

Fecha de entrada: 12/12/2022 12:23:00, Número de la anotación: 10957

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - ~~Proyecto~~ por Defecto

Código para validación: https://sedeelectronicaarcos.bicloud.es/portal/entidades.do?ent_id=1&idoma=1

Verificación: https://sedeelectronicaarcos.bicloud.es/portal/entidades.do?ent_id=1&idoma=1 Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto. | Página: 69/101.



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

11.11.91
67.10.00

1J3876712

NO REQUIERE
FIRMAS

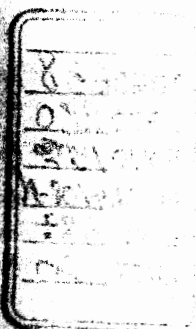
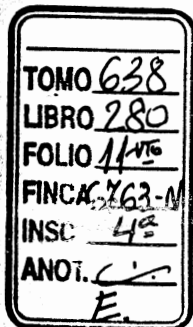
25 PTA



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 miliares, 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



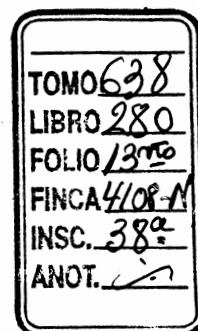
196
148

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.-----

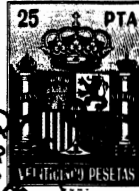
(B).- Siete octavas partes de un pedazo de



1J3876711

NO REQUIERE
FIRMAS

1380



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-

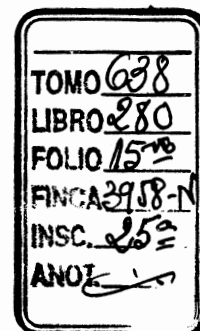


$$\frac{12}{16} + \frac{6}{8} + \frac{1}{16}$$

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

NO REQUIERE
FIRMAS

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
15ª
3.958-N
25ª

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 17ª.-----

(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.	17ª
ANDI.	✓

??

??

Fuera de lindes
??

NO REQUIERE
FIRMAS

Fecha de entrada: 12/12/2022 12:23:00, Número de la anotación: 10957

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

1J3876709

NO REQUIERE
FIRMAS

15-11-2022



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 12*.

(G).- Finca procedente de la denominada Mesa
del Jardín y Cantarranas, a los sitios del mis-
mo nombre del término municipal de Arcos de la
Frontera. Extensión superficial de ochenta y
una hectáreas, noventa y cinco áreas, y vein-
tidós 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
NºC.	2ª
ANUL.	☒



1J3876708

NO REQUIERE
FIRMAS

DE 2000



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

El conjunto de todas estas fincas figuran va-
loradas 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 condo-
minio 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 li-
bre de cargas y de arrendamientos.

Y Doña María Jesús, Don José Enrique, Don Mi-
guel 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

Fecha de entrada: 12/12/2022 12:23:00, Número de la anotación: 10957

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Documento por Defecto

Código para validación: W09GSK-0PYVKG-1113K43

Verificación: https://sedeelectronicaarcos.bicloud.es/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1

Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto. | Página: 79/101.



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._____

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



1J3876707

NO REQUIERE
FIRMAS

15/000



tes como socios, sin perjuicio de lo prescrito por el artículo 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

Fecha de entrada: 12/12/2022 12:23:00, Número de la anotación: 10957

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Documento por Defecto

Código para validación: W09GK-0PYVKG-1115K43
Verificación: https://sedeelectronicaarcos.bicloud.es/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto | Página: 81/101.

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-





1J3876700

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 1ª 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

NO REQUIERE
FIRMAS

REGISTRO MERCANTIL CENTRAL
SECCION DE DENOMINACIONES



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

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.

Fecha de entrada: 12/12/2022 12:23:00, Número de la anotación: 10957

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Documento por Defecto

Código para validación: W69GK-9PYK-UT15K4M
Verificación: https://sedeelectronicaarcos.bicloud.es/portal/entidades.do?ent_id=1&idoma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto. | Página: 85/101.

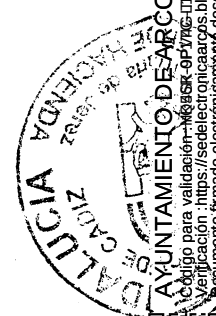




APLICACION ARANCEL
BASES DE CALCULO: 70,000,000
NUMEROS ARANCEL 2-4-7-8
DERECHOS Y SUPLIDOS: 109,666 PTAS.

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

NO REQUIERE
FIRMAS

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 ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE HACIENDA
OFICINA TRIBUTARIA DE JEREZ DE LA FRONTERA

El presente documento se devuelve al interesado por haber
alegado que al acto o contrato que contiene está asunto
al impuesto. Ha presentado copia que se conserva en la oficina
para comprobación de la extensión 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.ª 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 fuccicutas achuta y</u> <u>lucis p...os</u>		

NO REQUIERE
FIRMAS

Fecha de entrada: 12/12/2022 12:23:00, Número de la anotación: 10957

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Documento por Defecto

Código para validación: https://sedelectronicaarcos.bicloud.es/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1
Verificación: https://sedelectronicaarcos.bicloud.es/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto. 88/101.





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ARCOS DE LA FRONTERA

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen 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.



Fernando Alvarez Gómez

Non-crashes: Incidido

GFA. Ptas: 106.452

Euro 639,79

N.º 42302

1, 2, 3, 4 =

Marta M.

100



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

53006A072000040000DL

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] TIPO DE FINCA

250,080

Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escuadra	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	CC	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

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.

Viernes, 22 de Noviembre de 2019

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

262.000

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

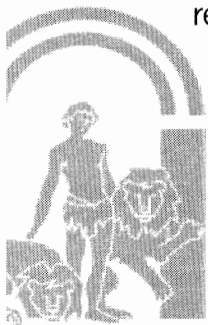
**EXPLOTACIÓN AVICOLA LA
FUENSANTA S.L.**
Jose Enrique Otte del Pino
Plaza Silos, 3
11403-JEREZ DE LA FRA. (CÁDIZ)
ottedelpino@hotmail.com

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 cotubre 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

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA - Proyecto de
Código para validación: https://sedeelectronicaarcos.bicloud.es/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1
Verificación: https://sedeelectronicaarcos.bicloud.es/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto | Página: 91/101



FIRMADO POR	PABLO LOVERA CANDELA	03/06/2020	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	640xu919DLLM2B+xZXhdvYHxrZzfQ5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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 OCUPACIÓN - 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

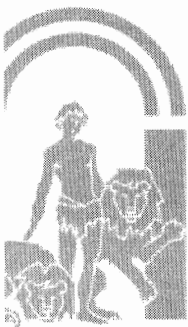
En caso de imposibilidad de lo anterior podrá registrar su documentación físicamente en la Delegación del Gobierno de la Junta de Andalucía en Cádiz, C/ Fernando el Católico, 3; CP11071 - Cádiz.

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

AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA, Documento por Defecto
Código para validación: 10603K-0P7K-1115K3
Verificación: https://sedelectronicaarcos.bicloud.es/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Ayto | Página: 92/101.



FIRMADO POR	PABLO LOVERA CANDELA	03/06/2020	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	640xu919DLLM2B+xZXhdvYHxrZzfQ5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Información Registral expedida por:

MARIA JESUS VOZMEDIANO TORRES

Registrador de la Propiedad de

C/ Pedro Almodovar, 4 y 6
11630 - ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)
Teléfono: 956701356
Fax: 956702802
Correo electrónico: arcosdelafrontera@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

FRANCISCO JAVIER MANRIQUE PLAZA

con DNI/CIF: 31204038F

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **U21CF59**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia: **JMMP***



C.S.V.: 21100228D3B4EA10



Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día nueve de marzo de mil novecientos noventa y nueve, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de T.P. Y A.J.D.- Inscripción 4ª, del tomo 638, libro 280, folio 11 con fecha nueve de marzo del año mil novecientos noventa y nueve.

DOCUMENTOS PENDIENTES:

NO hay documentos pendientes de despacho

Es **NOTA INFORMATIVA** conforme al Art. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario, expedido el día de la fecha, y **cuyos datos** en cuanto a documentos pendientes de despacho, **corresponden a la situación existente** al momento del cierre del Libro Diario **a las 17:00 horas del día de ayer o, en su defecto, del último día hábil.**

ADVERTENCIAS

1. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, sólo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (Art 225 de la Ley Hipotecaria)

2. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o base de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

3. Esta información no surte los efectos regulados en el Art. 354-a del Reglamento Hipotecaria.

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

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

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

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



sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

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

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

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

Nº.2-2º, Inciso 2ºD ad. 3º Ley 8/89. Honorarios (I.V.A. incluido): 3,64 euros .
Número de Arancel: 4.f

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE ARCOS DE LA FRONTERA a día veinticuatro de noviembre del dos mil veintidós.



(*) C.S.V. : 21100228D3B4EA10

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 21100228D3B4EA10





CERTIFICADO DE ACUERDO PLENARIO

DON BERNARDO MUÑOZ PEREZ, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ), -

CERTIFICO: Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión **ordinaria**, celebrada el día **26 de septiembre de 2022**, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

PUNTO Nº 06. APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA ADAPTACIÓN PARCIAL DE NAVES AGRÍCOLAS A CASA RURAL NO COMPARTIDA DE CATEGORÍA SUPERIOR EN FINCA LA FUENSANTA (POL. 72, PAR 4) PROMOVIDO POR EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA LA FUENSANTA, S.L.

Por el Sr. **Alcalde Presidente**, se da cuenta de **informe técnico** a la aprobación definitiva del proyecto de actuación descrito en el orden del día y que es del siguiente tenor literal:

"Informe técnico relativo al proyecto de actuación para la declaración de interés público de la siguiente propuesta:
DATOS.

Expediente:	604-PLN
Proyecto:	ADAPTACIÓN PARCIAL DE NAVES AGRÍCOLAS A CASA RURAL NO COMPARTIDA DE CATEGORÍA SUPERIOR
Situación:	FINCA LA FUENSANTA (POL. 72 – PARC. 4)
Solicitante:	EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA LA FUENSANTA S.L.

INFORME.

Primero. Que en aplicación del planeamiento municipal en vigor la edificación sobre la que se solicita informe, situada en el polígono 42 – parcela 4, se ubica en suelo clasificado como **No Urbanizable de Carácter Natural o Rural**, siendo la categoría en la que se encuentra **M1 (Entorno de la Serranía)**.

Segundo. Se presenta proyecto de Actuación para ADAPTACIÓN PARCIAL DE NAVES AGRÍCOLAS A CASA RURAL NO COMPARTIDA DE CATEGORÍA SUPERIOR situada en finca La Fuensanta (polígono 72 – parcela 4), suscrito por el ingeniero agrónomo D. Miguel Angel Otte del Pino y promovido por EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA LA FUENSANTA S.L., con las siguientes características:

- Ubicación	Finca "La Fuensanta" (Polígono 72 – Parcelas 4)	
- Uso	Turístico	
- Superficie parcela	198,44 Has.	(Finca Registral n. 6763)
	196,13 Has.	(Medición real)
- Superficie actuación		
Edificaciones actuales:	nave oeste	368,44 m ²
	nave sur	230,40 m ²
	nave este	383,06 m ²
	porche	56,32 m ²
	vivienda familiar	643,09 m ²
	vivienda guarda	127,37 m ²
	guadarnés/almacén	46,96 m ²
	porches	36,87 m ²





Edificaciones adaptadas:	nave oeste	368,44 m ²
	nave este	190,33 m ²
	porche	56,32 m ²
	TOTAL ADAPTACION	615,09 m²

- Inversión: 99.020,19 €
- Plazo duración cualificación urbanística: 50 años

La actuación solicitada consiste en la adaptación de naves de cortijo existente, datado al menos del año 1975 (según catastro), para destinarlas a casa rural no compartida de categoría superior. La superficie afectada por dicha actuación es de 615,09 m² de superficie construida y patio de 368,37 m², todo ello destinado a uso TURÍSTICO.

El documento aportado se adecua, en cuanto al contenido documental, a las determinaciones recogidas en el art. 42 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero. En cuanto al uso propuesto, destinado a **TURÍSTICO**, queda regulado tanto en el PGOU de Arcos de la Frontera como en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA):

- art. 42 de la LOUA, las Actuaciones de Interés Público pueden tener objeto los usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales.
- art. 52.1.A), en los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 50.B a), que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística y por los Planes Especiales.
- art. IX.3.2.1. que determina las condiciones de la edificación para instalaciones de utilidad pública o interés social, determina: "Los usos permitidos en cada subclase de suelo no excluyen cualquier otro que sea declarado de utilidad pública o interés social, siempre que se considere adecuado a la naturaleza del mismo".

El uso no está expresamente prohibido en el planeamiento municipal en vigor.

Cuarto. Las instalaciones, construcciones y/o edificaciones proyectadas, se justifica que cumplen con lo establecido en art. IX.3.2. del PGOU de Arcos de la Frontera aunque se comprobará con detalle su cumplimiento con la presentación de los correspondientes proyectos técnicos de obras para lo que además se requerirá de las autorizaciones de los organismos competentes que concurren en la zona afectada previa concesión de las licencias municipales posteriores y cuya descripción no exhaustiva se detalla:

- Autorización Ambiental correspondiente en base a la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Consejería competente en materia de turismo para el tipo de alojamiento solicitado.

Quinto. Respecto a que no exista **posibilidad de formación de núcleo de población** se comprueba que el planeamiento municipal determina en el artículo IX.3.2.2 que la ubicación de las instalaciones de utilidad pública o interés social no está sujeta a las condiciones establecidas para la formación de núcleo de población por el Plan.

Sexto. La actuación solicitada requiere de aprobación de proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de las preceptivas licencias urbanísticas posteriores medioambientales y obras. Tal y como se regula en el art. 43 de la LOUA, en el procedimiento de aprobación por el Municipio de los Proyectos de Actuación, únicamente se requiere el informe de la Consejería competente en materia de Urbanismo.

Con fecha 28/06/2021 y expediente n. 8/21 SNU, se emite informe de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio a proyecto de actuación para adaptación de naves agrícolas a casa rural en finca "La Fuensanta" con las consideraciones recogidas en el informe.

Séptimo. Que en cuanto a la legalidad de las edificaciones existentes sobre las que se solicita la actuación de interés público, se comprueba que consta Decreto n. 864/2022 de fecha 06/05/2022 en el que se reconoce la situación jurídica de estas como terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 15/1975.





Octavo. Que a los efectos de practicar la correspondiente liquidación provisional de las tasas que procedan, se estima la inversión total de la Declaración de Utilidad Pública solicitada en **99.020,19 €**. El importe total definitivo de las obras proyectadas en la actuación que se tramita, será comprobado en el momento en el que se solicite la correspondiente licencia urbanística, si procede tras su aprobación.

CONCLUSIÓN.

En virtud de todo lo expuesto anteriormente, y en aplicación del art. 43 de la LOUA, se informa en sentido **FAVORABLE** la aprobación definitiva del proyecto de actuación presentado en suelo no urbanizable para ADAPTACIÓN PARCIAL DE NAVES AGRÍCOLAS A CASA RURAL NO COMPARTIDA DE CATEGORÍA SUPERIOR en finca denominada "La Fuensanta" (Polígono 63 - Parcela 6), promovido por EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA LA FUENSANTA S.L.."

A continuación, se da cuenta de **informe jurídico** a la aprobación definitiva el proyecto de actuación descrito en el orden del día y que es del siguiente tenor literal:

INFORME JURIDICO AL PROYECTO DE ACTUACION PARA LA ADAPTACION PARCIAL DE NAVES AGRICOLAS A CASA RURAL NO COMPARTIDA EN FINCA FUENSANTA (POLIGONO 72 Y PARCELA 4), DE ESTE TÉRMINO MUNICIPAL, PROMOVIDO POR EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA LA FUENSANTA, SL.

1.- Se adjunta Proyecto de Actuación en el que el solicitante aporta documentación para justificar su actuación en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable, de Carácter Natural o Rural, Subclase M1 (Entorno de la Serranía).

2.- El expediente cuenta con los siguientes Antecedentes.

. La Junta de Gobierno Local de fecha 27 de octubre de 2020, acuerda admitir a trámite el Proyecto de Actuación para adaptación parcial de naves agrícolas para adaptarlas a casa rural no compartida de categoría superior, sita en Finca Fuensanta (polígono 72, parcela 4), promovido por la entidad Explotación Agrícola La Fuensanta, SL.

. Tras los trámites legales oportunos de información pública e inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz en fecha 29 de diciembre de 2020 (núm. 246) y en el tablón edictal electrónico y físico de este Excmo. Ayuntamiento, no se ha procedido según prescribe el art. art. 13. 1. e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, a la publicación del citado Proyecto de Actuación en el portal de Transparencia de este Ayuntamiento para que pueda ser consultado libremente por parte de los ciudadanía a los efectos de presentación de las alegaciones oportunas.

. A tal efecto, en Junta de Gobierno Local de fecha 25 de febrero de 2021, se aprueba retrotraer el expediente del Proyecto de Actuación para adaptación parcial de naves agrícolas para adaptarlas a casa rural no compartida de categoría superior, sita en Finca Fuensanta (polígono 72, parcela 4), promovido por la entidad Explotación Agrícola La Fuensanta, SL, acordando la apertura de un nuevo trámite de información pública por plazo de veinte días, mediante inserción de anuncio en el Boletín oficial de la provincia de Cádiz, con llamamiento a los propietarios incluidos en el ámbito del proyecto, tablón electrónico y portal de transparencia.

3.- El objeto del presente Proyecto de Actuación es la adaptación parcial de naves de cortijo existentes para adaptarlas a casa rural no compartida de categoría superior, sita en Finca Fuensanta (polígono 72, parcela 4), con las siguientes características:

. Superficie parcela: 198,44 Has (Finca Registral 6763)
196,13 Has (Medición real)

. Superficie actuación:

Edificaciones actuales:	nave oeste	368,44 m2
	nave sur	230,40 m2
	nave este	383,06 m2
	porche	56,32 m2
	viivienda familiar	643,09 m2
	viivienda guarda	127,37 m2
	guardanés/almacen	46,96 m2





porches	36,87 m2
Edificaciones adaptadas nave oeste	368,44 m2
nave este	190,33 m2
porche	56,32 m2

TOTAL ADAPTACION: 615,09 M2

. Uso: Turístico

La actuación solicitada consiste en la adaptación de nave de cortijo existente que data del año 1975, según los datos obrantes en catastro, para destinarlas a casa rural no compartida de categoría superior. La superficie afectada por dicha actuación es de 615,09 m2 de superficie construida y patio de 368,37 m2, doto ello destinada a un uso turístico.

4.- En cumplimiento de los objetivos marcados por la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía se han utilizado los medios de difusión adecuados y complementarios a la información pública (Anuncio BOP nº 64, de fecha 8 de abril de 2.021, con el número 17.034), a fin de que las personas interesadas puedan alegar lo que a su derecho convenga. Se adjunta informe de la encargada del registro general en fecha 27 de mayo de 2021, en el que hace constar que en el plazo comprendido entre el 09/04/2021 y el 07/05/2021, NO constan alegaciones en la base de datos del registro general. Si consta solicitud de información que se detalla en el citado informe con nº de registro 2957/2021 de fecha 14/04/2021.

Publicación en el Tablón de edictos municipal en fecha de exposición: 09/04/2021 al 07/05/2021.

Y de conformidad con la obligación señalada en el art. 13. 1. e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, se adjunta al expediente administrativo, Informe de fecha 19/05/2021 del Departamento Municipal de Nuevas Tecnologías en el que se hace constar la publicación en el Portal de Transparencia y en el Tablón Electrónico de Anuncios y Edictos de este Excmo. Ayuntamiento, del Proyecto de Actuación para adaptación parcial de naves agrícolas para adaptarlas a casa rural no compartida de categoría superior, sita en Finca Fuensanta (polígono 72, parcela 4), promovido por la entidad Explotación Agrícola La Fuensanta, SL. Periodo de publicación en el tablón Electrónico de anuncios y edictos desde el día 09/04/2021 al 07/05/2021, ambos inclusive.

V.- De conformidad con lo previsto en el art. 43 de la LOUA, se aporta al expediente:

- Informe Favorable de la Delegación Territorial de Cádiz, Consejería de Fomento. Infraestructuras y Ordenación del Territorio de fecha 28/06/2021, con las consideraciones señaladas en el citado Informe y que deberán ser resultas con anterioridad al otorgamiento de la correspondiente licencia de obras.

A tal efecto, se aporta el expediente Decreto nº 864/2022 de fecha 06/05/2022 en el que se reconoce la situación jurídica de las edificaciones existentes sobre las que se solicita la actuación de interés público como terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 15/1975, todo ello de conformidad con las prescripciones del Decreto-Ley, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía

VI.- En el expediente consta informe técnico favorable a la aprobación Definitiva del Proyecto de Actuación.

VII.- La solicitud de licencia urbanística municipal se deberá llevar a cabo en el plazo máximo de un año a contar desde la fecha de aprobación definitiva del Proyecto de Actuación y en la que deberá hacerse constar y adjuntar los informes sectoriales de los organismos competentes en las materias que se señalan:

1. Autorización Ambiental correspondiente en base a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
2. Consejería de Medio Ambiente en materia de turismo para el tipo de alojamiento solicitado.

Así como el pago de la prestación 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 Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.





VIII.- A la vista de lo expuesto y de acuerdo con lo establecido en el art. 43 del mencionado texto normativo, se informa Favorablemente, sin perjuicio de otras autorizaciones legalmente preceptivas y concurrentes, la Aprobación Definitiva del Proyecto de Actuación para adaptación parcial de naves agrícolas para adaptarlas a casa rural no compartida de categoría superior, sita en Finca Fuensanta (polígono 72, parcela 4), promovido por la entidad Explotación Agrícola La Fuensanta, SL. "

ACUERDO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO.

Pasado el trámite de votación, por **UNANIMIDAD** de los presentes en número de 20 (11 votos del G.M. PSOE, 4 votos del G.M. Popular, 3 votos del G.M. AIPRO y 2 votos del G.M. CIUDADANOS DE ARCOS DE LA FRONERA) se **ACUERDA**:

PRIMERO. Aprobar definitivamente el Proyecto de Actuación, para la adaptación parcial de naves agrícolas a casa rural no compartida, de categoría superior, en finca la FUENSANTA situada en el polígono 72, parcela 74 promovido por EXPLOTACIÓN AGRICOLA LA FUENSANTA, SL.

Y para que conste, expido la presente con la salvedad que establece el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales de 28 de noviembre de 1986 de Orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde en Arcos de la Frontera a la fecha de la firma electrónica.

Vº Bº
EL ALCALDE

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo. Isidoro Gambín Jaén

Fdo. Bernardo Muñoz Pérez

