

DOCUMENTO NÚMERO:23/002032-012

TIPO DOCUMENTO: PROY. DE ACTUACION
OBRA: PROYECTO DE ACTUACION DE ALOJAMIENTO TURISTICO RURAL
EMPLAZAMIENTO: PG DS VIZARRON, 1. PG. 113. PA. 72. ROBLEDILLO
POBLACIÓN: OSUNA

ARQUITECTO(S): FERNANDEZ ESLAVA, VIRGINIA
FERNANDEZ BORDES, ANTONIO MIGUEL

PROMOTOR(ES): REINA MARIN, S.L.

El Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, en relación con el documento referenciado, a los fines de acreditación de lo establecido en la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales, en la Ley 10/2003 reguladora de los Colegios Profesionales de Andalucía y en su Reglamento de 12 de diciembre de 2006 (Decreto 216/2006), en el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (Decreto 550/2022), en el Reglamento de Visado del Colegio y demás normas reguladoras de sus competencias y funciones.

INFORMA

QUE respecto al trabajo profesional referenciado y al autor/es del mismo se han realizado las comprobaciones necesarias para acreditar los aspectos indicados en el artículo 13.2 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales y en el artículo 300 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

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

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

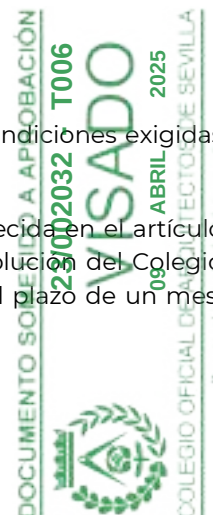
QUE se **CUMPLEN** y quedan acreditadas todas las circunstancias recogidas en los mencionados preceptos legales.

RESUELVE

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

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

Sevilla a 9 de Abril de 2.025



SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PREVIA DE LA ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA Y PROYECTO DE ACTUACIÓN DE EDIFICACIÓN RURAL DESTINADA A ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS COMO AMPLIACION DE LA ACTIVIDAD EXISTENTE EN DS VIZARRÓN 1-POLÍGONO 113-PARCELA 72. ROBLLEDILLO. OSUNA. SEVILLA.

TEXTO REFUNDIDO

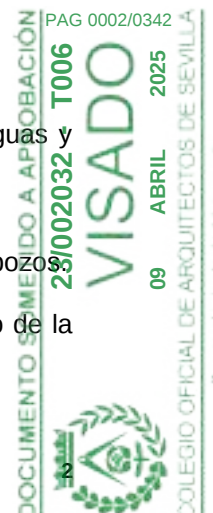
MARZO DE 2025

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PREVIA DE LA ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA Y PROYECTO DE ACTUACIÓN DE EDIFICACIÓN RURAL DESTINADA A ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS COMO AMPLIACION DE LA ACTIVIDAD EXISTENTE EN DS VIZARRÓN 1-POLÍGONO 113-PARCELA 72. ROBLLEDILLO. OSUNA. SEVILLA.

TEXTO REFUNDIDO

ÍNDICE.

1. PRELIMINAR.
2. DESCRIPCIÓN DE LA AGRUPACIÓN DE FINCAS SEGÚN REGISTRO Y CATASTRO.
3. ESTUDIO ANALÍTICO CATASTRAL Y DEL HISTORIAL ORTOFOGRÁFICO DE LA FINCA CATASTRAL Nº 41068A113000720001KS.
4. OBJETIVO DE LA ACTUACION PREVIA.
5. REFERENCIAS APORTADAS POR EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.
- 5.1. Toma de datos
- 5.2 Descripción general de la almazara y edificación rural existente.
6. SITUACIÓN, DELIMITACION Y ENCUADRE GEOGRAFICO.
7. MARCO FISICO.
 - 7.1. Relieve
 - 7.2. Asoleamiento.
 - 7.3. Drenaje.
8. USOS DEL SUELO.
9. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
 - 9.1 Infraestructura viaria.
 - 9.2 Relación de la casa rural con el Arroyo del Orégano.
 - 9.3 Ortofoto con Descripción de los elementos existentes y distancias.
 - 9.4 Infraestructura de Abastecimiento de agua mediante pozo. Libro de Control de aguas y ensayos clínicos.
 - 9.5. Consumo de agua previsto para la actividad turística.
Anexo I: Autorización Oficial para el Suministro de abastecimiento de agua desde pozos
 - 9.6. Fosa séptica con cámara de decantación y registro de limpieza para el desarrollo de la actividad turística.



Emplazamiento.

Certificado Técnico.

Documentación fotográfica

9.7. Estación de Depuración de las aguas de todas las instalaciones. Certificado Técnico.

9.8 Energía eléctrica. Centro de transformación

10. IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL DE LA ACTUACIÓN, CON DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS ADECUADAS.

10.1. Incidencias Sobre el Entorno Territorial (Flora, Fauna, Patrimonio Cultural), Suelo y el Ser Humano.

10.1.1. Medidas sobre los Residuos domésticos (municipales).

10.1.2. Medidas sobre los Residuos industriales no municipales no peligrosos.

10.1.3. Subproductos.

10.2. Incidencias en el Paisaje.

10.3. Incidencias Sobre el Medio Atmosférico.

10.3.1 Humos de combustión.

10.3.2. Olores.

10.3.3. Ruidos y vibraciones:

10.4. Incidencias Sobre el Medio Hídrico. Incidencia sobre los recursos superficiales subterráneos.

10.4.1. Contaminación difusa.

10.5. Medidas correctoras:

10.5.1 Medidas correctoras sobre la almazara.

10.5.2 Medidas correctoras sobre la casa rural para fines turísticos.

11.- EDIFICACIONES EXISTENTES.

12.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA ACTUACIÓN- UTILIDAD PÚBLICA INTERÉS SOCIAL DEL PROYECTO.

13.- JUSTIFICACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO RÚSTICO.

14. NO INDUCCIÓN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

15. COMPATIBILIDAD CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. FICHA DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS
 16. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR.
 17. VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA DE LA ACTUACION PREVISTA.
 18. PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS LEGITIMADORA DE LA ACTUACIÓN.
 19. NORMATIVA DE APLICACIÓN PARA EDIFICACIONES RURALES DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS.
 20. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA RURAL DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO.
 21. MEMORIA URBANISTICA.
 22. MEMORIA DE LA CONSTRUCCIÓN.
 23. PRESUPUESTO DE LAS OBRAS EJECUTADAS Y FINALIZACIÓN DE LAS MISMAS.
 24. FIRMA.
-
- ANEXO 1. CONCESIÓN DE POZOS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.
 - ANEXO 2. PLANO DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE Y FLUJO DEL AGUA.
 - ANEXO 3. PLANIMETRÍA DE LA EDIFICACION RURAL EXISTENTE
 - ANEXO 4. NOTA SIMPLE REGISTRAL ACTUALIZADA DE LA FINCA
 - ANEXO 5. INFORME MUNICIPAL DE FECHA DE 09. 05. 2022
 - ANEXO 6. INFORME MUNICIPAL DE FECHA DE 11.10. 2023
 - ANEXO 7. INFORME RESPUESTA AL INFORME MUNICIPAL DEL 11.10. 2023 SOBRE EXPEDIENTE 1927/2023 - REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN SOBRE RECONOCIMIENTO AFO RELATIVO A SUBSANACIÓN Y ACLARACIÓN DE ASPECTOS DEL INFORME MUNICIPAL DE FECHA 11.10.2023.
 - ANEXO 8. INFORME MUNICIPAL DE FECHA DE 19. 09. 2024
 - ANEXO 9. INFORME DE ENSAYO DE EVALUACIÓN DE RUIDO AMBIENTAL -INMISIÓN DE RUIDO INTERIOR- EXTERIOR
 - ANEXO 10. VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD.

1. PRELIMINAR.

Se redacta el presente documento técnico como expediente para Solicitud de autorización previa de la actuación extraordinaria de edificación existente en el ámbito rural destinada a Alojamiento Turístico como actividad anexa a la propia de la almazara, por la entidad propietaria REINA MARIN SL., domiciliada en Málaga, en calle Denis Belgranonº3, con CIF B29769619, y representada por D. Fernando Quesada Mejias con domicilio en Calle Denis Belgrano nº3 y DNI 25102735Y.

Este documento responde al informe técnico municipal de fecha 19. 09. 2024, por el que se da respuesta y se completa la documentación requerida. Ver anexos 5 al 8 que se aportan en este documento.

La edificación objeto de Solicitud de autorización previa se sitúa en el término municipal de Osuna, en la parcela rústica con referencia catastral nº 41068A113000720001KS.

Este documento se redacta con una doble finalidad:

1. Dar cobertura jurídico-legal a la edificación existente en el ámbito rural, solicitando la correspondiente autorización y posterior licencia de legalización. Para justificar la situación jurídica y urbanística de las edificaciones existentes, se aportan en este expediente en el punto nº 23 la documentación acreditativa de las fechas y presupuestos de las obras realizadas que configuran la situación actual de cada una de ellas.
2. Posibilitar su incorporación a la red turística rural de Andalucía como alojamiento turístico conforme al Decreto 20/2002 de 29 de enero de Turismo Rural y Turismo Activo de la Consejería de Turismo y Deporte.

Conforme a la documentación registral y catastral que se ha conseguido, la finca rústica con la referencia catastral referida está incluida en una de las fincas registrales propiedad de REINA MARÍN SL. cuya descripción es:

- Finca G inscrita al Tomo 794, Libro 436, Folio 150, Finca 7.180. Inscripción 9ª del Registro de la Propiedad de Osuna, con una superficie de 25Has, 63A y 90Ca. (256.390 m2 de suelo).

La Finca catastral referenciada con el nº 41068ª113000720001KS incluida en la registral expuesta, tiene una superficie de 64.033 m2 de suelo, e incluye dos edificaciones una de ellas es una nave industrial para transformación de la aceituna y la otra un antiguo caserío de apoyo a actividad residencial agrícola y de almacenamiento.

Las escrituras registrales actualizadas que se anexan a este documento tienen fecha de emisión del 2 de octubre de 2024, si bien consta en la documentación catastral que ambas edificaciones están construidas desde 1.990.

No obstante en esta memoria, en el apartado descriptivo de la agrupación de Fincas y en el análisis histórico de ortofotografías aéreas desde 1956, se comprueba la existencia

de un caserío original localizado en el ámbito espacial de la edificación objeto de este estudio.

2. DESCRIPCIÓN DE LAS AGRUPACIONES DE FINCAS INSCRITAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EL CATASTRO.

Como se describe en las escrituras del Registro de la Propiedad de Osuna presentado el 22 de agosto de 2001 bajo el asiento número 145 del Diario 91, la Registradora de la Propiedad de Osuna resuelve practicar su inscripción en los Tomos, Libros, Folios, números de fincas inscripciones que constan en los cajetines puestos al margen de la descripción de cada finca.

En su virtud queda inscrito el pleno dominio de dichas fincas a favor de la entidad REINA MARÍN SL.

1. Finca A.- Denominada Las MONJAS, inscrita al Tomo 807, Libro 445, Folio 200, Finca nº 12.395. Inscripción 9ª. Con una superficie de 192.510 metros cuadrados de suelo.
2. Finca B.- Inscrita al Tomo 794, Libro 436, Folio 140, Finca nº 10.709. Inscripción 9ª. Con una superficie de 693.069 metros cuadrados de suelo.
3. Finca C.- Inscrita al Tomo 794, Libro 436, Folio 142, Finca nº 13.345. Inscripción 10ª. Con una superficie de 619.243 metros cuadrados de suelo.
4. Finca D.- Parte del Cortijo de León. Inscrita al Tomo 794, Libro 436, Folio 144, Finca nº 16.090 Inscripción 4ª. Con una superficie de 164.300 metros cuadrados de suelo.
5. Finca E.- Inscrita al Tomo 794, Libro 436, Folio 146, Finca nº 2.295. Inscripción 10ª. Con una superficie de 46.524 metros cuadrados de suelo.
6. Finca F.- Inscrita al Tomo 794, Libro 436, Folio 148, Finca nº 386. Inscripción 9ª. Con una superficie de 36.968 metros cuadrados de suelo.
7. Finca G.- Correspondiente a la Finca donde se incluye la catastral nº 41068ª113000720001KS. Inscrita al Tomo 794, Libro 436, Folio 150, Finca nº Inscripción 10ª. En la cual existe una Nave industrial para la producción de aceite de oliva y un caserío- edificación residencial agrícola. Con una superficie de 256.390 metros cuadrados de suelo.
8. Finca H.- Inscrita al Tomo 794, Libro 436, Folio 152, Finca nº 10.685. Inscripción 7ª. Con una superficie de 202.500 metros cuadrados de suelo.

El conjunto de Fincas según el Registro de la Propiedad tienen una extensión superficial de 2.211.504 metros cuadrados de suelo (221Has, 15ª, 4Ca).

En el conjunto de las fincas solo existen dos caseríos, uno en la Finca E y otro en la Finca G, así como una nave industrial en esta última.

3. ESTUDIO ANALÍTICO DEL HISTORIAL ORTOFOGRÁFICO DE LA FINCA CATASTRAL Nº 41068A113000720001KS.

Expondremos una relación de ortofotos aportadas por la Diputación Provincial de Sevilla, de la finca catastral referida, desde 1956 hasta 2019 con explicaciones de la evolución de las mismas, así como las conclusiones relativas a la existencia del caserío objeto de este proyecto de actuación y legalización del uso turístico de la edificación existente actualmente. Se aporta en el siguiente cuadro y el ortofotoplano anexo las coordenadas UTM de la casa rural existente.

Nº de Orden	Coordenada X UTM	Coordenada Y UTM
1	312472,438	4113181,378
2	312471,341	4113185,661
3	312475,624	4113186,758
4	312476,721	4113182,475
5	312490,368	4113190,109
6	312498,195	4113158,304
7	312504,22	4113159,787
8	312499,376	4113179,468
9	312504,165	4113180,646
10	312503,407	4113183,727
11	312513,16	4113186,128
12	312510,935	4113195,17

Las coordenadas georreferenciadas se han obtenido a partir de imágenes georreferenciadas de Google Earth de Julio de 2020



CARTOGRAFÍA CATASTRAL DE 2019.

CON DELIMITACIÓN DE LA FINCA 41068A113000720001KS – CAMINO
 DEHESILLA LEÓN Y ARROYO DEL ORÉGANO.



En este documento de la Gerencia del Catastro de Sevilla se detalla el emplazamiento de la edificación rural destinada a residencia agrícola y la nave de almacenamiento y transformación de la aceituna. Se accede a través de la carretera autonómica A451.



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 41068A113000720001KS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: DS BIZARRON 1 Polígono 113 Parcela 72 ROBLEDILLO. 41640 OSUNA [SEVILLA]

Clase: Urbano

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 3.916 m²

Año construcción: 1990

Valor catastral [2021]: 494.919,02 €

Valor catastral suelo: 19.296,05 €

Valor catastral construcción: 475.622,97 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social
REINA MARIN SL

NIF/NIE
B29789619

Derecho
100,00% de
propiedad

Domicilio fiscal
CL DENIS BELGRANO 3
29015 MÁLAGA [MÁLAGA]

Construcción

Esc./Pta./Prta.	Destino
1/00/01	VIVIENDA
1/00/02	SOPORT. 50%
1/00/04	ALMACEN
1/00/06	DEPORTIVO

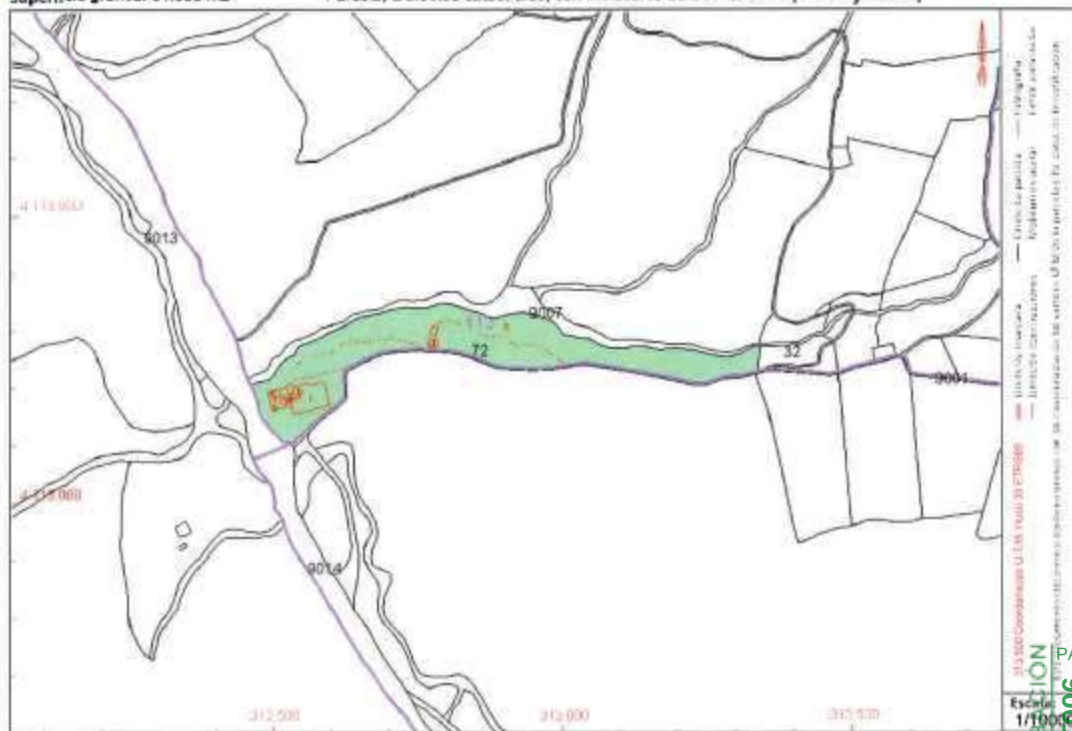
Superficie m ²	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²
257	1/01/01	SOPORT. 50%	20
8	1/00/03	APARCAMIENTO	53
52	1/00/05	JARD. 100%	554
144	2/00/01	VIVIENDA	136

Continúa en páginas siguientes

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 64.033 m²

Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.
Solicitante: B29789619 REINA MARIN SL
Finalidad: titularidad
Fecha de emisión: 28/06/2021

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: VFFHHWXM5KXP4C7 (verificable en <https://www.sodocatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 28/06/2021

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
23/002032 - 1006
1/1000

PAG 00000342
2025
09 ABRIL



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento sometido a aprobación



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 41068A113000720001KS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (CONTINUACIÓN)

Construcción (Continuación)

Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m²
3/00/01	ALMACEN	118	4/00/01	ALMACEN	421
5/00/01	INDUSTRIAL	2.055			

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 41068A113000320000JS

Localización: Polígono 113 Parcela 32
BIZARRON, OSUNA [SEVILLA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ROLDAN AGUILERA ISIDORO	28211142D	CL LA CILLA 56 41640 OSUNA [SEVILLA]



Referencia catastral: 41068A040090130000IE

Localización: Polígono 40 Parcela 9013
CARRETERA A451, OSUNA [SEVILLA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
JUNTA DE ANDALUCÍA	S4111001F	CL JUAN ANTONIO DE VIZARRON E.TORRETRIANA-I.CARTUJA 41092 SEVILLA [SEVILLA]



Referencia catastral: 41068A113090070000JT

Localización: Polígono 113 Parcela 9007
ARROYO DEL OREGANO, OSUNA [SEVILLA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL GUADALQUIVIR-MINISTERIO	Q4117001J	PZ ESPAÑA SECTOR II 41013 SEVILLA [SEVILLA]



Referencia catastral: 41068A038090010000IY

Localización: Polígono 38 Parcela 9001
CNO DEHESILLA LEON, OSUNA [SEVILLA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE OSUNA	P4106800H	PZ MAYOR 2 41640 OSUNA [SEVILLA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: VFFHWWXDM3KOPACT | verificable en https://www.sedecatastro.gob.es | Fecha de firma: 28/06/2021

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

23/002032 - T006

PAG 0000/0342

VISADO

09 ABRIL 2025



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento creado electrónicamente

ORTOFOTO DE 1.956



— Esquema de delimitación de la Finca Catastral
 41068A113000720001KS

○ Localización del caserío interior a la finca.

ORTOFOTO DE 1.977



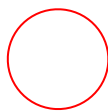
— Esquema de delimitación de la Finca Catastral
 41068A113000720001KS

○ Localización del caserío interior a la finca.

ORTOFOTO DE 1.984



— Esquema de delimitación de la Finca Catastral 41068A113000720001K09



Localización del caserío interior a la finca. Se comprueba la ampliación del caserío y construcción de alberca. Se inicia la plataforma de nave agrícola.

ORTOFOTO DE 1.988



— Esquema de delimitación de la Finca Catastral 41068A113000720001K09



Localización del caserío interior a la finca. Se comprueba la construcción de la nave agrícola con la ampliación del espacio circundante delimitado por el Camino de La Dehesilla

ORTOFOTO DE 2.003



— Esquema de delimitación de la Finca Catastral 41068A113000720001K003

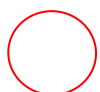


Localización del caserío interior a la finca. Se consolida la primera fase de la nave agrícola con la ampliación del espacio circundante delimitado por el Camino de La Dehesilla

ORTOFOTO DE 2.004



— Esquema de delimitación de la Finca Catastral 41068A113000720001KS



Localización del caserío interior a la finca. Se consolida la primera fase de la nave agrícola con la ampliación del espacio circundante delimitado por el Camino de La Dehesilla

ORTOFOTO DE 2.007



- Esquema de delimitación de la Finca Catastral 41068A11300072000 LKS
- Localización del caserío interior a la finca. Se mantiene la forma de nave agrícola con la ampliación del espacio circundante delimitado por el Camino de La Dehesilla

ORTOFOTO DE 2.008



- Esquema de delimitación de la Finca Catastral 41068A113000720001KS
- Localización del caserío interior a la finca. Se mantiene la forma de nave agrícola con la ampliación del espacio circundante delimitado por el Camino de La Dehesilla

ORTOFOTO DE 2.010



— Esquema de delimitación de la Finca Catastral 41068A113000720001KS

○ Localización del caserío interior a la finca, manteniendo organización constructiva, Se amplía la nave agrícola con cubierta definitiva manteniendo espacio externo de acopio

ORTOFOTO DE 2.013



Esquema de delimitación de la Finca Catastral 41068A113000720001KS



Localización del caserío interior a la finca, manteniendo su organización constructiva, Se amplía la nave agrícola con la cubierta definitiva manteniendo espacio externo de acopio.

ORTOFOTO DE 2.016



— Esquema de delimitación de la Finca Catastral 41068A113000720001KS



Localización del caserío interior a la finca, manteniendo su organización constructiva. Se amplía la nave agrícola con la cubierta definitiva cerrándose el espacio externo de acopio.

ORTOFOTO DE 2.019



— Esquema de delimitación de la Finca Catastral 41068A113000720001KS



Localización del caserío interior a la finca, teniendo ya la configuración actual. Se amplía la cubrición de la nave agrícola con la cubierta definitiva cerrándose el espacio externo de acopio.

CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS.

Como se puede comprobar en el análisis de la evolución histórica de la serie ortofotográfica se puede concluir:

- El caserío agrícola existe y está localizado en la finca rústica con referencia 41068A113000720001KS desde al menos 1956. Luego constituye edificación agrícola de uso residencial y de almacenamiento de utensilios y productos agrícolas. Por tanto su legalización para acomodarla a la legislación cumple la normativa vigente.
- La Nave Industrial cuyo uso actual es de almazara comenzó a construirse a principios de los años 80 de forma que ya en 1984 se comprueba la existencia de una plataforma en la parcela próxima al caserío donde en los siguientes años de irá edificando la nave por fases hasta llegar a la configuración actual.

La edificación relativa al caserío, objeto de utilización como casa turística rural, no tiene relación funcional con la nave industrial que configura la actual almazara independientemente de su proximidad, si bien en las actividades turísticas que se generen desde dicha casa rural contemple el estudio y conocimiento de las actividades de promoción de la cultura del aceite de oliva en la comarca, lo que se concibe con el nombre oleoturismo.

4. OBJETIVO DE LA ACTUACION PREVIA.

Es el deseo del promotor regularizar la edificación rural existente para su uso como alojamiento turístico.

5. REFERENCIAS APORTADAS POR EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Consultado el Anexo I sustituido en virtud del Decreto Ley 5/2014 de 22 de abril por el ANEXO III de la GICA - CATEGORIAS DE ACTUACIONES SOMETIDAS A LOS INSTRUMENTOS DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL - Ley 7/2007, de 9 de Julio, el USO TURÍSTICO de CASA RURAL no se encuentra contemplado entre las ACTUACIONES sometidas a Instrumentos de Prevención y Control Ambiental. Lo más cercano es la categoría 13.31 - Establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos en suelo urbano o urbanizable.

El uso a que se destina la edificación rural existente es el turístico en la categoría de **CASA RURAL BÁSICA** conforme al DECRETO 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

En virtud de ello, la Actuación Turística que se desarrolla en este expediente de SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PREVIA DE LA ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PROYECTO DE ACTUACIÓN DE EDIFICACIÓN RURAL DESTINADA A ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN DS VIZARRÓN 1- POLÍGONO 113 - PARCELA 72. ROBLEDILLO. OSUNA. SEVILLA es una CASA RURAL BÁSICA, no un Establecimiento

Hotelero ni Apartamento Turístico rural, y por tanto está exento de estar sometida a los instrumentos de prevención y control ambiental.

En el presente Estudio de Impacto Ambiental, se analizan el objeto y características de la actividad, así como se exponen los riesgos ambientales previsibles derivados del funcionamiento de la actividad y las medidas correctoras que se llevan a cabo. De esta forma, este Proyecto de Actuación contendrá entre sus documentos (Ver punto 10 de esta memoria) un análisis de las incidencias ambientales que la almazara pudiera tener en la futura instalación turística, al objeto de que sean valoradas por las Administraciones con intereses afectados por el presente expediente.

5.1 TOMA DE DATOS

A fin de obtener los datos necesarios para la elaboración de este estudio y analizar con más profundidad aquellos parámetros con previsible incidencia sobre el medio ambiente, se procedió a realizar una visita a la Industria y a la edificación rural existente a la que se pretende dar uso para alojamiento turístico.

5.2 DESCRIPCION GENERAL DE LA ALMAZARA Y EDIFICACION RURAL EXISTENTE.

Situación de la industria

A la industria se accede desde la carretera Osuna- El Saucejo en el km 12,2 de la carretera A-470, en la finca el Bizarrón, la cual se sitúa en el T.M de Osuna. La industria se encuentra ejecutada en su totalidad sobre en la parcela 72, polígono 113, a partir de la cual se pueden extraer dos referencias catastrales, las cuales son las siguientes:

1.- Referencia catastral 41068A113000720001KS, la cual está catalogada como terreno industrial y con una superficie construida de 4.148 m², correspondiente a las edificaciones que constituyen la industria y el cortijo anexo. A continuación se desglosan las superficies construidas:

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	00	01	257
SOPORT. 50%	1	01	01	20
SOPORT. 50%	1	00	02	6
APARCAMIENTO	1	00	03	53
ALMACEN	1	00	04	52
JARD. 100%	1	00	05	758
VIVIENDA	2	00	01	136
ALMACEN	3	00	01	118
ALMACEN	4	00	01	421
INDUSTRIAL	5	00	01	2.055
DEPORTIVO	1	00	07	39
ALMACEN	1	00	08	218
ALMACEN	1	00	09	15

2.- Referencia catastral 41068A113000720000JA, la cual está catalogada como terreno rústico con inmuebles de tipo urbano. La superficie construida es de 319 m2 que corresponden a la depuradora y al depósito de efluentes líquidos. A su vez, la superficie agrícola está dividida en 2 subparcelas según tipo de aprovechamiento

2.1.- Olivos de secano, con una superficie de 1,55 has.

2.2.- Pastos, con una superficie de 4,40 has.

La Situación y Emplazamiento puede verse en el plano correspondiente.

La balsa de almacenamiento temporal de efluentes líquidos procedente de la almazara se encuentra situada en la parcela 4 del polígono 38 del Término Municipal de Osuna, con referencia catastral 41068A038000040000IA y una superficie de 126,29 Has. Las coordenadas UTM del centro de la balsa referidas al sistema ETRS89 Huso 30 son las siguientes:

X: 312.890 m

Y: 4.113.077 m

Esta debidamente legalizada e inscrita en el RIA con fecha 01/10/19 según expediente IA-SE-066/2019.

Edificación rural anexa destinada a Alojamientos Turístico.

Antecedentes y objetivos de la actuación

Se ha presentado ante el Ayuntamiento de Osuna la "Solicitud de Autorización previa de la actuación extraordinaria de Edificación Rural existente destinada a alojamientos turísticos en Ds Bizarrón 1-Polígono 113- Parcela 72. Robledillo. Osuna. Sevilla". Se presenta esta nueva documentación interrelacionando la casa rural y su uso como una

actividad ampliada de la almazara existente, si bien, la casa rural es de fecha muy anterior a la construcción de los elementos industriales de la almazara.

Con ello se pretende una doble finalidad:

1. Dar cobertura jurídico-legal a la edificación existente en el ámbito rural, solicitando la correspondiente autorización y posterior licencia de legalización. Para justificar la situación jurídica y urbanística de las edificaciones existentes.
2. Posibilitar su incorporación a la red turística rural de Andalucía como alojamiento turístico conforme al Decreto 20/2002 de 29 de enero de Turismo Rural y Turismo Activo de la Consejería de Turismo y Deporte.

El uso de dicho cortijo-vivienda como alojamiento turístico tiene como objetivo acercar al turista a la cultura del aceite de oliva, ofreciendo la posibilidad de visitar las instalaciones de la almazara, conocer las variedades de la zona, así como de disfrutar del paisaje del olivar existente en todo el entorno.

Por lo tanto, se pretende la integración de dicha edificación dentro de la propia actividad de la almazara, como elemento de difusión y promoción de la cultura del aceite de oliva en la comarca, lo que se concibe con el nombre oleoturismo.

La edificación original como caserío agrícola anterior al año 1956, se ha mantenido en el tiempo y transformado en la actual edificación aislada con la tipología constructiva rural y programa habitacional que permite su adecuación al uso turístico. Ya que desde el año 2001 conforme a los documentos que se aportan por la propiedad y la empresa constructora que realizó las obras de adecuación a la situación actual, esta edificación mantiene las características apropiadas para ser utilizada como alojamiento turístico. Teniendo además los espacios circundantes de jardines, piscina, espacio de recreo y barbacoa que consolidan la opción turística.

Dicho caserío es de uso residencial y no tiene relación funcional con la nave industrial anexa que configura la actual almazara. Por lo tanto, es preciso aclarar que el normal funcionamiento de la almazara no generara ningún tipo de incidencia ni molestias sobre dicha edificación.

En cuanto a las instalaciones existentes que dan servicio al futuro alojamiento turístico, cabe señalar que estas cumplen con los requisitos mínimos de infraestructura de los alojamientos turísticos en el medio rural

- Carretera Autonómica A 451 que posibilita el acceso rodado.
- Infraestructura de Abastecimiento de agua mediante pozo
- Fosa séptica con cámara de decantación y registro de limpieza.
- Estación de depuración de las aguas de todas las instalaciones
- Energía eléctrica.
- Balsa de agua para abastecimiento del riego.

Estos requisitos de Infraestructuras se desarrollan con detalle en el Punto nº 9 de esta Memoria con información técnica y fotografías de dichas instalaciones.

Descripción de la casa rural de alojamiento turístico.

La casa que originalmente se encontraba aislada y daba servicio de estancia y guardería agrícola a la agrupación de fincas descritas, se encuentra actualmente rodeada de jardines y arboleda, que la separa mediante una valla del resto de finca agrícola (ver planimetría del proyecto). Se accede directamente a través de la carretera autonómica A 451.

La construcción tiene trazado en planta en forma de L en una sola planta y sótano en una de las alas bajo los dormitorios. La organización es la siguiente:

- Se accede al recinto en la fachada norte a través de un portón de tipología clásica cortijera. Desde el acceso peatonal y rodado, ya en el interior del recinto se pasea por espacios abiertos solados que bordean y encintan el conjunto edificado.
- En el ala más ancha de la edificación se disponen dos crujías:
 - Crujía fachada norte:
 - Se dispone un gran espacio cerrado destinado a garaje y parte de las infraestructuras de abastecimiento de agua con depósitos en la parte superior del recinto con dos depósitos de 500 litros en serie.
 - Anexo al testero de fondo del garaje se sitúan un pequeño almacén de instalaciones con los contadores eléctricos al cual se accede desde la fachada norte; la despensa conectada con la gran cocina; y un baño del dormitorio nº1.
 - Crujía fachada sur:
 - Se disponen un aseo higiénico de apoyo a la zona de jardín y piscina y un cuarto de baño del dormitorio nº 6 - único que da directamente a la zona de piscina.
 - A continuación se sitúa el dormitorio nº 6 y el dormitorio nº 1 al que se accede desde el interior del salón principal.
 - Por último, en la crujía sur de esa ala de edificación se posiciona el salón que tiene acceso desde el exterior a través del espacio ajardinado. Este salón genera dos espacios diferenciados de estancia con conexión a la cocina, al ala de dormitorios y a la escalera de acceso al sótano dedicado a bodega y esparcimiento.
- En el ala de la edificación constituida por una sola crujía con fachadas este y oeste se sitúan:
 - En fachada este:
 - Distribuidor que conecta con el salón y aseo general de servicio
 - Pasillo de distribución de acceso a los cuatro dormitorios dispuestos en esta ala.
 - Baño de la habitación nº 5 posicionado al final del pasillo de distribución.

- Escalera externa de subida a la terraza de cubierta desde la zona de piscina.
- En fachada oeste:
- Escalera del acceso al sótano
- Aseo general
- Cuatro dormitorios nº 2,3,4 y 5 y sus correspondientes cuartos de baños.

En posición de sótano con ventilación e iluminación a fachada oeste se sitúa un espacio rectangular coincidente con la proyección de la construcción del ala de dormitorios y baños. Este sótano sirve de espacio de reuniones con bodega y barra de bar.

En el espacio exterior se localizan:

- La piscina rectangular rodeada de jardines dando a la fachada este de la edificación.
- La Barbacoa constituida por edificación exenta cuadrada con cubierta a cuatro aguas posicionada en el jardín arbolado anexo a la fachada oeste de la edificación.

Frente a su fachada principal se ordena espacios abiertos de jardines y piscina.

La superficie de la finca catastral es de 64.033 m² de suelo, si bien el espacio acotado donde se ubica la casa rural es de 2.537,68 m² de suelo, con la siguiente descripción detallada:

- Superficie de ocupación de la edificación:..... 390,93 metros cuadrados
- Superficie de ocupación de la barbacoa:..... 17,81 metros cuadrados
- Superficie de ocupación de la piscina:..... 39,87 metros cuadrados
- Superficie de la plataforma peatonal:..... 352,04 metros cuadrados
- Superficie de la plataforma ajardinada:..... 440,17 metros cuadrados
- Superficie de la plataforma arbolada:.....1.058,05 metros cuadrados
- Superficie de zona pavimentada exterior..... 238,81 metros cuadrados

Detalle de las superficies útiles y construidas:

Superficies útiles Planta Baja

nº	Espacios	Superficie útil
1	Salón	43,81 m ²
2	Cocina	34,87 m ²
3	Despensa	6,20 m ²
nº	Espacios	Superficie útil.
4	Almacén	3,46 m ²

5	Distribuidor	2,27 m ²
6	Aseo General	13,32 m ²
7	Habitación 1	12,95 m ²
8	Baño 1	7,07 m ²
9	Habitación 2	12,14 m ²
10	Baño 2	5,75 m ²
11	Habitación 3	12,41 m ²
12	Baño 3	6,52 m ²
14	Habitación 4	12,05 m ²
15	Baño 4	6,60 m ²
16	Habitación 5	17,47 m ²
17	Baño 5	5,52 m ²
18	Pasillo	14,72 m ²
19	Habitación 6	12,60 m ²
20	Baño 6	5,34 m ²
21	Aseo 2	3,21 m ²
22	Zona Barbacoa cubierta	9,37 m ²
23	Garaje	38,84 m ²
Total superficie útil interior		276,48 m ²

Superficie construida Planta Baja 373,97 m²

Superficies útiles Planta Sótano

nº	Espacios	Superficie útil
24	Bodega	86,35 m ²
Total superficie útil interior		86,35 m ²

Superficie construida Planta Sotano 145,10 m²

6. SITUACIÓN, DELIMITACION Y ENCUADRE GEOGRAFICO.

La Finca catastral donde se localizan las edificaciones objeto del presente documento, está situada:

- Al sur lindando con el Camino Dehesilla León, propiedad del ayuntamiento de Osuna.
- Al norte lindando con EL Arroyo del Orégano propiedad de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
- Al este lindando con la parcela nº 32 del Polígono 113 propiedad de Isidoro Roldan Aguilera.
- Al oeste lindando con la Carretera A 451 propiedad de la Comunidad Autónoma.
- El acceso a los terrenos se efectúa en la actualidad desde la Carretera A 451.

Distancia desde la Edificación rural al Caminio Público de la Dehesilla: 62 metros lineales.

Distancia desde la Edificación rural al eje del Arroyo del Orégano: 47 metros lineales.

Distancia desde la Carretera A 451 a la Casa Rural por Camino asfaltado: 560 metros lineales.

Distancia desde la Edificación rural a la arista exterior de la Ctra. A 451: 33 metros lineales.

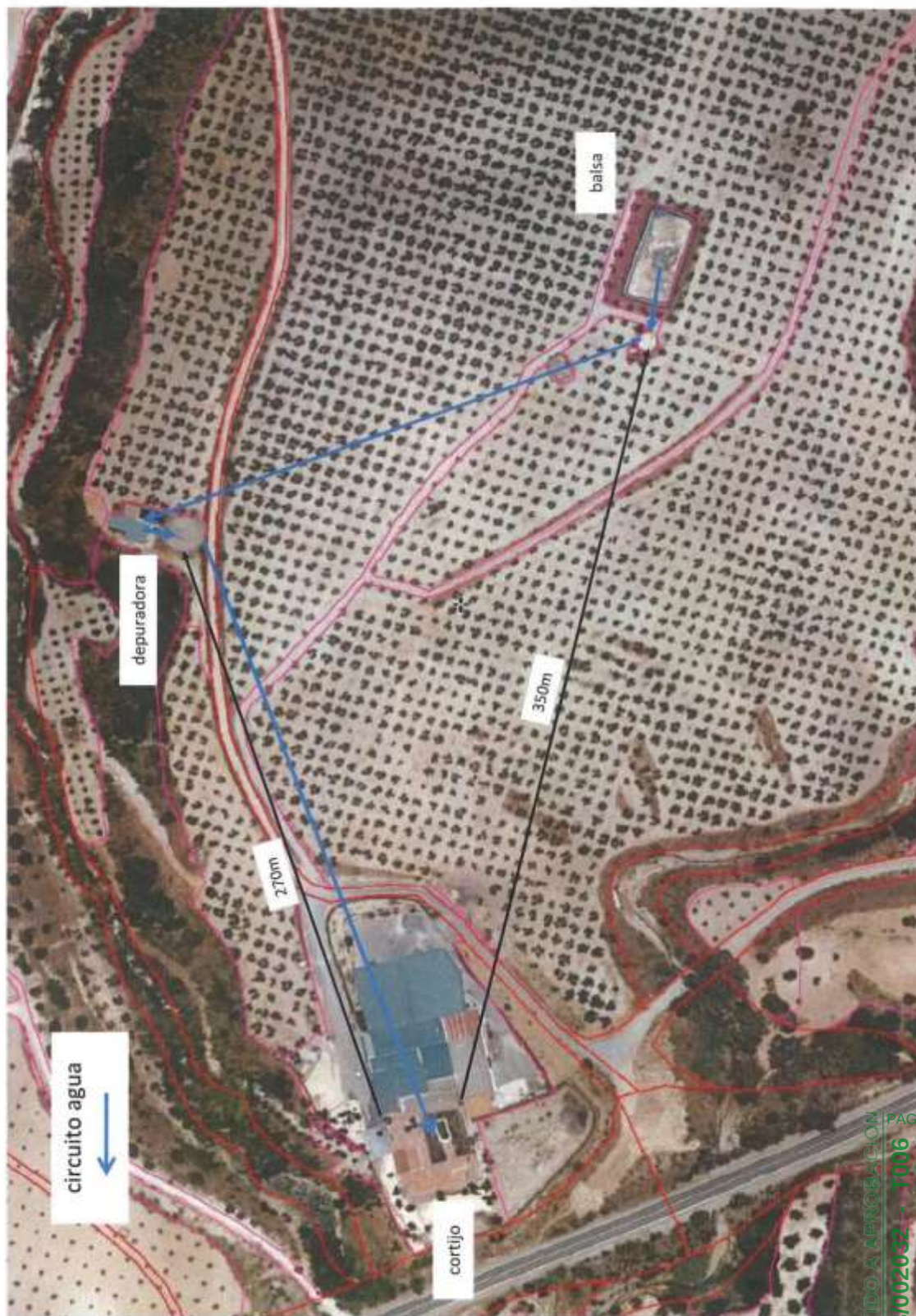
Distancias Cortijo Bizarro		
ID	Elemento	Distancia
0	Cortijo	
1	Eje Arroyo del Oregano	47 m
2	Arista Exterior Explanacion Ctra A-451	33 m
3	Cmno Dehesilla Leon	62 m
4	Entrada Almazara	81 m
5	Depuradora por camino agricola	247 m
6	Transformador	50 m
7	Balsa por camino agricola	408 m
8	Entronque carretera por camino asfaltado	560 m
9	Fosa Septica a Eje Arroyo del Oregano	81 m

Plano descriptivo de distancias de la Casa Rural a las infraestructuras existentes



Distancias Cortijo Vizarrón:

- 0.- Cortijo
- 1.- Arroyo: 45m
- 2.- Carretera 451: 38m
- 3.- Cno Dehesilla León: 62m
- 4.- Entrada almazara: 81m
- 5.- Transformador: 50m



7. MARCO FISICO.

7.1. Relieve.

Los terrenos conforman básicamente una superficie en plano inclinado con pendiente del orden del 10% descendente desde el este-oeste.

7.2. Asoleamiento.

Debido a la disposición en plano ligeramente descendente del este al oeste y a la ausencia de obstáculos, el asoleamiento es máximo.

7.3. Drenaje.

Los terrenos drenan de forma natural hacia el Norte.

No obstante la configuración del terreno con el arroyo que lo limita por el norte, genera un cauce natural de drenaje.

8. USOS DEL SUELO.

Los terrenos de la finca tienen un uso agrícola de secano, con explotación de olivar, y con arboledas y arbustos de ribera en las márgenes del Arroyo del Orégano.

9. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Estas infraestructuras que a continuación se detalla cumplen con los requisitos mínimos de infraestructura de los alojamientos turísticos en el medio rural

9.1 INFRAESTRUCTURA VIARIA:

- **Acceso desde la Carretera Autonómica**

El acceso a la finca desde la Carretera de la red autonómica - Via Convencional A-451- se produce en el punto kilométrico de coordenadas: 37° 08' 35,5" N - 5° 06' 35.9" W. Desde este punto de acceso se recorre mediante vial interior urbanizado de sección 5,50 metros y acabado en riego asfáltico.

La longitud de recorrido desde la conexión a la carretera A 451 es de 560 metros hasta el portón de acceso a la edificación rural

Los accesos están convenientemente señalizados. Para el uso de alojamiento turístico, los propietarios/as deberán facilitar a la persona usuaria información sobre este particular, pudiendo realizarse a través de croquis o plano de localización. El camino es practicable para vehículos de turismo.

En este aspecto de accesibilidad viariase ha justificado detalladamente por documentación gráfica aportada en este documento, la conexión a través de la Carretera Autonómica A 451.

*** Cumplimiento de los Artículos 53 a 56- Zonas de Protección de Carreteras- Ley 8/2001.**

La distancia desde la edificación rural hasta la arista exterior de la explanación de la Carretera Convencional A 451 de la Red Autonómica son 33 metros

* Por tanto conforme establece la Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía y su modificación, la edificación se localiza fuera de la banda de 25 metros determinados como de No edificación según artículo 56.

* Viales interiores de 4,00 metros de sección formalizados en terrizo, recorren la finca con distancias desde la edificación rural de 247 metros lineales hasta la Estación Depuradora y 408 metros lineales hasta la Balsa de acumulación de agua.

9.2. RELACIÓN DE LA CASA RURAL CON EL ARROYO DEL ORÉGANO:

La distancia desde la casa rural al eje del Arroyo del Orégano es de 47 metros.

* En virtud de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía:

Artículo 41. Zona de policía.

La zona de policía a la que se refiere el **artículo 6.1 b del Texto Refundido de la Ley de Aguas** incluirá la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo de las aguas, en las que solo podrán ser autorizadas por la consejería competente en materia de agua aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de las vías de intenso desagüe.

* En virtud del Texto refundido de la Ley de Aguas:

Artículo 6. Definición de riberas. 1. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces. Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.

b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Dado que la casa rural se encuentra situada dentro la franja de 100 metros de policía, la actividad turística que se pretende necesita Autorización de la Consejería competente en materia de aguas superficiales.

9.3. ORTOFOTO CON DESCRIPCIÓN DE LOS ELEMENTOS EXISTENTES Y DISTANCIAS. PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LA CASA RURAL RESPECTO A VIALES E INFRAESTRUCTURAS.



RELACIÓN DE DISTANCIAS DESDE LA CASA RURAL A DIFERENTES ELEMENTOS:

- Distancias directas por línea recta más corta:

- * Eje del arroyo del Orégano
- * Arista exterior de la explanación de la Carretera A 451
- * Camino de la Dehesilla León
- * Entrada a Almazara
- * Transformador

- Distancias directas por línea recta más corta

- * Fosa séptica a Eje del arroyo del Orégano.

- Distancias directas desde la Casa Rural a través de caminos:

- * Depuradora
- * Balsa de agua
- * Entronque desde la Carretera A 451

Distancias Cortijo Bizarro		
ID	Elemento	Distancia
0	Cortijo	
1	Eje Arroyo del Oregano	47 m
2	Arista Exterior Explanacion Ctra A-451	33 m
3	Cmno Dehesilla Leon	62 m
4	Entrada Almazara	81 m
5	Depuradora por camino agricola	247 m
6	Transformador	50 m
7	Balsa por camino agricola	408 m
8	Entronque carretera por camino asfaltado	560 m
9	Fosa Septica a Eje Arroyo del Oregano	81 m

9.4. INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA MEDIANTE POZO.

Agua potable. Deberán disponer de un depósito acumulador no inferior a 200 L por plaza cuando el suministro no proceda de la red municipal de abastecimiento.

En este aspecto se aporta documentación gráfica.

En el Anexo I se presenta la Autorización Oficial para el Suministro de abastecimiento de agua desde pozos.



Caseta de la infraestructura de Abastecimiento de agua mediante pozo

Grupo Motobomba de impulsión del agua de abastecimiento desde el pozo.



Abastecimiento de agua potable con depósito de 1500 litros.



Grupo Bomba de abastecimiento a Calderas de 100 litro cada una.



MINISTERIO
 PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
 Y EL RETO DEMOGRÁFICO

Confederación Hidrográfica del Guadalquivir

**LIBRO DE CONTROL DEL AGUA
 REALMENTE UTILIZADA EN LAS TOMAS
 DE UN APROVECHAMIENTO DE AGUA,
 INSCRITO EN LA SECCIÓN B DEL
 REGISTRO DE AGUAS**

Orden ARM/1312/2009, de 20 de mayo





MINISTERIO
 PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
 Y EL RETO DEMOGRÁFICO
 Confederación Hidrográfica del Guadalquivir

"El agua es un recurso natural escaso, indispensable para la vida y para el ejercicio de la inmensa mayoría de las actividades económicas; es irremplazable, no ampliable por la mera voluntad del hombre, irregular en su forma de presentarse en el tiempo y en el espacio, fácilmente vulnerable y susceptible de usos sucesivos..."

Preámbulo de la Ley de Aguas de 1985.

Este libro pretende llegar a ser un reflejo de la imprescindible colaboración que debe existir entre la administración del agua y los usuarios de la misma, con el fin de que ambos puedan alcanzar los objetivos que persiguen referentes a:

- garantizar el respeto a los derechos preexistentes,
- posibilitar la eficaz planificación de los recursos,
- permitir la correcta administración del agua,

Con este propósito, cada cierto periodo, se rellenará una línea de las contenidas en las páginas reticuladas siguientes. Una vez al año, se completará una línea especial (también definida en las páginas reticuladas) en la que se debe reflejar el volumen de agua total utilizado durante el año.

Atendiendo al artículo 55.4 del texto refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001, de 20 de julio), así como a la disposición adicional duodécima de la Ley del Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001, de 5 de julio) y a la presente Orden, se abre con fecha este Libro para el control del agua realmente utilizada en el aprovechamiento cuyas características se indican en la siguiente hoja.



Página 42

PAG 0042/0342

23/002032 - T006

VISADO

09 ABRIL 2025



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento sometido a aprobación



MINISTERIO
 PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
 Y EL RETO DEMOGRÁFICO
 Confederación Hidrográfica del Guadalquivir

DATOS DEL APROVECHAMIENTO

Titulares

Titular	DNI/CIF
Reina Marín, S. L.	B29769619

Inscripción en la Sección B del Registro de Aguas

Referencia: B-4653/2018

TOMA (I):

Localización

Provincia	Término Municipal	Finca/paraje
Sevilla	Osuna	Chirinos

Características físicas

Profundidad de la perforación (m)	Diámetro de la perforación (mm)	Profundidad de la bomba (m)
10	1500	--

Croquis de la toma:



PAG 0043/0342

23/002032 - T006

VISADO

09 ABRIL 2025

Página 2 de 5



**MODELO PARA CAPTACIONES MEDIANTE
TUBERÍA A PRESIÓN ($Q_{max} < 4$ l/s)**

[illegible]

Página 3 de 3

PAG 0044/0342

23/002032 - T006

09 ABRIL 2025

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 277: 1039-1043.

DATOS DEL APROVECHAMIENTO

Titulares

Titular	DNI/CIF
Reina Marín, S. L.	B29769619

Inscripción en la Sección B del Registro de Aguas

Referencia: B-4653/2018

TOMA (II):

Localización

Provincia	Término Municipal	Finca/paraje
Sevilla	Osuna	Chirinos

Características físicas

Profundidad de la perforación (m)	Diámetro de la perforación (mm)	Profundidad de la bomba (m)
15	1500	14

Croquis de la toma:




Página 2 de 5



MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir

**MODELO PARA CAPTACIONES MEDIANTE
TUBERÍA A PRESIÓN ($Q_{max} < 4$ l/s)**

[illegible]

Página 5 de 5

PAG 0046/0342

23/002032 - T006

09 ABRIL 2025

46

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
84



GABINETE ARQUITECTURA Y URBANISMO MÁLAGA
www.gaum.es / info@gaum.es / Calle Andaluces 22 esquina calle Cáceres cp: 29018 / 649889202/ 652143869

ENSAYOS DE MUESTRAS DE AGUA EN LABORATORIO



Nº de Referencia:	A-21/132311	Registrada en:	AGQ España	Cliente (*):	REINA MARIN SL
Análisis:	A-ES-0001 (Potabilidad R.D 140/03)	Centro Análisis:	AGQ España	Domicilio (*):	C/ DENIS DEL BRANO N3
Tipo Muestra:	AGUA CONSUMO	Fecha Recepción:	05/11/2021	Contrato:	QMT-ES211100051
Fecha Inicio:	05/11/2021	Fecha Fin:	10/11/2021	Cliente 3º (*):	—
Descripción (*):	GRIFO 1				
Fecha/Hora Muestreo:	04/11/2021	Muestreado por:	Cliente (*)		

RESULTADOS ANALITICOS

Parámetro	Resultado	Unidades	Incert.	CMA
Parámetros Organolépticos				
* Olor	1,00	Ind. Dilución a 25 °C	-	3,00
* Sabor		Ind. Dilución a 25 °C	-	3,00
Parámetros Físico-Químicos				
Cloro Residual Libre	< 0,10	mg/L	±7%	1,00
Color	< 5,00	mg/L Pt/Co	±19%	15,0
Conductividad Eléctrica	3,729	µS/cm a 20 °C	±8%	2,500
pH	7,13		±5%	6,50 - 9,50
Turbidez	< 0,05	NTU	±25%	5,00
Cationes +				
Amonio	< 0,05	mg/L	±30%	
Microbiología				
Recuento Coliformes Totales	< 1,00	u.f.c./100 ml	-	0,00
Recuento Escherichia coli	< 1,00	u.f.c./100 ml	-	0,00

Nota: Los Resultados de este informe solo afectan a la muestra tal como es recibida en el laboratorio. Queda prohibida la reproducción parcial de este informe sin la aprobación por escrito del laboratorio. Las incertidumbres de los parámetros acreditados están calculadas y a disposición del cliente. AGQ no se hace responsable de la información proporcionada por el cliente, asociada a la toma de muestras y a otros datos descriptivos, marcados con (*). A: Ensayo subcontratado y acreditado. N: Ensayo subcontratado y no acreditado. RE: Recuento en placa estimado. La incertidumbre aplicada al resultado no aplica para valores menores al Límite de Cuantificación (LC). La Incert-Exp (U) ha sido reportada con un Factor de Cobertura k= 2, para un nivel de confianza aprox del 95%.

M.ª Jesús Gutiérrez Solís

Hilario De la Cruz Contreras

FECHA EMISIÓN: 11/11/2021

OBSERVACIONES (*):

Muestra de volumen 1.5L en bote de PET.
PE-320 y PE-321: El resultado puede verse afectado por el tiempo transcurrido entre la toma de muestra y el inicio del ensayo.
PE-321: No se realiza el parámetro por seguridad de los catadores al presentarse valores elevado de CE y turbidez.

Labs & Technological Services AGQ, S.L.
A-8013, km. 20.8 41220 Burguillos, Sevilla, España

T: (+34) 955 738 908

atencioncliente.es@agqlabs.com

agqlabs.es

PAG 0048/0342

23/002032 - T006

VISADO

09 ABRIL 2025

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA



Documento sometido a aprobación

1/2



INFORME DE ENSAYO



Nº de Referencia: A-21/132311
 Descripción[*]: GRIFO 2

Tipo Muestra: AGUA CONSUMO
 Fecha Fin: 10/11/2021

Observaciones:

#EC-001 pH en Aguas. Incertidumbre ± 0.2 apH

LOCALIZACIÓN DE LOS POZOS DE ABASTECIMIENTO Y DISTANCIAS A LA EDIFICACIÓN RURAL.



Nº da Referência: 6-21/10A21 Descrição[*]: GRUPO 3	Tipo Monitor: AGUA CONSUMO Fecha Em: 06/11/2011
---	--

Parâmetro	Resultado	Unidades	Limit	CMS
Microbiologia				
Bactéria <i>Clostridium perfringens</i>	0	n.t., /100 ml	-	0,00
Bactéria Coliformes Totais	0	n.t., /100 ml	-	0,00
Bactéria de Bactérias Cultiváveis a 77°C	0	n.t., /ml	-	100
Bactéria Enterococcus faecalis	0	n.t., /100 ml	-	0,00
Bactéria Escherichia coli	0	n.t., /100 ml	-	0,00
MMPs				
Seroto [a] plasma	< 0,00250	µg/L	-	-
Seroto [H] histamina	< 0,00250	µg/L	100%	-
Seroto [g,h,i] protease	< 0,00250	µg/L	100%	-
Seroto [k] elastinase	< 0,00250	µg/L	100%	-
Fibrinolise	< 0,00250	µg/L	100%	0,00000
Índice (1,2,3-od) plasma	< 0,00250	µg/L	100%	-
Fibrose	< 0,00250	µg/L	100%	-
Sua MMP + (R100)	< 0,00250	µg/L	-	-
Tributofenóis (TBM)				
Bromodifluoroteno	13,8	µg/L	100%	-
Bromoteno	< 0,500	µg/L	100%	-
Oxodibromoteno	4,83	µg/L	100%	-
Dicloroteno	34,1	µg/L	100%	-
TBM (Sua)	52,9	µg/L	-	100
STEX				
Bromo	< 0,300	µg/L	100%	1,00
COVs				
1,1,3-Tricloroteno	< 0,500	µg/L	100%	-
1,2-Dicloroteno	< 0,500	µg/L	100%	1,00
Tetracloroteno	< 0,500	µg/L	100%	-
[i] = Tetracloroteno (Sua)	< 0,50	µg/L	-	10
Plegosídeos				
Acrilina	< 0,00250	µg/L	-	0,00000
Anetiva	< 0,00250	µg/L	-	0,00000
Acido metilo	< 0,00250	µg/L	-	0,00000
Benzidol	< 0,00250	µg/L	-	0,00000
Bisfenol	< 0,00250	µg/L	100%	0,00000
Bromoglyphato	< 0,00250	µg/L	-	0,00000
Buprolina	< 0,00250	µg/L	-	0,00000
Ciprocianol	< 0,00250	µg/L	-	0,00000
Di-Cloroteno	< 0,0025	µg/L	100%	0,0000
(Lachryfolo)	< 0,00250	µg/L	-	0,00000
Dicloride	< 0,00250	µg/L	-	0,00000
Diclorona	< 0,00250	µg/L	-	0,00000
Dicloro p,p'	< 0,00250	µg/L	-	0,00000
Dicloroteno	< 0,00250	µg/L	-	0,00000
Elastona	< 0,00250	µg/L	-	0,00000

Nº de Referência:	A-21/344321	Tipologia:	Ativa Contínua
Descrição(s):	GRUPO 2	data de:	08/12/2021

[illegible]

Ref de Referencia:	A-212344021	Tip. Muestra:	AGUA (CONTINUA)
Descripción:	GRFO 2	Fecha Fin:	08/12/2021

Parámetro	Resultado	Unidades	Limit	CMA
Plaguicidas Organofosforados				
Malatión Metil	< 0,00250	µg/L	-	0,10000
Paratión Metil	< 0,00250	µg/L	-	0,10000
Plaguicidas Organoclorados				
Alcloruro	< 0,00250	µg/L	-	0,10000
Aldrin	< 0,00250	µg/L	100%	0,01000
Alfa-HCH	< 0,00250	µg/L	100%	0,10000
Beta-HCH	< 0,00250	µg/L	100%	0,10000
Chlorobenzil	< 0,00250	µg/L	-	0,10000
Chlorpirifos	< 0,00250	µg/L	-	0,10000
Cisultrófenil	< 0,00250	µg/L	-	0,10000
Deltá-HCH	< 0,00250	µg/L	100%	0,10000
Dieldrin	< 0,00250	µg/L	100%	0,01000
Endosulfato I	< 0,00250	µg/L	100%	0,10000
Endosulfato II	< 0,00250	µg/L	100%	0,00000
Endosulfato Sulfato	< 0,00250	µg/L	100%	0,10000
Etofen	< 0,00250	µg/L	100%	0,30000
Fenitro Alcloruro	< 0,00250	µg/L	100%	0,30000
Fenitro Carboxi	< 0,00250	µg/L	-	0,30000
Plaguicidas Organofosforados				
EPIC	< 0,00250	µg/L	-	0,00000
Fenitrofenil	< 0,00250	µg/L	100%	0,30000
Simetio	< 0,00250	µg/L	100%	0,30000
Telamiofenil	< 0,00250	µg/L	-	0,30000
Terbufosfina	< 0,00250	µg/L	-	0,30000
Terbufosfina	< 0,00250	µg/L	-	0,30000
Terbufosfina	< 0,00250	µg/L	-	0,30000
Terbufosfina	< 0,00250	µg/L	-	0,30000
Carbamatos				
Carbamil	< 0,00250	µg/L	-	0,30000
Chlorpirifos	< 0,00250	µg/L	-	0,30000
Metolachil (IP)	< 0,00250	µg/L	-	0,30000
Tiacarbamatos				
Alcloruro	< 0,00250	µg/L	-	0,10000
Piretroides				
Ciflutrin	< 0,00250	µg/L	-	0,10000
Cipermetrin	< 0,00250	µg/L	-	0,10000
Lambda cihalotrin	< 0,00250	µg/L	-	0,10000
Permetrin	< 0,00250	µg/L	-	0,10000
Otros Plaguicidas				
Bifentio	< 0,00250	µg/L	-	0,10000
Capta	< 0,00250	µg/L	-	0,10000
Clorfen	< 0,00250	µg/L	-	0,10000
Clorfen	< 0,00250	µg/L	-	0,10000

Id de Referencia:	A-21/144421	Tipo de muestra:	AGUA CORRIENTE
Descripción(*):	GRF-0.2	Fecha fin:	08/12/2021

Parámetro	Resultado	Unidades	Unidad	CMAX
Otros Plaguicidas				
Clotianopropargil Ester	<0,00050	µg/l	-	0,00000
Chlorpyrifos	<0,00050	µg/l	-	0,00000
Fenitrotin	<0,00050	µg/l	-	0,00000
Disulfoton	<0,00050	µg/l	-	0,00000
Malatión	<0,00050	µg/l	-	0,00000
Permetrín	<0,00050	µg/l	-	0,00000
Tetraconazol	<0,00050	µg/l	-	0,00000
Metalos				
Boro	0,49	mg/l	1150	1,00

Nota: Los resultados de este informe solo afectan a la muestra tal como es recibida en el laboratorio. Queda prohibida la reproducción parcial de este informe sin la aprobación por escrito del laboratorio. Los incertidumbres de los parámetros analizados están calculadas y a disposición del cliente. AGQ no se hace responsable de la información proporcionada por el cliente, asociada a la toma de muestras y a otros datos descriptivos, marcados con (*). El ensayo subcontratado y acreditado. El ensayo subcontratado y no acreditado. El documento en papel atestado. La incertidumbre aplicada al resultado no aplica para valores menores al Límite de Cuantificación (LC). La Unid. Exp. (U) ha sido reportada con un Factor de Cobertura k=2, para un nivel de confianza superior al 95%.

M.ª Jesús Gutiérrez Sella

María De la Cruz Contreras

Francisco José Silva Postigo

FECHA EMISIÓN: 13/12/2021

OBSERVACIONES (*):

Muestra de volumen: II, en bot de PET, II, en vidrio, 0,5L en PET estéril y 0,2L en vidrio con tetratela de vidrio.

Labs & Tecnoloxical Services AGQ, S.L.
c/ Andaluces, 22 y 41220 Rápido, Sevilla, España

T: (+34) 955 738 908

info@gaum.es

gaum.es

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PAG 0054/0342
23/02/2023 - T006
VISADO
09 ABRIL 2025



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento sometido a aprobación

9.5. CONSUMO DE AGUA PREVISTO PARA LA ACTIVIDAD TURÍSTICA Y DE LA ALMAZARA.

1. Procedencia del agua de abastecimiento para la instalación de la almazara y la Casa Rural.

LOCALIZACIÓN DE LOS POZOS DE ABASTECIMIENTO Y DISTANCIAS A LA EDIFICACIÓN RURAL.



Procedencia de dos pozos conectados pertenecientes a la misma finca en parcelas catastrales diferenciadas y propiedad todo ello de REINA MARIN SL.

2.Consumo.

En relación al consumo de agua de la almazara, el Anexo 2 del Manual de Interpretación de Normas para los depósitos de efluentes de la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía, establece que **el efluente teórico producido en una almazara con equipos de dos fases, expresado en m3 por Tm. de aceituna procesada, es de 0,25 m3 / Tm.**

Por lo tanto, el consumo de agua por la industria será como maximo de 1.250 m3 anuales, ya que la capacidad máxima de molturación es de 5.000 Tn.

Como se establece en este documento: CONCESIÓN DE POZOS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA se determina un volumen anual de autorización de 6.690 m3 de agua /año, de los cuales 365m3 de agua/año se puede destinar al uso doméstico de la casa rural. Por tanto, de la Concesión de caudal permitida sólo se consumirá 1.615 m3 anual, lo que supone el 24,14% del total de la concesión por año.



B-4653/2018

CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO

TITULARES:

NOMBRE	DNI/NIF
Raina Marín, S. L.	B29766619

CLAVE: B-4653/2018
VOLUMEN MÁXIMO ANUAL: 6990 m³
PLAZO DE MANTENIMIENTO DEL DERECHO: Por tiempo indefinido.
FECHA DE ENTRADA DE LA COMUNICACIÓN: 23 de agosto de 2018.
DERECHO. TÍTULO-FECHA-AUTORIDAD: Resolución de esta fecha del Presidente de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

USO Y LOCALIZACIÓN DE LAS CAPTACIONES DEL APROVECHAMIENTO

NÚMERO DE CAPTACIONES: 2

USO:

- Abastecimientos - fuera de los núcleos urbanos - Otros usos domésticos distintos del consumo humano.
- Agropecuaria - regadío

MASA DE AGUA: Sin Asignar
TOPÓNIMO: Chirinos TÉRMINO MUNICIPAL: Osuna
PROVINCIA: Sevilla POLÍGONO: 38 PARCELA: 13
REFERENCIA CATASTRAL: 41068A0380001500010G

UTM DE LA CAPTACIÓN	X-H30- ETRS89	Y-H30- ETRS89	Z-H30
1	315055	4112407	482
2	315141	4112265	471

CARACTERÍSTICAS DE LAS CAPTACIONES DEL APROVECHAMIENTO

Nº CAPT	TIPO	DIÁMETRO (mm)	PROFUNDIDAD (m)
1	Pozo	1500	10
2	Pozo	1500	16

Nº CAPT	VOLUMEN MÁXIMO ANUAL (m³)	CAUDAL MÁXIMO INSTANTÁNEO (l/s)	POTENCIA INSTALADA
1,2	6990	2,11	2,5 C.V. (1864 Watts)

CARACTERÍSTICAS Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS A LOS QUE SE DESTINA EL AGUA

USO: Abastecimientos - fuera de los núcleos urbanos - Otros usos domésticos distintos del consumo humano.

TOPÓNIMO: Chirinos TÉRMINO MUNICIPAL: Osuna
PROVINCIA: Sevilla POLÍGONO: 38 PARCELA: 13
REFERENCIA CATASTRAL: 41068A0380001500010G

Nº CAPT	TIPO DOMÉSTICO	DOTACIÓN (l/hab.día)	CANTIDAD	VOLUMEN MÁXIMO (m³/año)
1,2	Suministro casa	250	Continuo	365

http://www.chguadalquivir.es

Plaza de España Sector E
41071-SEVILLA
TEL: 955.937.622
PAX: 955.937.512

Información de Firmantes del Documento

PAEZ LANDA, JOAQUIN
RODRIGUEZ GONZALEZ, ALEJANDRO

27/03/2020 09:14(UTC)

URL de validación: https://sede.magrama.gob.es https://firma.chguadalquivir.es/gestorizar

CSV: MA5610C961550L0094DDNN1TQZ3A05/3R

Página 3 de 9



Cálculo de consumo de la actividad turística de la casa rural:

1. Ocupación poblacional máxima de la casa rural: 6 habitaciones dobles cuya ocupación máxima sería para 12 personas. En el cómputo anual se prevé una ocupación del 85%, esto es 10 personas de media, pero se harán los cálculos para una ocupación media de 12 personas.

1. En base al Estudio de Viabilidad Económica de esta actividad turística desarrollada en el punto 9 de este documento, la ocupación prevista es la siguiente:

	FIN SEMANA T. ALTA	RESTO ALTA	FIN SEMANA T. BAJA	RESTO BAJA
ocupación media primer año	65%	55%	50%	30%
ocupación segundo año	75%	60%	65%	35%
ocupación resto de años	85%	70%	65%	40%

Calculamos en la situación

más crítica para todos los años:

	85%	72%	70%	40%
Promedio de días de ocupación	85%/40d 34	72%/105d 76	70%/60d 42	40%/160d 64

Total días ocupados al año: 224 días, equivalentes al 61,36% de los días del año.
El consumo para esta ocupación de 224 días a razón de 12 personas/día suponen un total de 2600 personas/año.

El ratio de consumo establecido en el Estudio de Impacto Ambiental para el uso doméstico es de : 140 litros/persona/día, lo que supone un consumo anual de: **364.000 litros de agua al año, equivalentes a 364,00 metros cúbicos/año.**

Dado que la autorización establecida es de 365 m3 al año, el consumo previsto cumple los requisitos de la autorización en materia de caudal.

9.6. FOSA SÉPTICA CON CÁMARA DE DECANTACIÓN Y REGISTRO DE LIMPIEZA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA

Situados a 50 metros del espacio ocupado por la edificación de alojamiento turístico y a 81 metros del eje del Arroyo del Orégano.



Situación de la de la fosa séptica con cámara de decantación y registro de limpieza en la fachada trasera de la casa rural.







CERTIFICADO TECNICO DE FABRICACIÓN.



C.I.F. B-41448846

Camino de los Viñazos, s/nº
Tfños. 95 401 02 63 – 954 01 99 73 – Fax 95 401 13 60
41580 CASARICHE (Sevilla)
www.poliestercasariche.com
e-mail: info@poliestercazariche.com

CERTIFICADO DE FABRICACION

POLIESTER CASARICHE S. L. CON C.I.F. Nº B-41448846, SITO EN CAMINO DE LOS VIÑAZOS, S/N, DE LA LOCALIDAD DE CASARICHE, PROVINCIA DE SEVILLA, CON Nº DE REGISTRO INDUSTRIAL 41/31113, Nº REGISTRO SANITARIO 39.0002759/SE Y SISTEMA DE CALIDAD ISO 9001:2008 CERTIFICA:

1 Udad. DE COMPACTO DECANTADOR DE P.R.F.V. HORIZONTAL PARA ENTERRAR, CON DOS CAMARAS, FILTRO BIOLOGICO Y RELLENO PLASTICO, CON LAS SIGUIENTES CARACTERISTICAS:

- CAPACIDAD: 4.000 L.
- Nº PERSONAS: 13-15
- DIMENSIONES: 1,40 m. Ø x 2,80 m. Largo
- Nº FABRICACIÓN: **1384319**

HA SIDO FABRICADO EN POLIESTER REFORZADO CON FIBRA DE VIDRIO Y RESINA EUREXPOL PO6700Q, ESPECIAL PARA CONTENER AGUA Y QUE DICHO DEPOSITO HA SIDO SOMETIDO A LA PRUEBA DE DUREZA BARCOL, SIENDO ASÍ SATISFACTORIA.

Casariche, 17 de Enero de 2019



POLIESTER CASARICHE, S. L.
Fdo.: D. Juan Castillo Moriana



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

23/002032 - T006

VISADO

09 ABRIL 2025

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

68

PAG 0063/0342

Documenti counti elaborantur

De conformidad con lo dispuesto por la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, comunico que mis datos serán incorporados a un fichero responsabilidad de POLIESTER CASARICHE, S. L. La finalidad del fichero es la gestión y control de la relación con el cliente, así como la gestión de nuestra actividad. Así mismo decimos haber sido informado sobre la posibilidad de ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición dirigidos a POLIESTER CASARICHE, S. L. en Camino de los Viñazos, s/nº 41580 de Casariche, Sevilla, e bien remitiendo un mensaje a la dirección de correo electrónico poliasar@poliestercazariche.com

CERTIFICADO DE ESTANQUEIDAD.



B-41448846

Camino de los Viñazos, s/nº
Tifos. 95 401 02 63 – 954 01 99 73 – Fax 95 401 13 60
41580 CASARICHE (Sevilla)
www.poliestercasariche.com
e-mail: info@poliester-casariche.com

CERTIFICADO DE ESTANQUEIDAD

POLIESTER CASARICHE S. L., CON C.I.F. Nº B-41448846, SITO EN CAMINO DE LOS VIÑAZOS, S/N, DE LA LOCALIDAD DE CASARICHE, PROVINCIA DE SEVILLA, CON Nº DE REGISTRO INDUSTRIAL **41/31113**, Nº REGISTRO SANITARIO **39.0002759/SE** Y SISTEMA DE CALIDAD **ISO 9001:2008**, CERTIFICA:

1 Udad. DE COMPACTO DECANTADOR DE P.R.F.V. HORIZONTAL PARA ENTERRAR, CON DOS CAMARAS, FILTRO BIOLÓGICO Y RELLENO PLÁSTICO, CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

- **CAPACIDAD:** 4.000 L.
- **Nº PERSONAS:** 13-15
- **DIMENSIONES:** 1,40 m. Ø x 2,80 m. Largo
- **CONTENIDO:** AGUA
- **Nº FABRICACIÓN:** **1384319**

HA SIDO PROBADO EN NUESTRAS INSTALACIONES, LLENÁNDOLO DE AGUA Y DEJÁNDOLO LLENO DURANTE 24 HORAS, POSTERIORMENTE SE HA REVISADO VISUALMENTE DE QUE NO HAYA FUGAS NI DESPERFECTOS EN EL DEPOSITO, SEGUIDAMENTE PROCEDEMOS A SU VACIADO.

Casariche, 17 de Enero de 2.019



POLIESTER CASARICHE S. L.
Fdo. D. Juan Castillo Moriana



En este Certificado de estanqueidad se comprueba que la Capacidad del decantador es de 4.000 litros para de 13 a 15 personas. Dado que la ocupación poblacional de la casa rural es de 12 personas, se cumplen las limitaciones.

Presupuesto de Ejecución de la instalación de la fosa séptica con cámara de decantación y registro de limpieza

CONSTRUCCIONES J.A. AVILA SL UNIP. CIF-B-92292838

C\ GUERNICA Nº 12 29004 MÁLAGA (MÁLAGA)

TELF. 670-64-45-17- 678-54-15-12

PRESUPUESTO

Número: 2002

Fecha: 26-11-2018

Cliente: 002/2107

NIF/CIF: B29769619

REINA MARIN S.L.

C º DENIS BELGRANO 3

29015 MÁLAGA

CONSTRUCCIONES J. A. AVILA							
Código	Descripción	Cant.	IVA	Precio	Dto.	Neto	Importe
	PRESUPUESTO EJECUCION Y CONEXIONADO RED DE SANEAMIENTO FECALES CORTIJO EL VIZARRON OSUNA:						
	M3 DE EXCAVACION PARA FOSO DE FOSA SPTICA INCLUSO RETIRADA	14,00	0,0	0,00		18,00	252,00
	M2 DE EJECUCION DE SOLERA INFERIOR Y SUPERIOR DE FOSA CON CANTO MEDIO DE 15CM INCLUSO MALLA	13,60	0,0	0,00		21,00	285,60
	M3 DE RELLENO DE LATERALES DE FOSA CON ARENA DE RIO	5,00	0,0	0,00		29,00	145,00
	UND DE ARQUETAS PVC DE 50X50 INCLUSO COLOCACION	2,00	0,0	0,00		210,00	420,00
	ML DE RED DE RECALES EN TUBERIA DE 125MM DESDE SALIDA EN FACHADA A UBICACION DE FOSA	36,00	0,0	0,00		24,80	892,80
	UND DE FOSA SEPTICA E INCLUSO FILTRO DE PARTICULAS DE 4000LITROS PARA 15 HABT AROXIMADAMENTE INCLUSO PORTES Y COLOCACION DE LA MISMA	1,00	0,0	0,00		2.112,00	2.112,00

Base imponible	4.107,40	IVA (21%)	0,00	IMPORTE TOTAL
				4.107,40

9.7. ESTACIÓN DE DEPURACIÓN DE LAS AGUAS DE TODAS LAS INSTALACIONES.

Conexión de las fosas sépticas a la Estación Depuradora.



Equipos de la estación depuradora





MANUAL DE MANTENIMIENTO Y FUNCIONAMIENTO REINA MARÍN S.L.

INDICE

1. PRINCIPIO DE FUNCIONAMIENTO Y NORMAS BÁSICAS DE MANTENIMIENTO.
2. FUNCIONAMIENTO, MANTENIMIENTO E INFORMACIÓN TÉCNICA DE LOS EQUIPOS INSTALADOS
 - 2.1. Bombeo de cabecera
 - 2.2. Proceso de coagulación.
 - 2.3. Proceso de floculación.
 - 2.4. Preparación de reactivos.
 - 2.5. Proceso de decantación.
 - 2.6. Proceso de oxidación química.
 - 2.7. Proceso de espesado de fangos.

3. PUESTA EN MARCHA
4. PARADA DE LA PLANTA
5. SEGURIDAD DE LA INSTALACIÓN

1. PRINCIPIO DE FUNCIONAMIENTO

La empresa Reina Marín S.L., localizada en El Saucejo, provincia de Sevilla es una almazara dedicada a la producción de aceite de oliva.

En su proceso productivo se generan importantes volúmenes de agua residual. Dicho agua presenta elevadas concentraciones de diversos parámetros que hacen que no está permitido su vertido a la red sin una depuración previa. Este hecho obliga a que sea necesaria la instalación de una estación depuradora que reduzca la contaminación de las aguas hasta unos índices de contaminación que permitan el vertido del agua a la red general de vertidos.

Estudios previos realizados en el laboratorio de Treico Medioambiente, S.L. demuestran que el método depurativo que mejor se adapta a un vertido de estas características es un proceso de coagulación-floculación seguido de un tratamiento de oxidación.

La estación depuradora que se instala consiste en un tratamiento físico-químico basado en procesos de coagulación-floculación, posterior al tratamiento físico-químico se realiza un tratamiento de oxidación química para reducir las concentraciones de contaminantes hasta un punto en el que el vertido sea apto para su vertido o su reutilización.

El tratamiento físico-químico consigue que los contaminantes, que se encuentran en su mayor parte en estado coloidal, se agreguen formando complejos de mayor tamaño y peso específico.

Las agrupaciones de sólidos se separan del agua mediante un proceso de sedimentación por gravedad. En este proceso se obtienen dos fases, por un lado agua, ya libre de sólidos y por otro lado los sólidos retirados. Las aguas se envían hacia un tratamiento de oxidación química, mientras que los sólidos se envían hacia el espesador de fangos.

El tratamiento de oxidación química al que se conduce el agua se realiza en un reactor de oxidación en el que se realiza la adición del reactivo TREICO Nº 3, conjuntamente con una regulación de pH. La adición está regulada mediante un medidor de potencial Red-Ox y una sonda de pH.

El proceso físico-químico tiene lugar en dos reactores instalados en serie, cada reactor va provisto de un agitador para asegurar la perfecta homogeneización del vertido con los reactivos dosificados.

En el reactor Nº 1 se produce la adición del reactivo TREICO Nº 1 y la lechada de cal. Donde tiene lugar la primera etapa del proceso, el agua pasa al reactor Nº 2 donde tiene lugar la adición del reactivo TREICO Nº 2.

La adición del reactivo TREICO Nº 1 se realiza mediante una bomba dosificadora que dosifica el reactivo desde el envase comercial.

En el reactor Nº 1 se encuentra instalado un pH-metro que regula el funcionamiento de la bomba dosificadora de lechada de cal, con lo que el control del sistema es totalmente automático

Mientras que el reactivo TREICO Nº 1 se dosifica directamente, la lechada de cal, se dosifica diluida, por lo que requiere una preparación previa.

El agua pasa del reactor Nº 1 al reactor Nº 2 en este reactor tiene lugar la dosificación del reactivo TREICO Nº 2.

Mientras que el reactivo TREICO Nº 1 se dosifica directamente, el reactivo TREICO Nº 2, se dosifica diluido, por lo que requieren una preparación previa.

Una vez el agua sale del reactor Nº 2 el agua pasa a la fase de decantación. Tras el proceso de coagulación floculación, el agua se ha dividido en dos fases, una líquida y una sólida.

En el proceso de decantación estas fases se separan, debido a su diferente peso específico, cuando las aguas entran en un régimen laminar, la fase sólida se va al fondo del depósito, mientras que la fase líquida se queda en la parte superior del depósito. En la parte superior del decantador se instala un rebosadero perimetral que permite la salida de las aguas.

Las aguas son conducidas al proceso de oxidación química. La oxidación se realiza en el reactor de oxidación, mediante la adición del reactivo TREICO Nº 3. La adición se realiza mediante una bomba dosificadora que dosifica el reactivo desde el envase comercial. El funcionamiento de la bomba dosificadora está regulado mediante un medidor de potencial Red-Ox instalado en el propio reactor.

También se realiza regulación de pH mediante la adición controlada de ácido clorhídrico, este control se realiza mediante una sonda medidora de pH dispuesta en el propio reactor de oxidación, que regula en cada momento el suministro de ácido al sistema permitiendo mantenerse en un rango estable de pH.

Una vez las aguas salen del reactor de oxidación el proceso se considera acabado y las aguas depuradas de modo que se permite su vertido a la red municipal.

NORMAS BASICAS DE MANTENIMIENTO

- Verificación del correcto funcionamiento del bombeo de cabecera, levantando manualmente los medidores de nivel, boyas de mercurio, falseando la señal.
- Limpieza de la sonda de los pH-metros y del medidor de potencial Red-Ox cada 5-7 días, mediante una manguera sin demasiada presión sobre el electrodo, teniendo el cuidado de no golpear la sonda.
- Comprobación del nivel en los depósitos de almacenamiento de reactivos.
- Retirada periódica de los fangos generados en el sistema hacia la fase de espesado de fangos.
- Limpieza general de la zona mediante manguera de agua.

1.1. BOMBEO DE CABECERA.

El vertido de la fábrica llega a la balsa de llegada, construida en obra civil.

El bombeo de cabecera se instala en la balsa de llegada y está compuesto por una bomba sumergible.

La bomba instalada como bombeo de cabecera es una bomba sumergible, marca ESPA, modelo DRAINEX 200, trifásica, con una potencia de 1,1 Kw. En la impulsión de dicha bomba se instala una válvula de bola para la regulación del caudal de entrada a la estación depuradora y una antirretorno para evitar la circulación del residuo en sentido contrario.

ANOMALÍAS QUE SE PUEDEN PRESENTAR:

1. Disparo del térmico de la bomba: comprobar si algún resto sólido grueso ha quedado trabado en la bomba.
2. Ausencia de bombeo sin disparo del térmico: en este caso se deben realizar las siguientes verificaciones:
 - Comprobar el funcionamiento de la boya encargada de dar la señal de arranque y paro de la bomba.
 - Examinar si el selector en el cuadro no está en posición “cero”, en cuyo caso será aconsejable ponerse en contacto con el servicio técnico. En caso contrario, rearmarlo.

2.PROCESO FISICO-QUÍMICO.

Se lleva a cabo este proceso debido a la gran cantidad de sólidos suspendidos que presenta este vertido. Parte de los sólidos suspendidos en el agua se encuentran en estado coloidal, con lo que no es posible su separación utilizando sedimentadores de gravedad ya que estas partículas no decantan y es necesario desestabilizarlas.

La pequeña dimensión de las partículas coloides presentes en el agua, así como la existencia de cargas negativas repetidas en su superficie, dan lugar a una gran

estabilidad de las suspensiones coloidales. Para permitir la separación de una suspensión coloidal en condiciones de satisfactoria velocidad, es necesario aglomerar los coloides para formar partículas de tamaño mucho mayor. Esta transformación es la resultante de dos acciones:

- Una *desestabilización* que se efectúa generalmente, por adición de reactivos químicos que, por medio de mecanismos de agregación o absorción anulan las fuerzas repulsivas o actúan sobre la hidrofilia de partículas coloidales.
- Una *aglomeración* de las materias coloidales "*descargadas*" que resulta de diversas fuerzas de atracción entre partículas puestas en contacto hasta la obtención de un grosor de 0'1 micras, y después por agitación mecánica exterior que conduce a un tamaño suficiente de los flóculos.

El proceso físico-químico tiene lugar en una depuradora COMPACT TR-200FQ que consta de dos reactores provistos de un agitador cada uno para asegurar la perfecta homogeneización del vertido con los reactivos dosificados. En el reactor N° 1 se realiza la coagulación y en el reactor N° 2 se realiza la floculación, la decantación de los fangos formados se realiza en el compartimiento central de la depuradora. Todo el proceso se detalla a continuación.

2.2.1.PROCESO DE COAGULACIÓN.

El proceso de coagulación consiste en la adición controlada de un coagulante químico, en este caso se realiza una dosificación de reactivo TREICO N° 1, además se debe realizar también una regulación de pH que altere la carga superficial de las partículas de naturaleza coloidal, para lo que se instala una regulación de pH mediante dosificación de lechada de cal.

La dosificación de reactivo TREICO N° 1 se lleva a cabo mediante una bomba dosificadora de tipo membrana. Mientras que la dosificación de lechada de cal se realiza mediante una bomba centrífuga de impulsor abierto.

El funcionamiento de la bomba dosificadora de reactivo TREICO N° 1 se regula de modo que funcione a la vez que el bombeo de cabecera. El volumen dosificado de reactivo TREICO N° 1 se puede regular desde la propia bomba dosificadora con el fin de optimizar el proceso de coagulación. La bomba dosificadora instalada en el reactor N° 1 es una bomba de tipo membrana, marca DOSIM, modelo GCO 04 20, monofásica.

La regulación del pH del sistema se realiza mediante una adición controlada de lechada de cal. Debido a que el pH del agua que entra al reactor N° 1 siempre es inferior al necesitado basta con la dosificación controlada de un producto con carácter fuertemente básico que permita un incremento en el pH. Para regular el funcionamiento de la dosificación de lechada de cal se instala un pH-metro en el reactor de modo que regule el funcionamiento bomba dosificadora de lechada de cal. El pH-metro instalado en el reactor es un medidor de electrodo selectivo, marca DOSIM, formado por una sonda medidora de pH, modelo EPHL y un regulador, modelo LPH.

La regulación de pH se lleva a cabo mediante la dosificación de lechada de cal. La dosificación se realiza mediante una bomba centrífuga de impulsor abierto, marca ESPA, modelo CO 350/03 de 0,37 Kw de potencia. El funcionamiento de dicha bomba se regula mediante un pH-metro instalado en el propio reactor, de modo que cuando el pH medido es menor de un valor prefijado se inicia la dosificación de lechada de cal, lo que hace que el pH del medio ascienda. Cuando se alcance un valor determinado, el pH-metro detiene el funcionamiento de la dosificación.

La dosificación de reactivos debe ser uniforme en todo el reactor para que se pueda asegurar que la coagulación se va a producir en todos los puntos de modo análogo. Con el fin de que se pueda asegurar la uniforme distribución en todo momento se hace necesaria la instalación de un sistema de agitación mecánica del tanque. Con este fin se instala un agitador electromecánico. El agitador esta formado por un eje de acero con hélice accionado por un motor marca SIEMENS modelo 1LA2073-4AB12 de una potencia de 0,37 Kw y 1500 r.p.m. de velocidad de giro, unido a un marca BONFIGLIOLI, modelo MVF49F B14. El funcionamiento del agitador está temporizado con el bombeo de cabecera.

ANOMALÍAS QUE PUEDEN PRESENTARSE:

1. Incorrecta medición de pH:

- Extraer la sonda y proceder a su limpieza. Para ello es preciso utilizar una manguera sin demasiada presión sobre electrodo, con cuidado de no golpearle directamente.
- Verificar la medida con una solución tampón.
- En caso de persistir el problema, avisar al servicio técnico.

2. No existe dosificación de reactivos:

- Comprobar el nivel del depósito.
- Examinar si existe entrada de aire por el tubo de aspiración
- Desmontar para comprobar el estado de las bombas dosificadoras.
- Analizar el estado de las juntas.

2.2.2.PROCESO DE FLOCULACIÓN.

El agua una vez realizado el proceso de coagulación sale del reactor Nº 1 y se conduce hacia el reactor Nº 2 donde tiene lugar el proceso de floculación.

La floculación es el proceso mediante el que los coágulos formados previamente crecen aumentando en tamaño y peso específico. De este modo se consiguen mayores rendimientos en la efectividad del tratamiento depurativo.

La floculación se realiza mediante la dosificación controlada de un floculante químico, el floculante químico seleccionado es el reactivo TREICO Nº 2. El reactivo TREICO Nº 2

consigue un mayor rendimiento en un intervalo de pH muy concreto, debido a esto el pH del agua viene regulado desde el reactor Nº 1.

La dosificación del floculante se realizará mediante una bomba dosificadora de tipo membrana. La aspiración de la dosificadora se encuentra en el depósito de preparación reactivo TREICO Nº 2. El funcionamiento de la bomba dosificadora se temporiza a la vez que el bombeo de cabecera. El volumen dosificado de reactivo TREICO Nº 2 se puede regular desde la propia bomba dosificadora con el fin de optimizar el proceso. La bomba dosificadora instalada en el reactor Nº 2 es una bomba dosificadora de tipo pistón, marca ETATRON, modelo 1P0037BA00100, trifásica de un caudal máximo de 37 l/h.

La dosificación distribuirse uniformemente por todo el reactor para poder asegurar el correcto funcionamiento del proceso. Con el fin de asegurarlo se hace necesaria la instalación de un sistema de agitación mecánica del tanque. Con este fin se instala un agitador electromecánico.

La dosificación de reactivos debe ser uniforme en todo el reactor para que se pueda asegurar que la coagulación se va a producir en todos los puntos de modo análogo. Con el fin de que se pueda asegurar la uniforme distribución en todo momento se hace necesaria la instalación de un sistema de agitación mecánica del tanque. Con este fin se instala un agitador electromecánico. El agitador esta formado por un eje de acero con hélice accionado por un motor marca SIEMENS modelo 1LA2073-4AB12 de una potencia de 0,37 Kw y 1500 r.p.m. de velocidad de giro, unido a un marca BONFIGLIOLI, modelo MVF49F B14. El funcionamiento del agitador está temporizado con el bombeo de cabecera.

ANOMALÍAS QUE PUEDEN PRESENTARSE:

No existe dosificación de reactivos:

- Comprobar el nivel del depósito.
- Examinar si existe entrada de aire por el tubo de aspiración
- Desmontar para comprobar el estado de la membrana de la bomba dosificadora.
- Analizar el estado de las juntas.

2.2.3.PREPARACIÓN DE REACTIVOS.

En el proceso de coagulación los reactivos se dosifican en estado comercial, por lo que no es necesario realizar una preparación previa y se dosifican directamente instalándose la aspiración de sus respectivas bombas en los depósitos comerciales del producto.

El hidróxido cálcico se suministra en estado sólido y su dosificación debe realizarse en forma de disolución acuosa (lechada de cal) por lo cual debe realizarse una preparación previa. En un depósito de preparación se añaden los dos productos necesarios para la lechada de cal (al 6 %).

Para que la dosificación de lechada de cal se realice siempre en las mismas condiciones se hace necesario un sistema de agitación mecánico que mantenga en estado homogéneo la lechada de cal del reactor de preparación. Para ello se instala un sistema de agitación compuesto por un agitador electromecánico. El agitador esta formado por un eje de acero con hélice accionado por un motor marca SIEMENS modelo 1LA2073-4AB12 de una potencia de 0,37 Kw y 1500 r.p.m. de velocidad de giro, unido a un marca BONFIGLIOLI, modelo MVF49F B14. El funcionamiento del agitador está temporizado con el bombeo de cabecera.

El polielectrolito en estado comercial se suministra muy concentrado y para su dosificación debe realizarse una dilución por lo cual debe realizarse una preparación previa. En un depósito de preparación se añaden los dos productos necesarios, agua de red y polielectrolito comercial, para la preparación del polielectrolito diluido (al 1 %).

Existe un sistema de agitación mecánica para asegurar la correcta mezcla del polielectrolito y el agua. El agitador es un agitador electromecánico, marca DOSIM, modelo DAG 1000, accionado mediante un motor-reductor de una potencia de 0,25 Kw. con una velocidad de giro de 940 r.p.m. El funcionamiento del agitador es manual: se pone en marcha cuando se introducen los reactivos con el fin de asegurar la disolución. Una vez los dos reactivos se han mezclado, se para ya que la dilución es estable.

2.2.4.PROCESO DE DECANTACIÓN.

El tratamiento de coagulación-floculación produce dos fases dentro del agua, una líquida y una sólida. Dentro de la fase líquida se encuentran las aguas y dentro de la fase sólida se encuentran todos los sólidos suspendidos y las materias coloidales que se han agregado formando sólidos de mayor tamaño.

La decantación secundaria tiene como objetivo separar las fases formadas. Mediante la acción de la gravedad los fangos, debido a su mayor peso específico, se van al fondo del decantador, mientras que las aguas se almacenan en la parte superior del depósito. Esta decantación se consigue, manteniendo el flujo del agua a baja velocidad ascensional. El parámetro que regula la calidad de la decantación secundaria es la velocidad ascensional. Si la velocidad se mantiene en torno al valor de $1 \text{ m}^3/\text{m}^2\cdot\text{h}$ se consigue una decantación que permite que el vertido de salida de la depuradora cumpla los parámetros fijados por la normativa.

Por consiguiente, de la decantación se obtiene un fango residual que se ubica en la parte más baja del depósito, y un agua clarificada, libre de sólidos, en las zonas próximas a la superficie.

El decantador proyectado es un decantador cilíndrico, fabricado en poliéster reforzado con fibra de vidrio, de 2,4 metros de diámetro y 3 metros de altura, equipado con campana de tranquilización para correcta entrada del efluente.

El decantador presenta dos salidas, una superior y otra inferior. La salida superior es la salida para el efluente clarificado, mientras que la salida inferior es la salida de fangos.

La salida superior permite la salida del efluente hacia el tratamiento biológico, es una salida continua en la que el agua fluye por gravedad. La salida inferior es la salida de fangos que conduce los fangos decantados mediante un bombeo hacia el acondicionador de fangos.

El bombeo de fangos decantados se compone de una bomba sumergible, con rodete tipo Vortex, trifásica, de 1,1 Kw. de potencia y un paso de sólidos de 40 mm. marca ESPA, modelo DRAINEX 200.

ANOMALÍAS QUE PUEDEN PRESENTARSE:

1. Para comprobar que la bomba funciona se pasa el selector correspondiente a posición manual, observando que el líquido retorna al decantador por los tubos de entrada de los reboses del aireador y del espesador de fangos, de no ser así la bomba no funciona, con lo que habrá que realizar las siguientes verificaciones:

- Comprobar si ha saltado el térmico situado en el cuadro eléctrico. En tal caso, levantar la bomba y examinar si algún residuo sólido ha podido trabarla.
- Comprobar el ciclo del temporizador.

2.3 PROCESO DE OXIDACIÓN QUÍMICA.

Las aguas una vez salen de la fase de decantación se consideran libres de sólidos y materias coloidales. Sin embargo para conseguir un afino en las características de las aguas, se requiere de un afino de las aguas que va a consistir en una regulación del pH del vertido final y una dosificación controlada de un reactivo TREICO Nº 3, un oxidante químico que va a reducir el grado de contaminación de las aguas.

El agua, a la salida de la fase de decantación tiene un carácter ligeramente básico que deberá regularse para asegurar que se ajusta a los parámetros de vertido. La regulación se realiza mediante la adición controlada de ácido clorhídrico.

El reactor de oxidación y corrección de pH es un depósito de PRFV marca TREICO modelo TR-2.4, de 2,4 metros de diámetro y 3 metros de altura, equipado con una bomba sumergible marca GRUNDFOS, modelo KP 150 – A1, monofásica de una potencia de 0,15 Kw, la cual se encargará de una correcta mezcla de los reactivos utilizados. También para asegurar una reducción mayor del grado de contaminación de las aguas dosifica un ácido para ajustar el pH y oxidante químico, el reactivo TREICO Nº 3, las adiciones de ambos reactivos se realizan de modo controlado, mediante un sistema de dosificación compuesto por unas bombas dosificadoras de pH y potencial Red-Ox, marca DOSIM, modelo GPH y GRH, dependiendo sean para regular el pH o el potencial redox respectivamente.

ANOMALÍAS QUE PUEDEN PRESENTARSE:

1. Incorrecta medición del pH o del potencial Red-Ox:

- Extraer la sonda y proceder a su limpieza. Para ello es preciso utilizar una manguera sin demasiada presión sobre electrodo, con cuidado de no golpearle directamente.
 - Verificar la medida con una solución tampón.
 - En caso de persistir el problema, avisar al servicio técnico.
1. No existe dosificación de reactivos pese a la señal medida:
- Comprobar el nivel del depósito.
 - Examinar si existe entrada de aire por el tubo de aspiración
 - Desmontar para comprobar el estado de la membrana
 - Analizar el estado de las juntas.

2.4 PROCESO DE ESPESADO DE FANGOS.

El espesador de fangos es un depósito construido en poliéster reforzado con fibra de vidrio, hacia el que se trasladan los fangos producidos en la decantación, es un espesador de PRFV marca TREICO modelo TR-3, de 3 metros de diámetro y 3,4 metros de altura, con una salida superior para el agua clarificada y una inferior para los fangos espesados.

El único mantenimiento que precisa este equipo es el control del retorno de agua hacia la balsa de cabecera, lo cual puede considerarse como la medida indicativa del estado de saturación del espesador.

Dicho flujo debe estar, en condiciones normales, totalmente clarificado y libre de sólidos en suspensión. En caso contrario se considera que el espesador de fangos se encuentra al máximo de su capacidad, por lo que habrá que proceder a su vaciado.

3.PUESTA EN MARCHA DE LA INSTALACIÓN

La puesta en marcha de la planta es relativamente fácil debido a los automatismos que controlan todos los equipos principales.

Consiste en accionar en “automático” todos los interruptores de arranque para ser gobernados por el programa introducido. Una vez accionada la marcha en automático verificar que cada uno de los equipos ejecuta su función.

No deben funcionar en “manual” los equipos instalados, salvo para realizar comprobaciones.

El personal de mantenimiento de la empresa debe estar familiarizado con los propósitos de cada equipo para poder operarla tanto en manual como automáticamente.

4.PARADA DE LA INSTALACIÓN

El procedimiento de la presente operación es el siguiente:

1. Poner los conmutadores de la bomba de alimentación al tratamiento en posición “cero” (apagadas).
2. Poner en posición cero las bombas dosificadoras de reactivos.
3. Poner en posición cero los agitadores del sistema.
4. Poner en posición cero el bombeo de fangos.
5. Todas las operaciones se controlan a través del cuadro de mandos local.

5.SEGURIDAD DE LA PLANTA

El propósito de esta sección es identificar los principales riesgos de operación, químicos y mecánicos de la planta de tratamiento instalada.

1. En cuanto al riesgo químico es preciso manipular con guantes de protección y con gafas de seguridad todos los reactivos que se dosifican en la instalación. El ácido sulfúrico puede provocar quemaduras de gravedad, mientras que el coagulante puede provocar irritaciones oculares.
2. La instalación cuenta con una alarma sonora, cuya señal es registrada en el cuadro eléctrico. Tal alarma se acciona en caso de un incorrecto funcionamiento de algún equipo de la instalación.

9.8. SUMINISTRO ELÉCTRICO QUE POSIBILITE LAS DOTACIONES MÍNIMAS EXIGIBLES. - ENERGÍA ELÉCTRICA.

CENTRO DE TRANSFORMACIÓN EN BAJA TENSIÓN.



JUSTIFICANTE DE PETICION DE SERVICIO
DE ELECTRICIDAD

Avda. de la Borbolla 5
41004 - Sevilla

Solicitud	Fecha de emisión	Tipo solicitud	Objeto de la solicitud
00010 /001 / 0500142	20071026	SU	AMPLIACION POTENCIA

Nombre del Representante	DNI / CIF	Teléfono
REINA MARIN SL	B29769619	952602610
Dirección del Representante		
JOSE DENIS BELGRANO 1 29015-MÁLAGA MÁLAGA		
Nombre o Razón Social del Solicitante	DNI / CIF	Teléfono
REINA MARIN SL	B29769619	952602610
Dirección del Solicitante		
JOSE DENIS BELGRANO 1 29015-MÁLAGA MÁLAGA		
Dirección del Suministro		
CR SAUCEJO (EL), FINCA BIZARRON, , OSUNA, 41640, (SE)		
Subsector de la actividad	Fecha prevista realización	
PAPEL	20080312	

DETALLE DE LA PETICION

Características de la Instalación	Valor	Conceptos de estructura	Número
POTENCIA SOLICITADA (KW)	504		
TENSION DE SUMINISTRO	25000		
TIPO DE TENSION (ALTA,BAJA)	ALTA TENSION		
POTENCIA ACTUAL	82,674		
TENSION ACTUAL	3 X 220/380		

DOCUMENTACION APORTADA

OBSERVACIONES

PCPENDTE. REQUISITOS PREVIO RESPONS. CUENTEF.SOLIC13/11/2007

Esta presolicitud será considerada solicitud firme en un plazo de 48 horas a partir de su recepción, una vez validada la información contenida en la misma. En caso de ser precisa información adicional nos pondremos en contacto con usted para solicitarla.

Endesa Distribución Eléctrica S.L. - Unipersonal R.M. de Barcelona, Tono 30445, Foto 33, Neta 200910, Inscripción 32 - Domicilio Social Av.Panades 51, 08004 Barcelona, C.I.F. 382849017

80100001.DOT

JUNTA DE ANDALUCÍA

EXPTE.: 167.844
R.A.T.: 10.463

CONSEJERÍA DE INNOVACIÓN, CIENCIA Y EMPRESA
Delegación Provincial

S A L I D O	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE INNOVACIÓN, CIENCIA Y EMPRESA
	25 ABR. 2008
	Registro General Delegación Provincial 25

REINA MARÍN, S.L.
Avda. de San Francisco Javier, 24
Edificio Sevilla 1, 3ª planta
41018 SEVILLA

Fecha: 25.04.08

N. ref.: DE/RGV/RCV 05.08

ASUNTO: CAMBIO DE TITULARIDAD DE INSTALACIONES DE ALTA TENSION.

Visto el escrito presentado por D. Rafael Rodríguez Rosendo actuando en nombre de REINA MARIN, S.L. por el que se comunica a esta Dependencia que ha adquirido **en arrendamiento** una Línea Eléctrica Aérea a una tensión nominal de 25 kv y una longitud de 470 metros, sita en Finca el Vizarrón en Osuna, que aparecía registrada en esta Delegación Provincial a nombre de CORTIJO VIZARRON, S.L., se acuerda con esta fecha extender el **"ENTERADO"** del referido cambio de titularidad.

Todo ello en cumplimiento de la dispuesto en el Real Decreto 2135/1980 de 26 de septiembre, sobre liberalización Industrial, a los efectos del citado Decreto y para su constancia en el Registro Industrial.

Lo que se le comunica a los efectos oportunos.

El Jefe del Departamento de Energía

Fdo.: Rafael García de Viguera

NOTA: Para cualquier comunicación con la presente instalación, deberán citar el número de *Expediente* y número de *R.A.T.*

CERTIFICADO DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA DE BAJA TENSIÓN															
Nº REGISTRO DE LA INSTALACIÓN (R)															
B	1287	09													
Nº EXPEDIENTE BAJA TENSIÓN (R)															
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">TITULAR DE LA INSTALACIÓN</td> </tr> <tr> <td>Nombre a Razón Social REINA MARIN S.L.</td> <td>D.N.I. - C.I.F. B-29769619</td> </tr> <tr> <td>Donatario JOSE DENIS BELGRANO 1</td> <td>Código Postal 29015</td> </tr> <tr> <td>Localidad MÁLAGA</td> <td>Provincia MÁLAGA</td> </tr> <tr> <td>Correo electrónico rivero@tepro.es</td> <td>Teléfono 954630883</td> </tr> </table>						TITULAR DE LA INSTALACIÓN		Nombre a Razón Social REINA MARIN S.L.	D.N.I. - C.I.F. B-29769619	Donatario JOSE DENIS BELGRANO 1	Código Postal 29015	Localidad MÁLAGA	Provincia MÁLAGA	Correo electrónico rivero@tepro.es	Teléfono 954630883
TITULAR DE LA INSTALACIÓN															
Nombre a Razón Social REINA MARIN S.L.	D.N.I. - C.I.F. B-29769619														
Donatario JOSE DENIS BELGRANO 1	Código Postal 29015														
Localidad MÁLAGA	Provincia MÁLAGA														
Correo electrónico rivero@tepro.es	Teléfono 954630883														
DATOS DE LA INSTALACIÓN															
Emplazamiento CTRA OSUNA-EL SAUCEJO KM 10,8 FINCA EL BIZARRÓN		Número	Bloque	Parcela	Escalera										
Localidad OSUNA		Provincia SEVILLA	Código Postal 41640												
Tipo de instalación (C) AGROALIMENTARIO		Uso al que se destina ABASTECIMIENTO ALMAZARA		Superficie (m²) 4500											
Instalación ☒ Nueva ☐ Ampliación ☐ Modificación															
CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA INSTALACIÓN															
Cable General de Protección Intensidad nominal (A) 500	Línea General de Alimentación SI ☐ NO ☒ Potencia prevista o instalada (kW) 440		Conductor de la línea general de alimentación Nivel aislamiento: 0,6/1 Kv Material aislamiento: RV Material conductor: Cu Sección fase neutro / ap-conductor (mm²)												
Característica instalada Potencia prevista o instalada (kW) 440		Conductor de la derivación individual Nivel aislamiento: 0,6/1 Kv Material aislamiento: RV Material conductor: Cu Sección fase neutro / ap-conductor (mm²) 2(3x100/95+95 TT)													
Tipo de suministro: ☐ Monofásico ☒ Trifásico		Tensión nominal (V) (H) 230/400													
Empresa Distribuidora: ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA, S.L.															
Protecciones diferenciales instaladas: Intensidad nominal: 630 Sensibilidad (mA): 30															
Protecciones contra sobretensiones: ☒ Interruptor Automático de protección contra sobrecargas y cortocircuitos ☒ Fusibles colocados de protección contra sobrecargas y cortocircuitos															
Resistencia puesta a tierra (Ω) 16		Resistencia de aislamiento de la instalación (MΩ) 550													
VERIFICACIÓN E INSPECCIÓN DE LA INSTALACIÓN															
Director de Obra: MANUEL RUIZ GÓMEZ		Técnico: ING. AGRÓNOMO		Colegio Oficial COIAA											
Número de Control autorizado que ha realizado la inspección inicial SEMI		Nº de Notificación 0010/001/0500142		Referencia y fecha de la inspección inicial Favorable realizada R-41BT-7-SE20071026											
Instalador Autorizado (empresa): ELECTRODIMAR, S.L.		Nº de Registro: 41/751B													
Título de Certificado de Cualificación Individual (CCI): MANUEL RUIZ MONTERO		Nº CCI: 1071		Categoría: Básica ☐ Especialista ☐ Maestría ☒ M											
Observaciones:															
El titular del certificado de cualificación individual perteneciente a la empresa habilitada como instalador autorizado amito indicado, Certifica haber ejecutado y verificado la instalación de acuerdo con el vigente Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas aprobadas mediante el Real Decreto 842/2002, así como con las normas particulares de la empresa distribuidora oficialmente aprobadas y con la Documentación Técnica de la instalación. En OSUNA, a 09 de ENERO de 2009.  (Firma del titular del CCI y sello del instalador Autorizado)															

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE INNOVACIÓN, CIENCIA Y EMPRESA
Delegación Provincial de Sevilla

REINA MARIN S.L.
S. FRANCISCO JAVIER Nº 24,
EDIF SEVILLA-1, 3ª PLANTA
41018. SEVILLA

EXP: 255279
R.A.T: 10463
REF: DE/ RGV/ JPG
FECHA: 17/06/08

ASUNTO: LINEA SUBT. Y AMPLIACIÓN DE POTENCIA DE C. T. DE 250 A 630 KVA

Comprobada, desde el punto de vista formal, la documentación aportada con fecha 25/01/2008, de acuerdo con el artículo 5.5b del Decreto 59/2005, de 1 de marzo, por el que se regula el procedimiento para la instalación, ampliación, traslado y puesta en funcionamiento de los establecimientos e instalaciones industriales así como el control, responsabilidad y régimen sancionador de los mismos (BOJA 20-06-2005), del establecimiento/instalación cuyas características principales son:

Titular: *REINA MARIN S.L.*
Emplazamiento de la instalación: *FINCA BIZARRON*
Termino Municipal: *OSUNA*
Proyecto: *LINEA SUBT. Y AMPLIACIÓN DE POTENCIA DE C. T. DE 250 A 630 KVA*

La misma se considera **COMPLETA** de acuerdo con lo reglamentariamente exigido, no existiendo objeción para su puesta en funcionamiento.

Este documento acreditativo ampara **EXCLUSIVAMENTE** la instalación eléctrica de ALTA TENSION. Los titulares tienen la obligación de acreditar el cumplimiento reglamentario de TODAS las instalaciones sujetas a reglamentación industrial. Esta comprobación de documentación no supone la conformidad técnica de la misma.

EL JEFE DE SERVICIO DE INDUSTRIA, ENERGIA Y MINAS



Fdo.: José A. Vega González

C/ Graham Bell, 5 - Ed. Ruben Darío 6. 41010 Sevilla
Tfno. 902 11 30 00

Código Seguro de verificación: YkrZB0076Y8= . Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.juntadeandalucia.es/innovacioncienciayempresa/verificafirma/ Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	VEGA GONZALEZ JOSE ANTONIO	FECHA Y HORA	18/06/2008 09:02:28
ID. FIRMA	10.230.18.12	YkrZB0076Y8=	PÁGINA 1 / 2
 YkrZB0076Y8=			

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE INNOVACIÓN, CIENCIA Y EMPRESA
Delegación Provincial de Sevilla

EXP: 255279

R.A.T: 10463

****RELACIÓN DE DOCUMENTACIÓN APORTADA:**

Proyecto: LINEA SUBT. Y AMPLIACION DE POTENCIA DE C.T. DE 250 A 630 KVA.
Visado nº DE0703415/2007/2007.
Autor: FERNANDO A. ALCAHÚD HERNÁNDEZ, colegiado nº 2668
Certificado técnico: Nº SE0703591/2007.
Contrato de Mantenimiento: Valido
Carta de Conformidad Empresa Distribuidora: Favorable



C/ Orosario Bel, 5 - Ed. Ruben Daro B. 41010 Sevilla
Tlfno: 902 11 30 00

Código Seguro de verificación: YkrZBoc76Y8= Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.juntadeandalucia.es/innovacioncienciayempresa/verificafirma/ Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	VEGA GONZALEZ JOSE ANTONIO		FECHA Y HORA
ID. FIRMA	10.230.18.12	YkrZBoc76Y8=	PÁGINA
		2 / 2	
			
YkrZBoc76Y8=			

Cuadros generales de Energía Eléctrica de Fuerza y Alumbrado de la Casa Rural





9.9. RESÍDUOS.

Servicio de depósito de basura conforme a las normas específicas aprobadas por los Ayuntamientos.

10. IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL DE LA ACTUACIÓN, CON DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS ADECUADAS.

El objeto de este análisis es comprobar que el nivel de incidencias ambientales de la actividad de la almazara sobre la actividad turística que se desarrollará en la casa rural se encuentra dentro del marco normativo exigido, y en su caso la adopción de medidas correctoras.

Del Estudio de Impacto Ambiental sobre la actividad de la Almazara ampliada con la actividad turística de la casa rural, redactado en octubre de 2022 por el Ingeniero de Montes D. Ricardo Rivero Reina, se incorporan a este documento el nivel de incidencias ambientales y las medidas correctoras necesarias.

En este apartado se identifican las incidencias de la actuación sobre el entorno territorial, medio atmosférico y medio hídrico y se proponen las correspondientes medidas correctoras y/o protectoras, analizando en su caso las distintas alternativas. Dado que se trata de una industria existente, hay que indicar que la mayor parte de las medidas correctoras que se describen se han ido adoptando por la sociedad a lo largo de los últimos años.

Igualmente se adoptan las medidas correctoras sobre la casa rural existente para su uso turístico.

10.1 Incidencias Sobre el Entorno Territorial (Flora, Fauna, Patrimonio Cultural), Suelo y el Ser Humano.

10.1.1. Medidas sobre los Residuos domésticos (municipales).

10.1.2. Medidas sobre los Residuos industriales no municipales no peligrosos.

10.1.3. Subproductos.

10.2. Incidencias en el Paisaje.

10.3. Incidencias Sobre el Medio Atmosférico.

10.3.1 Humos de combustión.

10.3.2. Olores.

10.3.3. Ruidos y vibraciones:

10.4. Incidencias Sobre el Medio Hídrico. Incidencia sobre los recursos superficiales y subterráneos.

10.4.1. Contaminación difusa.

10.5. Medidas correctoras:

10.5.1 Medidas correctoras sobre la almazara.

10.5.2 Medidas correctoras sobre la casa rural para fines turísticos.

10.1 Incidencias Sobre el Entorno Territorial (Flora, Fauna, Patrimonio Cultural), Suelo y el Ser Humano.

En la parcela donde se ubica la industria no se han reconocido especies de flora o fauna ni elementos del patrimonio cultural sobre los que haya que tomar especiales medidas de protección.

Así mismo, ni el desarrollo de la actividad ni la ejecución de la actuación supuso ningún tipo de afecciones. Tampoco afecta la actividad de manera negativa a los seres humanos.

En cuanto a los residuos producidos, y para evitar afecciones negativas sobre el medio ambiente por gestiones inadecuadas tales como el vertido incontrolado o el abandono, se proponen como medidas correctoras, la siguiente gestión de residuos:

10.1.1. Medidas sobre los Residuos domésticos (municipales).

Para su gestión, el titular deberá entregar estos residuos para su tratamiento a la Entidad Local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales, dado que corresponde a las mismas la recogida, transporte y tratamiento de los residuos domésticos y similares a estos generados en servicios e industrias.

En todo caso, sin perjuicio de las obligaciones impuestas en las respectivas ordenanzas, se deberá actuar de acuerdo con lo indicado en el art. 25 del decreto 73/2012, de 20 de marzo:

- Separar las fracciones de residuos en origen y mantenerlos almacenados en condiciones tales que no produzcan molestias ni riesgos y utilizar correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitando la mezcla de diferentes tipos de residuos. No depositando los residuos en lugares distintos a los fijados por la Entidad Local.
- Informar a la Entidades Locales sobre el origen, cantidad y características de aquellos residuos municipales que, por sus particularidades, puedan producir trastornos en el transporte, recogida, valorización o eliminación. Debiendo adecuarlos, para su entrega, en los términos establecidos por la administración local.
- Acreditar documentalmente la correcta gestión de los residuos ante la entidad Local o acogerse a un sistema público de gestión de los mismos, cuando exista, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales.

10.1.2. Medidas sobre los Residuos industriales no municipales no peligrosos.

En general, para gestionar todo este tipo de Residuos Industriales (no municipales, no peligrosos), el titular, como productor de residuos no peligrosos no municipales, deberá

cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 18.1 del Decreto 73/2012, de 20 de Marzo.

En concreto las siguientes:

- Encargar el tratamiento de los residuos a un negociante o entidad o empresa registrada, o a una persona o entidad gestora autorizada o a participar en un acuerdo o convenio de colaboración que competa estas operaciones. Dichas operaciones deberán acreditarse documentalmente.
- Suministrar a las empresas autorizadas o inscritas a las que entreguen los residuos la información necesaria para su adecuado tratamiento y eliminación.
- En caso de contratar un transportista de residuos, tendrá que:
 - o Que la persona o entidad transportista esté registrada.
 - o Habilitar los mecanismos que estime oportuno para garantizar que los vehículos que contrata cumplen con todos los requisitos exigidos por la legislación para la circulación de vehículos y con el transporte de mercancías.

Como alternativas a analizar están las distintas formas de gestión que permite la legislación vigente: reducción, reutilización, reciclaje, valorización y eliminación, por este orden jerárquico.

Aunque todos los residuos generados se pueden considerar en un principio como asimilables a urbanos, sin embargo, por sus características específicas y volumen generado hemos de considerarlos como residuos no peligrosos cuya gestión, tal y como se prevé en la legislación en materia de residuos, ha de recaer sobre el productor y no por el Ayuntamiento, salvo el caso de las cenizas de combustión. Por ello, la gestión que se propone para cada uno de los residuos es la siguiente:

Hojas y tallos/lodos de decantación:

Las hojas y tallos se pican y se devuelven a olivo en forma de abono de cobertera. Las piedras se utilizan de nuevo en el campo para mejorar aquellos caminos bajos o en suelos pocos firmes. En cuanto a los lodos, estos son enviados a unas fosas para su desecación durante el resto del año.

Piedras de limpieza de aceitunas:

Las piedras se utilizan de nuevo en el campo para mejorar aquellos caminos bajos o en suelos pocos firmes.

Cenizas de combustión:

Mezclados con las hojas y los tallos son utilizados para su esparcimiento en terrenos agrícolas como enmienda orgánica.

10.1.3. Subproductos.

Los subproductos obtenidos tales como orujos y hueso de aceituna, cuando el destino es las industrias extractoras o generación de energía, tienen la consideración de materia prima secundaria, no siendo de aplicación la normativa específica en materia de residuos.

10.2 Incidencias en el Paisaje.

Tal y como se ha indicado, no se producen afecciones en el paisaje, debido a que el aspecto exterior de la industria almazara sigue siendo la misma, ya que la cubierta de la nave forma parte del mismo conjunto edificatorio de la industria.

10.3 Incidencias Sobre el Medio Atmosférico.

10.3.1 Humos de combustión:

Los límites de emisión de contaminantes a la atmósfera, procedentes de instalaciones de combustión con biomasa sólida, vienen regulados en la Orden de 12 de febrero de 1.998, de la Junta de Andalucía.

Para instalaciones de potencia térmica inferior a 10 Mw, estos límites son de 400 mg/Nm³ para partículas y 1.445 ppm.v para monóxido de carbono.

Según la experiencia de mediciones realizadas en instalaciones similares, con una buena instalación y un adecuado programa de mantenimiento, se consiguen límites de emisión bastante inferiores a los máximos permitidos.

Por ello, teniendo en cuenta que la almazara cuenta con una caldera para hueso de aceituna como combustible, debidamente homologada, de 500 Mcal/hora de potencia térmica, las medidas correctoras a aplicar son:

- La chimenea existente sobresale unos 3,50 metros por encima de la cubierta del edificio para conseguir una adecuada difusión atmosférica de los contaminantes generados, y evitar contaminaciones de Inmisión. Se le practicara un orificio de 50 mm, a 1,5 metros de la boca de salida, dotado de casquillo roscado, y se dotara de escalera y plataforma de acceso para poder realizar las mediciones correspondientes, tal y como se indica en la Orden de 18 de octubre de 1976 sobre contaminación atmosférica de origen industrial.
- Se realiza un adecuado y periódico programa de limpieza, mantenimiento y regulación de la combustión, operaciones que se realizan al menos antes del inicio de la campaña y sobre la mitad de esta.

Dado que la instalación de combustión se incluye en el grupo “C” (potencia térmica inferior a 2.000 termias/hora) del catálogo de actividades contaminantes del Reglamento de Calidad del Aire de Andalucía, se deberán realizar mediciones de contaminación atmosférica cada 5 años mínimo.

10.3.2. Olores:

Las medidas correctoras aplicadas para minimizarlos y evitarlos en lo posible son:

- Evitar atrojamientos indebidos de aceitunas, mediante una gran capacidad de molturación, similar a las entradas diarias de fruto.
- Evacuación diaria del orujo generado, hasta plantas extractoras.
- Emplazamiento de la industria y balsa a mas de 8 Km del núcleo urbano más próximo.

10.3.3. Ruidos y vibraciones:

- Horario de funcionamiento:
- Procesado: 2 turnos
- Recepción, limpieza y lavado de fruto: desde las 10 h a 20 h.
- Bases de cálculo:

Partiendo de los niveles de presión sonora de los distintos focos ruidosos, se calculan los aislamientos o atenuaciones proporcionados por los elementos o barreras constructivas, obteniéndose, por diferencia, los niveles emitidos al exterior, y se comparan con los límites que se establecen en la legislación al respecto. Se utilizan las fórmulas y directrices indicadas en el DB HR "Protección frente al ruido" y bibliografía específica sobre ruidos y vibraciones (suma de niveles de presión sonora, aislamiento de elementos constructivos en función de su masa unitaria, aislamiento a ruido aéreo de paramentos formados por distintos elementos constructivos, etc.).

Cálculo del ruido emitido al exterior.

Consideraciones previas:

A los efectos de cálculo de niveles de ruidos es necesario considerar entre el periodo diurno, en el que funcionarán todos los focos ruidosos de la industria, y el periodo nocturno en el que solamente funcionarán los focos correspondientes a las líneas de fabricación de aceite.

Se consideran cinco focos principales de ruido: Líneas de recepción, limpieza y lavado, molinos, nave de fabricación, zona de deshuesado y sala de filtrado.

Vibraciones:

Toda la maquinaria se ha montado sobre bancadas formadas por bastidores metálicos y elementos antivibratorios, y se han situado suficientemente separadas de paredes y elementos de la estructura de las edificaciones.

10.4. Incidencias Sobre el Medio Hídrico. Incidencia sobre los recursos superficiales y subterráneos.

En cuanto a las incidencias que se puedan derivar del consumo de agua, hay que resaltar que son relativamente poco significativas, **ya que el consumo de agua es del**

orden de unos 1.250 m³, y limitado a unos tres meses de invierno, época en la que estos recursos son más abundantes. El abastecimiento de agua en la almazara se realiza mediante el aprovechamiento de aguas subterráneas existente en otra finca de la propiedad.

En cuanto al abastecimiento de agua para la vivienda rural, se cuenta con depósito de acumulación de agua potable de 1.500 litros. Dicha agua procede de pozo localizado en otra finca de la misma propiedad.

10.4.1. Contaminación difusa.

Existen varios puntos del proceso productivo que se pueden considerar como focos de contaminación difusa, como puedan ser zona de tolvas de aceituna, zona de tolvas de alpeorujo, etc; en todas ellas se pueden generar goteos que se hace necesario corregir para evitar incidencias sobre el medio hídrico.

10.5. Medidas correctoras.

Para minimizar, evitar y corregir las incidencias citadas anteriormente, se aplican las siguientes medidas correctoras, la mayor parte de las cuales están ejecutadas desde hace años:

10.5.1 Medidas correctoras almazara:

- 1. Recogida y tratamiento separativo de aguas pluviales, aguas sanitarias y efluentes de origen industrial.**
- 2. Las aguas sanitarias son recogidas y conducidas hasta la depuradora existente.**
- 3. Las aguas pluviales de cubierta se incorporan directamente al terreno a través de los bajantes.**
- 4. Las aguas procedentes del lavado de aceitunas son conducidas mediante una tubería hasta la balsa de almacenamiento con que cuenta la almazara.**
- 5. Todas las zonas donde se pueden producir focos de contaminación difusa disponen de sistema de recogida de efluentes. Primero sufren una decantación física para separar los fangos del resto del líquido. La fase sólida se queda en unas fosas de decantación, que se desecarán junto a los lodos de la depuradora de unas arquetas de hormigón. La fase líquida se depura junto con el agua de proceso de la Almazara, de esta forma se puede reutilizar para el riego estos efluentes.**
- 6. Las aguas de proceso pueden depurarse junto con las aguas decantadas del patio, mediante un proceso físico-químico, en primer lugar, para posteriormente pasarlo a un proceso de Osmosis inversa, para dejarlo con calidad de agua suficiente para su vertido a cauce público.**
- 7. No obstante, y dado el alto coste energético de la depuradora, en los últimos años se ha realizado la aplicación de dichos efluentes como fertilizante agrícola.**
- 8. La capacidad de esta balsa es más que suficiente para recoger los efluentes líquidos generados en el proceso de funcionamiento. La balsa**

esta construida mediante materiales suelos, utilizándose para el núcleo materiales arcillosos, fundamentalmente margas, extraídos de la propia excavación. La altura máxima de muro es de 1,50 metros y la anchura de coronación es de 3 metros. El talud interior de es 2/1 (H/V). La entrada de efluentes en la balsa se hace mediante tubería de polietileno a través de la coronación de la balsa. La balsa se encuentra recubierta interiormente por lamina de polietileno de alta densidad de 1,5 mm de espesor.

Características de almacenamiento de efluentes líquidos de la balsa EXISTENTE:

Características balsa almacenamiento efluentes "El Vizarron"	
Volumen máximo (m3)	1.297
Altura máxima (m)	2
Resguardo (m)	0,5
Dimensiones exteriores (m)	45 x 22,5
Superficie máxima lámina efluente (m2)	881,50
Perímetro exterior (m)	135
Talud interior (H/V)	2:1

10.5.2 Medidas correctoras vivienda rural.

Vertidos:

Resíduos sólidos en la zona de cocina.

En el punto 9- **Infraestructura** se detalla las condiciones técnicas de la fosa.

Acústico:

En el ANEXO 8 se presenta el **INFORME DE ENSAYO DE VALUACIÓN DE RUIDO AMBIENTAL INMISIÓN DE RUIDO EXTERIOR E INTERIOR.**

En aplicación del punto nº 7.2. Límites aplicables

Para la evaluación de los niveles de ruido aplicables a la instalación se tendrá como referencia el Decreto 6/2012 de 12 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

Los límites aplicables se encuentran definidos en el artículo 29 "Valores límite de inmisión de ruido aplicables a las actividades", del Decreto 6/2012 de 17 de enero:

Ningún valor diario superará en 3 dB los valores fijados en la correspondiente tabla VII.

Ningún valor medido del índice LK_{eq,T} superará en 5 dB los valores fijados en la correspondiente tabla VII.

Tabla VI del Artículo 29.

Valores límite de ruido transmitido a locales colindantes por actividades

USO DEL LOCAL COLINDANTE	TIPO DE RECINTO	Lk _d	ÍNDICES DE RUIDO	Lk _n
			Lk _e	
Residencial	Zonas de estancias	40	40	30
Residencial	Dormitorios	35	35	25
Administrativo y de oficinas	Despachos profesionales	35	35	35
oficinas	Oficinas	40	40	40
Sanitario	Zonas de estancia	40	40	30
Sanitario	Dormitorios	35	35	25
Educativo o cultural	Aulas	35	35	35
Educativo o cultural	Salas de lectura	30	30	30

Tabla VII del Artículo 29 del Decreto 6/2012

Valores límite de inmisión de ruido aplicable a actividades y de competencia autonómica o local.

Tipo de área acústica	Lk _d	Índices de ruido	
		Lk _e	Lk _n
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	55	55	45

Por tanto, no se superan los límites máximos exigidos por transmisión de ruidos desde la almazaea a los ámbitos de la casa rural.

11.EDIFICACIONES EXISTENTES.

La Finca catastral referenciada con el nº 41068^a113000720001KS incluida en la registral expuesta, tiene una superficie de 64.033 m² de suelo, e incluye dos edificaciones una de ellas es una nave industrial para la transformación de la aceituna y la otra la actual Casa Rural destinada al alojamiento turístico.

- Edificación industrial para el tratamiento de la aceituna con una superficie construida de 3.406,63 metros cuadrados en una planta.
- Edificación rural residencial con destino para alojamientos turísticos con una superficie construida en planta baja de 364,27 metros cuadrado y una superficie construida en planta sótano de 145,10 metros cuadrados.

12.-CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA ACTUACIÓN - UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL DEL PROYECTO.

La redacción del presente documento de Solicitud de autorización previa viene determinada por la existencia de una iniciativa privada propietaria de los terrenos agrícolas y edificaciones existentes desde 2001, que tiene como objetivo la explotación de la edificación rural existente para el uso de alojamiento turístico.

UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL DEL PROYECTO:

Por lo establecido en la LEY 7/2021 DE IMPULSO A LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA, concretamente en su Artículo 22, así como en el artículo 30 del Reglamento de la Ley 7/ 2021 - **Actuaciones extraordinarias** - habrá de tenerse en consideración:

Artículo 22-LISTA - Artículo 30 -REGLAMENTO: Actuaciones extraordinarias.

1. Conforme al artículo 22.1 de la Ley en suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, 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 el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

- **En virtud de este artículo, el uso y la actuación que se pretende desarrollar tiene una evidente utilidad pública e interés social por cuanto contribuye a la diversificación de la oferta social y económica que en el ámbito rural se está produciendo actualmente.**

2. Son usos y actuaciones de interés público o social que contribuyen a la ordenación y el desarrollo del medio rural las siguientes:

a) Las promovidas por las Administraciones Públicas en ejercicio de sus competencias, las establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y las declaradas de Interés Autonómico.

b) Las declaradas de interés público o social mediante acuerdo municipal que fundamente alguna de las siguientes circunstancias:

1º. Que se trate de dotaciones no previstas en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística y que sea necesaria o conveniente su localización en suelo rústico.

2º. Que se considere de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio o que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local.

3º. Que contribuya a la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico mediante la implantación de usos que permitan su mantenimiento, conservación y rehabilitación.

4º. Que contribuya a conservar y proteger los espacios naturales, a su disfrute por la población o a su conocimiento y difusión.

5º. Que contribuya a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular o a evitar el despoblamiento de las zonas rurales.

- La actividad turística que se desarrollará en la categoría de Casa Rural Básica conforme al **DECRETO 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo**, contará con una oferta cinegética y de actividades ecuestres complementaria a la actual y de alta calidad. Lo que conlleva un incremento en número de oportunidades de elección y reportará una mayor riqueza de posibilidades para el desarrollo de este tipo de actividades en el municipio.
- Respecto a la incidencia económica en el municipio. La creación de este equipamiento turístico privado y demás usos compatibles, conllevará la generación de puestos de trabajo directos e indirectos.

4. Conforme al artículo 22.2 de la Ley las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo.

- El uso a que se destina la edificación rural existente es el turístico en la categoría de casa rural básica conforme al **DECRETO 20/2002, de 29 de enero de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo**.

Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse.

- **Objetivo de la tramitación de este expediente de autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse.**

13. JUSTIFICACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO RÚSTICO.

- Justificación de la ubicación concreta – Incidencia urbanístico territorial y ambiental.

Se justifica la implantación del uso turístico en la edificación existente dado que el entorno agrícola y de producción de los derivados de aceituna puede propiciar además del recreo y disfrute de la naturaleza, de la introducción al conocimiento de la actividad agrícola que se desarrolla, entre otros factores por las características propias del entorno.

Como establece el artículo 22 de la LEY 7/2021 DE IMPULSO A LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA, se admite en esta tipología de suelo con clasificación de suelo rural no protegido las edificaciones rurales destinadas al uso turístico.

La edificación original como caserío agrícola anterior al año 1956 se ha mantenido en el tiempo y transformado en la actual edificación aislada con la tipología constructiva rural y programa habitacional que permite su adecuación al uso turístico. Ya que desde el año 2001 conforme a los documentos que se aportan por la propiedad y la empresa constructora que realizó las obras de adecuación a la situación actual, esta edificación mantiene las características apropiadas para ser utilizada como alojamiento turístico. Teniendo además los espacios circundantes de jardines, piscina, espacio de recreo y barbacoa que consolidan la opción turística.

Uno de los motivos que justifican la implantación es el marcado carácter social de la actividad y amparándonos en la posibilidad que establece el propio PGOU vigente en cuanto a las condiciones particulares de implantación de este uso en este tipo de edificación.

- Justificación de la ubicación concreta – Incidencia urbanístico territorial y ambiental.

En virtud del Artículo 26.5-6-7 Vinculación, adecuación y proporcionalidad de las actuaciones en suelo rústico del Reglamento de la LEY 7/2021 DE IMPULSO A LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA:

5. Las edificaciones, construcciones e instalaciones a implantar respetarán las determinaciones para su integración paisajística previstas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística de aplicación. En defecto de las mismas, las edificaciones y construcciones tendrán condiciones tipológicas y estéticas propias de las edificaciones rústicas propias del ámbito donde se encuentren, salvo que, para el caso de actuaciones extraordinarias, se justifique la imposibilidad de mantener dichas condiciones dado el uso singular a implantar.

Queda prohibida la implantación y el mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, excepto los que tengan carácter institucional o indicativo y los que cuenten con expresa autorización y no generen un impacto paisajístico.

En suelo rústico queda prohibida la ejecución de muros de cerramiento con elementos ciegos por encima de un metro de altura.

La casa rural existente tiene condiciones tipológicas y estéticas propias de las edificaciones rústicas del ámbito donde se encuentra. No presenta cartel o valla publicitaria y no existen muros perimetrales de cerramiento.

6. Las nuevas edificaciones, construcciones e instalaciones deberán apoyarse en la red de caminos existente, salvo justificación expresa, introduciendo únicamente los viarios o caminos imprescindibles, sin perjuicio de lo previsto en el apartado 2.e) del artículo 25.

La casa rural se apoya en el Camino de La Dehesilla León existente.

7. La implantación o trazado de las infraestructuras que deban situarse en suelo rústico deberá realizarse conforme a los siguientes criterios:

1º. Minimización de los impactos ambientales generados.

2º. Integración paisajística.

3º. Funcionalidad y eficiencia.

4º. Menor coste económico de las obras y su mantenimiento.

5º. Minimización de los posibles impactos generados en los elementos declarados del patrimonio cultural, así como el posible patrimonio arqueológico soterrado, tanto en su conservación como en su puesta en valor y accesibilidad.

Las infraestructuras de apoyo a la casa rural existente expuestas en el punto 9 de esta memoria cumple los criterios establecidos en el artículo anterior.

14.NO INDUCCIÓN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

En aplicación de la normativa del planeamiento municipal vigente en suelo no urbanizable, el artículo 125 determina:

Se define como núcleo de población cuando existan o tengan licencia concedida más de tres edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares o bifamiliares en un radio de 150 metros de cualquier otra / vivienda existente o en la localización donde se solicita licencia de edificación.

Desde que se construyó el caserío original que ha dado lugar a la edificación actual no se han edificado ninguna otra edificación de uso residencial en la finca ni en otras colindantes, por lo que se cumple el requisito de no formación ni inducción a la constitución de nuevos asentamientos según el Plan General de Ordenación vigente.

En aplicación del Reglamento de la Ley, 7/2021, de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía se determina:

Artículo 23. Actuaciones en suelo rústico.

Las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o uso del suelo que se realicen sobre suelo rústico deberán cumplir, de conformidad con el artículo 20 de la Ley, las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su carácter ordinario o extraordinario:

a) Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.

- **La actuación prevista sobre la edificación existente es compatible con el régimen de suelo rústico no protegido, con la ordenación territorial y la legislación turística de la Comunidad Autónoma.**

b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos de acuerdo con los parámetros objetivos establecidos en el artículo 25 y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación, salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31 de la Ley.

- **Se comprueba en el siguiente punto que no podrá inducir a la formación de nuevos asentamientos.**

Artículo 24. Definición de asentamiento urbanístico.

1. A los efectos de este Reglamento, se considera asentamiento urbanístico la agrupación de construcciones o edificaciones que genere dinámicas de utilización del territorio o demande infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza del suelo rústico, con independencia de la clase de suelo a la que se adscriban y su situación legal.

En este sentido, se entiende que constituye un asentamiento urbanístico la existencia en un círculo de 100 metros de radio de al menos:

- a) 10 edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario,
o
- b) 15 edificaciones o construcciones de cualquier uso.

Las construcciones ordinarias inferiores a diez metros cuadrados y altura no superior a cuatro metros hasta la cara superior del forjado no computarán como edificaciones o construcciones existentes.

Tampoco computarán a estos efectos las construcciones e instalaciones auxiliares al servicio de una edificación principal ubicadas en la misma parcela.

- **En virtud de este artículo la edificación rural objeto de la Autorización previa que se solicita no constituye asentamiento urbanístico alguno.**

Artículo 25. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

1. Con carácter general, se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico 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.

*** No procede por no generar dinámicas de utilización del territorio o demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.**

2. Sin perjuicio de que el instrumento de ordenación del territorio o urbanístico establezca condiciones más restrictivas, se considera que la ejecución de las siguientes actuaciones induce a la formación de un nuevo asentamiento en suelo rústico:

a) La división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes en la que concurra alguna de las siguientes situaciones:

1ª. Que alguna de divisiones resultantes tenga superficie inferior a lo establecido en la legislación agraria, ambiental o similar, sin perjuicio de las excepciones previstas en dichas leyes.

*** No procede.**

2ª. Que, en el supuesto de fincas agrarias en regadío, las divisiones resultantes, aún cumpliendo la unidad mínima de cultivo, no cuenten con el aprovechamiento hidráulico autorizado.

*** No procede.**

3ª. Que, aun cumpliendo las divisiones resultantes la superficie mínima establecida en la legislación agraria, ambiental o similar, existan datos objetivos que acrediten que se trata de parcelación de naturaleza urbanística, tales como la aparición de publicidad para la venta de las parcelas con destino residencial o la existencia de procedimientos disciplinarios previos.

*** No procede.**

4ª. Que las divisiones resultantes, aun cumpliendo la superficie mínima establecida en la legislación agraria, ambiental o similar, se delimiten con formas regulares, dimensiones similares, con acceso desde caminos comunes de nueva creación o con dotación de infraestructuras comunes de agua y energía eléctrica, siempre que se dé

lugar a una organización parcelaria regular propiamente urbana y contrapuesta a las pautas tradicionales de ocupación del territorio rural en que se sitúan.

*** No procede.**

b) La transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una superficie inferior a la parcela mínima edificable o divisible establecida en los instrumentos de ordenación, según el resultado de aplicar a la superficie total el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada, cuando puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales.

*** No procede.**

c) La ejecución de edificaciones o construcciones que constituyan actuaciones extraordinarias no previstas expresamente en los instrumentos de ordenación a una distancia inferior a 250 metros medidos en línea recta de un asentamiento urbanístico o de un hábitat rural diseminado. Esta regla se excepcionará para estaciones aisladas de suministro de carburantes o ampliación de actividades o construcciones existentes, así como, con carácter general, en municipios cuya población no exceda los 500 habitantes de derecho.

*** No procede.**

d) La ejecución de edificaciones o construcciones cuando en un radio de doscientos metros existan otras seis. Estas construcciones o edificaciones se considerarán con independencia de su uso y de su situación legal, no computando a estos efectos las construcciones e instalaciones auxiliares al servicio de una edificación principal ubicadas en la misma parcela.

*** No procede.**

e) El trazado de viarios propios de zonas urbanas y suburbanas no previstos en los instrumentos de ordenación, aunque solo se lleve a cabo mediante la compactación del terreno. Se presumirá que ello ocurre cuando se abran o amplíen caminos con una anchura de rodadura superior a tres metros o a la que establezca el instrumento de ordenación. Se exceptúan los caminos y vías autorizados en aplicación de la normativa sectorial y los accesos únicos a las actuaciones ordinarias o extraordinarias autorizadas en base a los procedimientos previstos en la Ley o derivados de segregaciones debidamente autorizadas.

*** No procede.**

f) La construcción de redes de servicios ajenas a los usos ordinarios o extraordinarios que cuenten con previa autorización o a otros autorizados en aplicación de la normativa sectorial.

*** No procede.**

Desde que se construyó el caserío original que ha dado lugar a la edificación actual no se han edificado ninguna otra edificación de uso residencial en la finca ni en otras colindantes, por lo que se cumple el requisito de no formación ni inducción a la constitución de nuevos asentamientos.

CONCLUSIONES.

En virtud de todo ello, la conveniencia de la actuación se traduce en la incidencia directa en el aspecto social, económico y cultural de una actividad turística de estas características en el municipio.

El mismo contará con una oferta cinegética y de actividades ecuestres complementaria a la actual y de alta calidad. Lo que conlleva un incremento en número de oportunidades de elección y reportará una mayor riqueza de posibilidades para el desarrollo de este tipo de actividades en el municipio.

Respecto a la incidencia económica en el municipio. La creación de este equipamiento turístico privado y demás usos compatibles, conllevará la generación de puestos de trabajo directos e indirectos. A tal efecto, se incorpora en este expediente Estudio de la Viabilidad Económico Financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos legitimadora de la actuación que se solicita.

Por todo lo anterior es clara la conveniencia y oportunidad del desarrollo de la actuación y su declaración de UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL DE LA ACTIVIDAD PROPUESTA YA QUE BENEFICIA A LA COLECTIVIDAD PRESTANDO UN SERVICIO COMPLEMENTARIO Y DE CALIDAD A LOS CIUDADANOS EN GENERAL. ASÍ MISMO QUEDA JUSTIFICADA LA IMPLANTACIÓN EN SUELO RÚSTICO, LA NO INDUCCIÓN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS, LA INCIDENCIA URBANÍSTICO TERRITORIAL Y AMBIENTAL

15. COMPATIBILIDAD CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL.

El vigente documento de planeamiento general del municipio de Osuna clasifica estos terrenos como Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural conforme al Plano de Ordenación Estructural OE-T6. Se sitúan los mismos al Sur del municipio apoyado en la Carretera A 451.

El desarrollo de este equipamiento turístico privado se realizará conforme a las determinaciones que se recogen en el artículo 123 y 124.1 del planeamiento

vigente en el municipio. En las que se recogen y regulan expresamente las disposiciones urbanísticas mediante los parámetros básicos de ordenación que puedan permitir llevar a cabo la iniciativa privada planteada.

En la documentación gráfica que a continuación se incluye en este Proyecto de Actuación correspondientes a los Planos de Clasificación del Suelo de las Normas Subsidiarias vigentes, y del los documentos del Plan General de Ordenación Urbanística en redacción, los terrenos de la finca catastral 41068A113000720001KS vienen clasificados como Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural - Suelo Rústico conforme a la LISTA- preservado de la Ordenación Urbanística: Estribaciones serranas al sur del término municipal en cota superior a 400 metros.

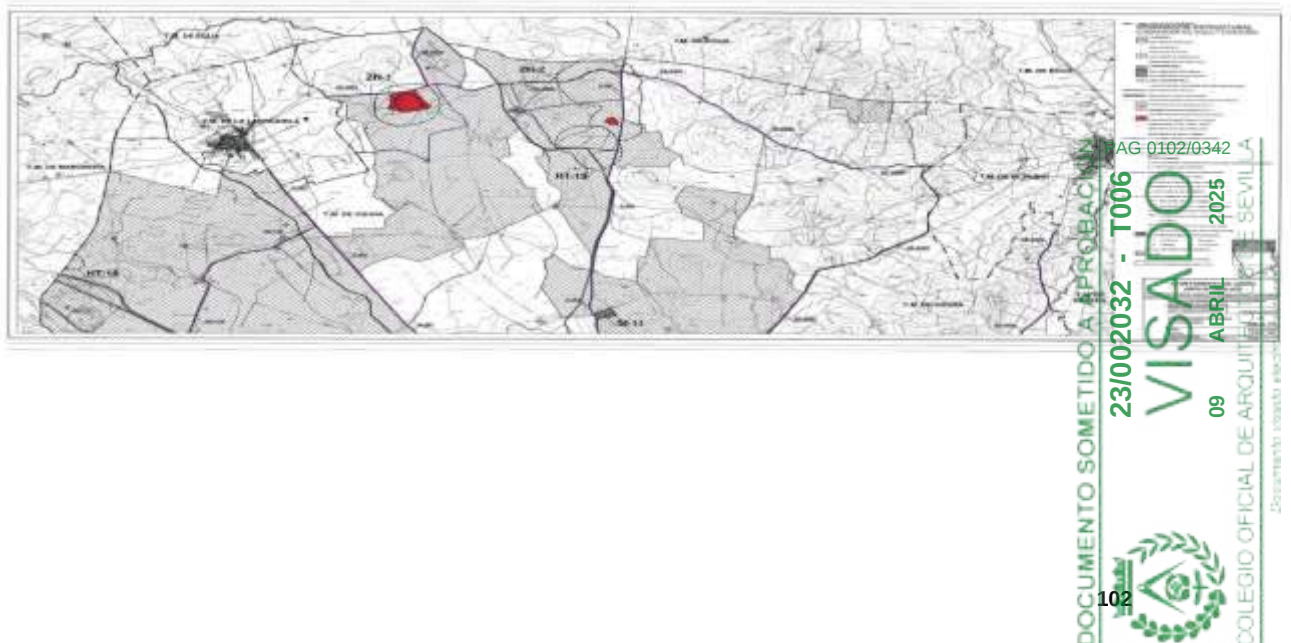
PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO DE LAS NNSS VIGENTES.



PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO DE LAS NNSS VIGENTES.



PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN EN REDACCIÓN.



[illegible]



En vista a lo expuesto en los puntos anteriores, y conforme a las determinaciones fijadas en el planeamiento vigente se considera suficientemente justificada la necesidad y conveniencia de la redacción del presente expediente de Solicitud de Actuación Previa.

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EXPEDIENTE	
Trabajo:	AUTORIZACIÓN PREVIA - PROYECTO DE ACTUACIÓN
Emplazamiento:	PG. DS. VIZARRÓN I. PG. 113. PA. 72. ROBLEDILLO Municipio OSUNA
Promotor/a/es/as:	REINA MARIN SL
Arquitecto/a/s:	ANTONIO MIGUEL FERNANDEZ BORDES
	VIRGINIA FERNANDEZ ESLAVA

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS		
	APROBADA DEFINITIVAMENTE	EN TRÁMITE
Instrumento de ordenación urbanística	PGOU ADAPTADO A LOUA	
Clasificación del suelo	RUSTICO PRESERVADO POR O. URBAN.	
Calificación del suelo (zona de ordenanza)	ZONA MANTENIMIENTO USO Art 123	
Otra normativa de aplicación		

CUADRO RESUMEN DE NORMAS URBANÍSTICAS				
	CONCEPTO	APROBADA DEFINITIVAMENTE	EN TRÁMITE	PROYECTO
PARCELA	Parcela mínima	35.000 M2		64.033 M2
	Longitud mínima de fachada	-		-
	Densidad	-		-
USOS	Uso pormenorizado	AGRICOLA SECAÑO		AGRICOLA SECAÑO
	Usos compatibles	RESIDENCIAL RUSTICO		RESIDENCIAL CASA RURAL
	Edificabilidad	-		-
ALTURA	Altura máxima (plantas y metros)	-		1 PLANTA - 3,50 MS
	Altura mínima	-		-
	Ocupación planta baja	-		390,93 M2 - 0,6%
OCUPACIÓN	Ocupación otras plantas	-		-
	Ocupación ático	-		-
	Ocupación sótano	-		145,10 M2 - 0,22%
SITUACIÓN	Patios mínimos	-		-
	Tipología de la edificación			RURAL TRADICIONAL
	Separación lindero público			A CARRETERA 38MS
	Separación lindero privado			-
	Separación entre edificios			88 MS
	Profundidad edificable			-
	Grado protección Patrimonio-Hist.			-

OBSERVACIONES
Se trata de una Casa Rural de antigüedad superior al año 1956 según se demuestra en la Ortofotografía histórica del PNOA.

DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA QUE INCIDE EN EL EXPEDIENTE
☐ NO EXISTEN INCUMPLIMIENTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA APROBADA DEFINITIVAMENTE
☒ LOS AGENTES CONOCEN LOS INCUMPLIMIENTOS DECLARADOS EN LOS CUADROS DE ESTA FICHA, QUE SERÁN NOTIFICADOS AL AYUNTAMIENTO, Y SOLICITAN EL VISADO DEL EXPEDIENTE

PROMOTOR/A/ES/AS
Fecha y firma
(Firma obligatoria en caso de incumplimiento)

ARQUITECTO/A/S
Fecha y firma

16. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR.

Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

- Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo rústico.
- Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, de acuerdo con lo regulado en el artículo 22.5 de la Ley:

“Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo con una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos.

Conforme establece el Reglamento:

Esta cuantía podrá minorarse, a través de ordenanza municipal, conforme a los siguientes criterios:

- a) Por la realización de inversiones productivas o asistenciales.*
- b) Por la generación de empleo directo o indirecto.*
- c) Por la rehabilitación de edificaciones o construcciones existentes.*
- d) Por la incorporación de energías renovables al proceso productivo.*
- e) Cuando las actuaciones hayan de implantarse forzosamente en suelo rústico por imperativo de la legislación sectorial de aplicación.*

Las reducciones establecidas podrán ser acumulativas.

Estarán obligadas al pago de la prestación compensatoria las personas físicas o jurídica que promuevan las actuaciones y se devengará con motivo de la licencia urbanística. Las Administraciones Públicas estarán exentas del pago de la prestación compensatoria para los actos que realicen en ejercicio de sus competencias”.

- Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la autorización previa de la actuación extraordinaria. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, sin necesidad de acto aplicativo alguno.

En virtud del Artículo 33. 4.5 -Procedimiento de autorización previa de las actuaciones extraordinarias- del Reglamento de la Ley, 7/2021, de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía se determina:

4.La autorización previa se someterá a los siguientes criterios:

5.Cuando la ordenanza municipal así lo regule, el promotor de la actuación podrá solicitar la tramitación conjunta de la autorización previa y la licencia de obras, debiendo aportar la totalidad de la documentación requerida para ambos procedimientos. La resolución finalizadora habrá de contemplar tanto las determinaciones relativas a la autorización previa como a la licencia de obras.

El promotor de la actuación extraordinaria objeto de este expediente solicita la tramitación conjunta de la autorización previa y la licencia correspondiente.

17. VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA DE LA ACTUACION PREVISTA.

Estudio viabilidad cortijo rural Vizarrón

Viabilidad

	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5	año 6	año 7	año 8	año 9	año 10
INGRESOS	70.290,00	81.360,00	97.360,00	100.280,80	103.289,22	106.387,90	109.579,54	112.866,92	116.252,93	119.740,52
GASTOS PERIÓDICOS	-28.251,00	-33.305,05	-38.858,01	-40.023,75	-41.224,46	-42.461,20	-43.735,03	-45.047,08	-46.398,50	-47.790,45
GASTOS NO PERIÓDICOS	0,00	0,00	-4.240,00	0,00	-14.560,00	0,00	-4.720,00	0,00	-4.960,00	-16.510,00
RESULTADO EXPLOTACIÓN	42.039,00	48.054,95	54.261,99	60.257,05	47.504,76	63.926,70	61.124,51	67.819,84	64.894,44	55.440,07
Impuesto sobre sociedades	-10.505,75	-12.013,74	-13.565,50	-15.064,26	-11.876,19	-15.981,68	-15.281,13	-16.954,96	-16.223,61	-13.860,02
RESULTADO DEL EJERCICIO	31.529,25	36.041,21	40.696,49	45.192,79	35.628,57	47.945,03	45.843,38	50.864,88	48.670,83	41.580,05
Flujos de caja	31.529,25	36.041,21	40.696,49	45.192,79	35.628,57	47.945,03	45.843,38	50.864,88	48.670,83	41.580,05
Flujos de caja acumulados	31.529,25	67.570,46	108.266,96	153.459,74	189.088,31	237.033,34	282.876,72	333.741,60	382.412,43	423.992,48

Tasa de actualización	3,00%
Actualización Ingresos a partir de año 4	
Actualización gastos a partir de año 2	

Estudio viabilidad cortijo rural Vizarrón

Variables y magnitudes contempladas

INGRESOS

Comercialización
capacidad max. 12 personas
tipo de comercialización: cortijo completo

	FINDE ALTA	RESTO ALTA	FINDE BAJA	RESTO BAJA
ocupación media primer año	65%	55%	50%	30%
ocupación segundo año	75%	60%	65%	35%
ocupación resto	85%	80%	70%	40%

Precios	ingresos esperados				
Temporada alta	€/día	días	A.1	A.2	A.RESTO
Fines de semana €/día	480,00	40	12.480	14.400	16.320
Resto €/día	440,00	105	25.410	27.720	36.960
Temporada baja	€/día	días	A.1	A.2	A.RESTO
Fines de semana €/día	440,00	60	13.200	17.160	18.480
Resto €/día	400,00	160	19.200	22.080	25.600
Total ingresos esperados			70.290	81.360	97.360

GASTOS	unid.	€/unid.	importe		
			A.1	A.2	A.RESTO
COSTES DE GESTIÓN	120	35,00	4.200	4.200	4.200
COMISIONES PLATAFORMAS	15%		10.544	12.204	14.604
COSTES DE LIMPIEZA	270	25,00	3.375	4.050	4.725
LAVANDERÍA	90	16,50	743	891	1.040
ENERGÍA			6.000	7.000	7.500
REPOSICION MENAJE			500	600	700
MANTENIMIENTO Y CONSERVACION			2.000	2.500	3.000
IMPUESTOS (IAE)			240	240	240
SEGUROS			650	650	650
GASTOS ORDINARIOS			28.251	32.335	36.659

GASTOS NO PERIÓDICOS	A.3	A.5	A.7	A.9	A.10
MANTENIMIENTO Y CONSERVACION	4.000,00	10.000,00	4.000,00	4.000,00	10.000,00
REPOSICION MOBILIARIO		3.000,00			3.000,00
	4.000	13.000	4.000	4.000	13.000

(*) El estudio de viabilidad parte del supuesto de contemplar solo aquellos gastos devengados por la actividad a desarrollar, no teniendo en cuenta aquellos en los que se incurre aún sin explotar el inmueble, en concreto se han excluido el IBI y la amortización del inmueble.

18. PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS, LEGITIMADORA DE LA ACTUACIÓN.

En virtud del **Artículo 34. Duración de la cualificación de los terrenos para implantar una actuación extraordinaria** del Reglamento de la Ley, 7/2021, de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía se determina:

1. Con carácter general la cualificación para la implantación de actuaciones extraordinarias se establecerá con una duración ilimitada, si bien, la clausura de la actividad autorizada durante más de cinco años seguidos dará lugar a la pérdida de vigencia de la autorización concedida, con la obligación de restituir los terrenos a su estado inicial. La caducidad de la autorización por falta de ejercicio del uso o de la actividad deberá declararse expresamente, previa audiencia al interesado, haciendo constar la obligación de restituir los terrenos.

La entidad promotora de la actuación prevé una duración ilimitada de la actuación extraordinaria por la que se solicita Autorización Previa.

3. Cuando la actuación extraordinaria quede sometida a plazo, esta circunstancia habrá de hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria, indicando que no existe derecho a indemnización por el vencimiento de la cualificación y la consiguiente obligación de restitución. Una vez vencido el plazo de la autorización extraordinaria y de las prórrogas concedidas, en su caso, el Ayuntamiento dictará orden de ejecución de las obras necesarias para la restitución de los terrenos a su estado original.

La entidad promotora de la actuación lo hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

19.- NORMATIVA PARA EDIFICACIONES RURALES DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS.

CONSEJERIA DE TURISMO Y DEPORTE DECRETO 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Objeto.

El objeto del presente Decreto es la ordenación y fomento de los servicios turísticos en el medio rural y del turismo activo.

Artículo 2. Régimen jurídico.

1. El régimen jurídico de tales servicios, que integran tanto el turismo en el medio rural como el turismo activo, será el establecido por la Ley 12/1999, de 15 de diciembre del Turismo, por las normas contenidas en el presente Decreto, así como por las que en desarrollo del mismo se aprueben por la Consejería de Turismo y Deporte, y por las que les sean de aplicación en razón de la materia.

2. En los espacios naturales protegidos, terrenos forestales y vías pecuarias se estará, además, a lo establecido por su régimen jurídico específico.
3. Las instalaciones destinadas a los servicios regulados en el presente Decreto estarán sujetas al régimen jurídico establecido por la legislación urbanística.

Artículo 3. Medio rural.

1. A los efectos del presente Decreto se entiende por medio rural aquel en el que predominantemente se desarrollan actividades agrícolas, forestales, pesqueras de carácter fluvial y ganaderas.
2. No tendrán la consideración de medio rural:

a) Las zonas de protección de las carreteras y sus áreas y zonas de servicio según lo dispuesto en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de carreteras de Andalucía.

En aplicación de la Ley y Reglamentos la distancia de la edificación a la línea exterior de la carretera A451 se cumple el mínimo exigido al estar la edificación de la casa rural a una distancia de 38 metros

b) Los núcleos de población situados en el litoral andaluz.

– No es el caso.

c) Los núcleos de población que según el padrón actualizado excedan de veinte mil habitantes.

– No es el caso.

d) Las zonas próximas a fábricas, industrias, vertederos, instalaciones o actividades incluidas en los Anexos I y II de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, que provoquen efectos contaminantes, ruidos o molestias que afecten al turista. Mediante Orden de la Consejería de Turismo y Deporte se especificarán las distancias de tales zonas.

– Se detallará a continuación.

Anexo II de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

Artículo 8. la prevención ambiental a que se refiere la presente ley se articula a través de las siguientes medidas:

1. Evaluación de Impacto Ambiental para las actuaciones incluidas en el anexo I.
2. **Informe ambiental** para las actuaciones incluidas en el anexo II.
3. Calificación ambiental para las actuaciones incluidas en el anexo III.

Informe ambiental: Es la valoración por el órgano medioambiental competente de las medidas de protección propuestas y su adecuación a la normativa ambiental en vigor de las actuaciones del anexo II.

ANEXO II

1. Otras vías de comunicación, distintas de las indicadas en el anexo 1, incluyendo las siguientes obras de carreteras: Variantes de trazado. Duplicaciones de calzada.
2. Pistas de prueba o de carrera de vehículos a motor.
3. Presas no incluidas en el anexo I.
4. Caminos rurales y forestales no incluidos en el anexo 1.
5. Explotaciones mineras subterráneas.
6. Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.
7. Fabricación de aglomerados asfálticos.

8. Industrias agroalimentarias, citadas a continuación:

Productos lácteos.

Cerveza y malta.

Jarabes y refrescos.

Mataderos.

Salas de despiece.

Aceites y harina de pescado.

Margarina y grasas concretas.

Fabricación de harina y sus derivados.

Extractoras de aceite.

Destilación de alcoholes y elaboración de vino.

Fábricas de conservas de productos animales y vegetales.

Fábricas de féculas industriales.

Azucareras.

Almazaras y aderezo de aceitunas

TITULO II TURISMO EN EL MEDIO RURAL.

CAPITULO I.- Alojamiento Turístico en el Medio Rural.

Sección primera.

Disposiciones generales

Artículo 9. Definición.

1. Son alojamientos turísticos en el medio rural los establecimientos de alojamiento turístico y las viviendas turísticas de alojamiento rural que posean las siguientes condiciones:

- Reunir las características propias de la tipología arquitectónica de la comarca en que estén situados.
- Estar integradas adecuadamente en el entorno natural y cultural.
- Estar dotados de las prescripciones específicas y requisitos mínimos de infraestructura que se establecen para cada tipo en este Decreto, en su caso, o en la normativa turística aplicable.

2. Son establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural:

- Las casas rurales.**
- Los establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales.
- Los complejos turísticos rurales.
- Los demás establecimientos turísticos cuya normativa específica así lo determine.

3. De acuerdo con al artículo 35.2 de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo con carácter previo al inicio de su actividad, estos establecimientos deberán inscribirse en el Registro de Turismo de Andalucía.

Artículo 10. Especialización de los establecimientos en el medio rural.

1. La Dirección General de Planificación Turística podrá reconocer, a petición de la persona interesada, la especialización de los establecimientos atendiendo, entre otros aspectos, a las características arquitectónicas, a los servicios prestados, a la motivación de la demanda o a su especial ubicación, especialmente cuando se trate de espacios naturales protegidos.

2. Esta especialización podrá conllevar la dispensa de alguna de las especificaciones establecidas en su normativa aplicable y de lo estipulado en el Anexo III del presente Decreto, según lo previsto en el artículo 14. Esta circunstancia deberá hacerse constar expresamente en la publicidad del establecimiento turístico.

1. Son categorías de especialización las establecidas en el Anexo I.

Artículo 11. Requisitos mínimos de infraestructura de los alojamientos turísticos en el medio rural.

Los alojamientos turísticos en el medio rural, además de cumplir las normas en materia de construcción y edificación, instalación y funcionamiento de maquinaria, sanidad, contra incendios, accesibilidad, medioambientales y demás que le resulten de aplicación, deberán disponer de la infraestructura mínima establecida en el Anexo II.

Artículo 12. Servicios mínimos.

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

2. Los servicios mínimos a prestar por los complejos turísticos rurales serán, además de los señalados en el párrafo anterior, el de restauración con gastronomía tradicional de la comarca en que se ubiquen.

Artículo 13. Servicios complementarios.

Los establecimientos turísticos en el medio rural podrán ofertar como servicios complementarios los siguientes:

- a) Comidas y bebidas.
- b) Custodia de valores.
- c) Lavandería.
- d) Venta de productos artesanales y gastronómicos propios de la comarca.
- e) Información referente a los recursos turísticos de la comarca.
- f) Actividades de turismo activo.
- g) Otros servicios complementarios vinculados con el medio rural.

Artículo 14. Dispensas.

La persona titular de la Dirección General de Planificación Turística, mediante resolución motivada y previo informe técnico, podrá dispensar excepcionalmente a los alojamientos turísticos en el medio rural el cumplimiento de alguna o algunas prescripciones específicas en atención a las características físicas y arquitectónicas del edificio, especialmente en aquellos donde el servicio turístico tenga la consideración de actividad complementaria de la actividad agraria, ya la calidad ambiental del entorno.

Sección segunda. Casas rurales

Artículo 15. Casas rurales.

1. Se entiende por Casas Rurales las edificaciones a que hace referencia el artículo 41 de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo, que reúnan los siguientes requisitos:
 - a) Tratarse de viviendas de carácter independiente, incluidas las edificaciones dependientes de las mismas tales como cuartos de aseo, cuartos, cobertizos u otras de similar naturaleza.
 - b) No existir, en ningún caso, más de tres viviendas en el mismo edificio.
 - c) No superar su capacidad de alojamiento las veinte plazas.

2. Las prescripciones específicas de las casas rurales serán las establecidas en el Anexo III.

Artículo 16. Categorías.

Las casas rurales se clasificarán en dos categorías, **básica y superior**, en función a los criterios que se establecen en el Anexo III del presente Decreto.

ANEXO II

REQUISITOS MINIMOS DE INFRAESTRUCTURA DE LOS ALOJAMIENTOS TURISTICOS EN EL MEDIO RURAL.

Todas las infraestructuras se han detallado de forma pormenorizada en el punto nº 7- Infraestructuras Existentes de este documento.

Además de ello, el establecimiento turístico cuenta con:

- a) Botiquín de primeros auxilios.
 – Existente en el interior de las instalaciones del edificio rural de alojamientos turísticos.
- b) Extintores contraincendios en cocina y salón-comedor de al menos 5 Kg de carga, e instalados en lugar visible y de fácil acceso, de conformidad con las disposiciones vigentes.
 – Existente en el interior de las instalaciones del edificio rural de alojamientos turísticos.

ANEXO III

PRESCRIPCIONES ESPECÍFICAS DE LAS CASAS RURALES

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

Esta Casa Rural constituye Categoría básica:

A) **Establecimientos de alojamiento no compartido**, en los que habrá una persona responsable que cuidará mediante visitas periódicas la reposición de agua y combustible, en su caso, y del buen estado de las instalaciones, y cuyo nombre, dirección y teléfono se pondrá en conocimiento de las personas usuarias.

a) Salones y comedores:

1. Salón comedor adecuado a la capacidad máxima del establecimiento, debidamente equipado para su uso. Su tamaño guardará relación con la capacidad reglamentaria con una superficie mínima de 12 m² que puede estar repartida entre dos estancias.

2. Si el período de funcionamiento comprende los meses de octubre a abril, ambos inclusive, estarán dotadas de calefacción capaz de alcanzar y mantener durante su utilización una temperatura ambiental de 19º C.

3.El mobiliario y la decoración deben alcanzar un nivel óptimo de adecuación respecto

a la estética rural andaluza.

b) Cocina:

1. Tendrá la superficie suficiente en función de la capacidad de alojamiento, debiendo estar provisto de cocina con varios fuegos, horno o microondas, frigorífico, vajilla, cubertería, cristalería, utensilios de cocina y de limpieza.

2. Fregadero y escurridor con agua corriente fría y caliente.

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

c) Dormitorios:

1. La superficie mínima de las habitaciones será de **7 m2 para habitaciones individuales**, y de **10 m2 para habitaciones dobles**. Por cada plaza adicional deberá disponer de 4 m2 adicionales. Se excluye del cómputo la superficie destinada a terraza y la ocupada por el cuarto de baño, mientras se puede incluir aquella ocupada por armarios empotrados.

2. El mobiliario de las habitaciones deberá contar, en todo caso, con mesillas de noche y una cama por plaza de al menos 90 x 180 cm si es individual, o de 135 x 180 cm si es doble. El somier será de elevada rigidez, no permitiéndose el uso de colchones de lana o gomaespuma.

3. Un armario para cada cuatro plazas, con un número de perchas adecuado, que se puede ubicar en cualquiera de las habitaciones.

4. Punto de luz próximo a la cama.

5. La altura mínima 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.

6. La iluminación y ventilación serán directas al exterior o a patios adecuadamente ventilados. El hueco de ventilación tendrá un tamaño adecuado al volumen del dormitorio, no permitiéndose el uso de sistemas de ventilación asistida. Las ventanas estarán dotadas de tapaluces, persianas o cortinas.

7. Si el período de funcionamiento comprende los meses de octubre a abril, ambos inclusive, deberán contar con calefacción capaz de alcanzar y mantener durante su utilización una temperatura ambiental de 19º C.

8. El acceso a las mismas será siempre desde elementos comunes. En ningún caso se podrá acceder a través de otra habitación.

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

d) Servicios higiénicos:

1. Contarán con **un cuarto de baño completo por cada 6 plazas o fracción**, dotado de agua fría y caliente, y equipado con lavabo, bañera o ducha, e inodoro. Habrá de estar situado en el mismo cuerpo de edificación que las habitaciones.

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

3. El caudal de agua caliente disponible deberá asegurar el aseo, incluyendo ducha, para todas las personas usuarias a lo largo de una hora.

4. Tendrán ventilación directa o forzada.

5. Dispondrá de lencería de baño adecuada al número de ocupantes, a razón de dos

juegos por semana.

20.- DESCRIPCIÓN DE LA CASA RURAL DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO.

20.1 Descripción de la casa y su entorno.

Como se ha expuesto en los apartados 1,2 y 3 de esta Memoria, la edificación existente como caserío transformada posteriormente en casa agrícola y actualmente como casa rural para alojamientos turísticos tiene su origen anterior al año 1956 fecha de la cual se tiene información por el registro histórico.

La casa que originalmente se encontraba aislada y daba servicio de estancia y guardería agrícola a la agrupación de fincas descritas, se encuentra actualmente rodeada de jardines y arboleda, que la separa mediante una valla del resto de finca agrícola (ver planimetría del proyecto). Se accede directamente a través de la carretera autonómica A 451.

La construcción tiene trazado en planta en forma de L en una sola planta y sótano en una de las alas bajo los dormitorios. La organización es la siguiente:

- Se accede al recinto en la fachada norte a través de un portón de tipología clásica cortijera. Desde el acceso peatonal y rodado, ya en el interior del recinto se pasea por espacios abiertos solados que bordean y encintan el conjunto edificado.
- En el ala más ancha de la edificación se disponen dos crujías:
 - Crujía fachada norte:
 - Se dispone un gran espacio cerrado destinado a garaje y parte de las infraestructuras de abastecimiento de agua con depósitos en la parte superior del recinto con dos depósitos de 500 litros en serie.
 - Anexo al testero de fondo del garaje se sitúan un pequeño almacén de instalaciones con los contadores eléctricos al cual se accede desde la fachada norte; la despensa conectada con la gran cocina; y un baño del dormitorio nº1.
 - Crujía fachada sur:
 - Se disponen un aseo higiénico de apoyo a la zona de jardín y piscina y un cuarto de baño del dormitorio nº6 - único que da directamente a la zona de piscina.
 - A continuación se sitúa el dormitorio nº 6 y el dormitorio nº 1 al que se accede desde el interior del salón principal.
 - Por último en la crujía sur de esa ala de edificación se posiciona el salón que tiene acceso desde el exterior a través del espacio ajardinado. Este salón genera dos espacios diferenciados de estancia con conexión a la cocina, al ala de dormitorios y a la escalera de acceso al sótano dedicado a bodega y esparcimiento.
- En el ala de la edificación constituida por una sola crujía con fachadas este y oeste se sitúan:
 - En fachada este:
 - Distribuidor que conecta con el salón y aseo general de servicio
 - Pasillo de distribución de acceso a los cuatro dormitorios dispuestos en esta ala.
 - Baño de la habitación nº 5 posicionado al final del pasillo de distribución.
 - Escalera externa de subida a la terraza de cubierta desde la zona de piscina.
 - En fachada oeste:
 - Escalera del acceso al sótano
 - Aseo general
 - Cuatro dormitorios nºs 2,3,4 y 5 y sus correspondientes cuartos de baños.

En posición de sótano con ventilación e iluminación a fachada oeste se sitúa un espacio rectangular coincidente con la proyección de la construcción del ala de dormitorios y baño. Este sótano sirve de espacio de reuniones con bodega y barra de bar.

En el espacio exterior se localizan:

- La piscina rectangular rodeada de jardines dando a la fachada este de la edificación.
- La Barbacoa constituida por edificación exenta cuadrada con cubierta a cuatro aguas posicionada en el jardín arbolado anexo a la fachada oeste de la edificación.

Frente a su fachada principal se ordena espacios abiertos de jardines y piscina.

La superficie de la finca catastral es de 64.033 m2 de suelo, si bien el espacio acotado donde se ubica la casa rural es de 2.537,68 m2 de suelo, con la siguiente descripción detallada:

- Superficie de ocupación de la edificación:..... 390,93 metros cuadrados
- Superficie de ocupación de la barbacoa:..... 17,81 metros cuadrados
- Superficie de ocupación de la piscina:..... 39,87 metros cuadrados
- Superficie de la plataforma peatonal:..... 352,04 metros cuadrados
- Superficie de la plataforma ajardinada:..... 440,17 metros cuadrados
- Superficie de la plataforma arbolada:.....1.058,05 metros cuadrados
- Superficie de zona pavimentada exterior..... 238,81 metros cuadrados

El resto de la finca, 61.495,32 m2 de superficie está destinado al cultivo de la aceituna, teniendo una nave almacén y almazara.

La distancia de la edificación a la carretera autonómica es de 38 metros.

La distancia de la edificación a la actual almazara es de 81 metros.

PLANO DE EMPLAZAMIENTO DE LA CASA RURAL TURISTICA Y NAVE DE ALMAZARA.



20.2 Cumplimiento del programa de estancias y usos.

En aplicación del articulado del **DECRETO 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo de la CONSEJERIA DE TURISMO Y DEPORTE, ANEXO III PRESCRIPCIONES ESPECÍFICAS DE LAS CASAS RURALES** exponemos en los apartados siguientes el cumplimiento del programa y otras determinaciones.

1. **Salón.** Con una superficie de 43,81 metros cuadrados útiles (12 m2 s/ normativa).
 Dotado de calefacción – mobiliario y decoración rural. Doble ambiente de estancia con chimenea.
2. **Cocina- comedor.** Con una superficie de 34,87 metros cuadrados útiles.
 Provista de cocina con varios fuegos, horno y microondas, frigorífico, vajilla, cubertería, cristalería, utensilios de cocina y de limpieza.
 Comedor con mesa para 12 personas de madera primera calidad rústica.
 Dispone de Fregadero y escurridor con agua corriente fría y caliente y lavavajillas.
 Dispone de ventilación directa y forzada para renovación de aire y extracción de humos.
3. **Despensa** de 6,20 metros cuadrados de superficie útil.
4. **Almacén** de instalaciones de 3,46 metros cuadrados de superficie útil.

Habitaciones:

El mobiliario de las habitaciones cuenta con mesillas de noche y una cama doble o de matrimonio de 135 x 180 cm. El somier es de elevada rigidez.
 Un armario para cada habitación, con un número de perchas adecuado.
 Punto de luz próximo a la cama.
 La altura libre de los techos será de 3,10m. (2,00 metros s/normativa)
 La iluminación y ventilación son directas al exterior El hueco de ventilación tiene un tamaño adecuado al volumen del dormitorio. Las ventanas están dotadas de tapaluces.
 Cuentan con calefacción.
 El acceso a las mismas se produce desde elementos comunes.

Cuartos de Baño individuales por habitación:

Está dotado de espejo, toallero, perchero y repisa para los objetos de tocador.
 El caudal de agua caliente disponible es adecuado.
 Tienen ventilación directa.
 Disponen de lencería de baño adecuada al número de ocupantes, a razón de dos juego por semana.

5. **Habitación nº1** con una superficie de 12,95 metros cuadrados útiles (10 m2 para habitaciones dobles /s normativa).
6. **Baño habitación nº1** completo con una superficie de 7,07 metros cuadrados útiles (dotado de agua fría y caliente, y equipado con lavabo, ducha, e inodoro). Está situado en el mismo cuerpo de edificación que la habitación.
7. **Habitación nº2** con una superficie de 12,14 metros cuadrados útiles (10 m2 para habitaciones dobles /s normativa).
8. **Baño habitación nº2** completo con una superficie de 5,75 metros cuadrados útiles (dotado de agua fría y caliente, y equipado con lavabo, ducha, e inodoro). Está situado en el mismo cuerpo de edificación que la habitación.
9. **Habitación nº3** con una superficie de 12,41 metros cuadrados útiles (10 m2 para habitaciones dobles /s normativa).
10. **Baño habitación nº3** completo con una superficie de 6,52 metros cuadrados útiles (dotado de agua fría y caliente, y equipado con lavabo, ducha, e inodoro).

- Está situado en el mismo cuerpo de edificación que la habitación.
11. **Habitación nº4** con una superficie de 12,05 metros cuadrados útiles (10 m2 para habitaciones dobles /s normativa).
 12. **Baño habitación nº4** completo con una superficie de 6,60 metros cuadrados útiles (dotado de agua fría y caliente, y equipado con lavabo, ducha, e inodoro). Está situado en el mismo cuerpo de edificación que la habitación.
 13. **Habitación nº5** con una superficie de 17,47 metros cuadrados útiles (10 m2 para habitaciones dobles /s normativa).
 14. **Baño habitación nº5** completo con una superficie de 5,52 metros cuadrados útiles (dotado de agua fría y caliente, y equipado con lavabo, ducha, e inodoro). Está situado en el mismo cuerpo de edificación que la habitación.
 15. **Habitación nº6** con una superficie de 12,60 metros cuadrados útiles (10 m2 para habitaciones dobles /s normativa).
 16. **Baño habitación nº6** completo con una superficie de 5,34 metros cuadrados útiles (dotado de agua fría y caliente, y equipado con lavabo, ducha, e inodoro). Está situado en el mismo cuerpo de edificación que la habitación.
 17. **Almacén oficina general** de 12,60 metros cuadrados de superficie útil.
 18. **Aseo general** de 3,32 metros cuadrados de superficie útil.
 19. **Distribuidor** de 2,27 metros cuadrados de superficie útil.
 20. **Pasillo de distribución** con 14,72 metros de superficie útil.
 21. **Garaje cubierto** con 38,84 metros cuadrados de superficie útil.
 22. **Barbacoa cubierta** con 9,37 metros cuadrados de superficie útil.
 23. **Planta sótano de Bodega con iluminación y ventilación directa:** 86,35 metros cuadrados de superficie útil.

Total superficie útil: 362,83 metros cuadrados.

Total superficie construida en planta baja: 364,27 metros cuadrados.

Total superficie construida en planta sótano: 145,10 metros cuadrados.

21. MEMORIA URBANISTICA.

EXPEDIENTE: Legalización de Vivienda Unifamiliar y Adecuación a Casa Rural de Alojamiento turístico.

SITUACIÓN: DS.VIZARRON1.POLÍGONO113. PARCELA72.ROBLEDILLO.41640.OSUNA. SEVILLA

PROMOTOR: REINA MARIN SL.

CUADRO COMPARATIVO DE ORDENANZAS		
Parámetros de Aplicación	NN.SS.	Legalización
Suelo	No Urbanizable de Carácter Natural o Rural	No Urbanizable de Carácter Natural o Rural
Uso	Vivienda	Casa Rural-Alojamiento turístico
Parcela Mínima	35.000 m ²	64.033 m ² s. s/catastro. 256.390 m ² s. s/registro.
Separación Lindero Público	-	25,00 m
Separación Lindero Privado	-	-
Altura	7 m.	3,50m - fachada principal 4,50m - fachada trasera
Edificabilidad	-	0.0056 m ² /m ² s/ parcela catastral 0,0014m ² /m ² s/ parcela registral

22. MEMORIA DE LA CONSTRUCCIÓN.

22.1. CIMENTACIÓN.

22.1.1. Cimentación realizada por el sistema de zapatas corridas de hormigón armado, sobre base pozo de hormigón en masa en profundidad hasta firme.

22.1.2. Zunchos de arriostramiento formado por hormigón, árido rodado, cemento y acero en barras corrugadas.

22.2. SANEAMIENTO.

22.2.1. Red de saneamiento enterrado formado por colector de PVC, piezas especiales, abrazaderas contratubos y pequeño material, incluyendo arquetas de paso y de registro.

22.2.2 Bajantes de PVC.

22.3. ESTRUCTURA.

22.3.1. Cerramiento exterior formado por muros de carga de fábrica de ladrillo hueco doble verdugada con ladrillo macizo cada 3 hiladas coronados por zunchos de hormigón armado.

22.3.2. Forjado Unidireccional formado por viguetas semirresistentes, capa de compresión, bovedilla cerámica y acero en barras corrugadas.

22.4. CUBIERTAS.

22.4.1. Formación de cubierta plana transitable en parte de la edificación y cubierta inclinada a dos agua compuesta de teja árabe.

22.5. ALBAÑILERIA.

22.5.1. Cerramiento compuesto por fábrica de l.h.d. verdugada cada tres hiladas con ladrillo macizo, recibida con mortero de cemento.

22.5.2. Divisiones interiores de tabicón de ladrillo hueco doble recibidas con mortero de cemento.

22.5.3. Recibido de carpintería de madera y metálica.

22.5.4. Techo continuo de plancha de escayola lisa con fijación de cañas en baños y cocina.

22.6. REVESTIMIENTOS.

22.6.1. Guarnecido sin maestrear acabado a rincón vivo en paredes interiores con pasta de yeso Y-12 y enlucido con pasta de yeso Y-25-F.

22.6.2. Enfoscado sin maestrear, fratasado en paredes y techos exteriores con mortero M40.

22.7. SOLADOS Y ALICATADOS.

22.7.1. Alicatados con piezas cerámicas serigrafiada recibidas con mortero M-40 cocina y baños.

22.7.2. Solado con baldosas gres 31 x 31 recibidas con mortero de cemento.

22.8. CARPINTERIA.

22.8.1 Precercos y puertas de paso en madera barnizada incluso cercos y tapajuntas de la misma calidad Herrajes de cuelgue y seguridad.

22.8.2. Precerco y Puerta de entrada a vivienda en madera barnizada, garras de fijación, cerco y tapajunta y hoja con empanelado de duelas machihembradas por una cara y chapada por su trasdós, cerradura, herraje de cuelgue y seguridad, pomos y mirilla óptica en latón 1ª calidad, según diseño de planos.

22.8.3. Precercos y frentes de armario en madera barnizada con hojas abatibles, cerco, tapajuntas, herrajes de cuelgue, cerradura, pasadores y agarradores de latón.

22.8.4. Carpintería exterior de madera barnizada, incluso junquillos, patillas de fijación, herrajes de cuelgue y seguridad y sellado de juntas con masillas elásticas.

22.9. INSTALACIONES DE FONTANERÍA.

22.9.1. Instalación de red de agua fría y caliente con tubería de cobre según normas básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua, red de desagüe de PVC, con p.p. de red interior o ascendentes y desagües. Bote sifónico, y manguetón hasta bajantes.

22.9.2. Aparatos sanitarios para lavabos de dimensiones 63x 50, con pedestal, con grifería, válvula de desagüe de 32 mm, llave de escuadra de ½" y sifón individual de PVC de 49 mm. Latiguillo flexible de 20cms. Totalmente instalados.

Aparatos sanitarios para inodoros de tanque bajo, con asiento y mecanismos. Llave de escuadra de ½" cromada, latiguillo flexible de 20 cms, empalme simple de PVC de 110mm, totalmente instalado.

Aparatos sanitarios platos de ducha en porcelana de 80x80 cms, con grifería ducha-teléfono cromada y válvula de desagüe sifónica con salida de 40 mm, totalmente instalado.

22.10. INSTALACIONES DE ALUMBRADO.

22.10.1. Instalación de Cuadro de Protección General y Cuadro General de Distribución localizado bajo nicho de pared, protegido.

22.10.2. Ejecución de red de alumbrado y fuerza bajo regala y en tubo tráquea de protección, desde la Caja General de Distribución a cada habitación, cocina, comedor, salón y pasillos.

22.10.3. Ejecución de tomas para enchufes de 10A. y 25 A. con protección a tierra. En todas las estancias.

22.10.4. Colocación de puntos de luz en techos y paredes en todas las estancias.

22.10.5. Colocación de interruptores simples, conmutados y de cruzamiento en todas las estancias.

22.10.6. Tomas de antena de TV y FM en las habitaciones y salón.

22.10.7. Alumbrado de emergencia dispuesto en las habitaciones y zonas comunes.

22.10.8. Colocación de extintores protección para el fuego en zonas comunes de 21A-113B.

22.10.9. Iluminación exterior mediante apliques de pared , farolas de jardín y focos de suelo.

22.11. INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN.

22.11.01 Instalación de unidades exteriores individuales por habitaciones y espacios comunes, Multi R 32- Bomba de calor. Refrigerante R-32. Potencia frigorífica 6.800W. Potencia calorífica 8.600W.

22.11.02. Instalación de unidades interiores individuales por habitaciones y espacios comunes, de pared Stylish Daikin Multi Inverter, tipo split.

22.12. VIDRIOS.

22.12.1. Acristalamiento con luna pulida flotada de 6 mm. de espesor colocada con masilla en carpintería de madera.

22.12.2. Acristalamiento con vidrio impreso color de 4 m. de espesor colocado con perfil continuo en puertas interiores de madera.

22.13. PINTURA.

22.10.1. Pintura pétrea lisa sobre paramentos exteriores de cemento.

22.10.2. Pintura plástica lisa en techo de locales húmedos: cocina y baños.

22.10.3. Pintura plástica lisa sobre paramentos interiores de ladrillo, yeso o cemento.

22.10.4. Pintura al esmalte sintético sobre cerrajería metálica.

22.10.5. Barniz sintético sobre carpintería de madera.

23. PRESUPUESTO DE LAS OBRAS EJECUTADAS Y FINALIZACIÓN DE LAS MISMAS



GABINETE ARQUITECTURA Y URBANISMO MÁLAGA
www.gaum.es / info@gaum.es / Calle Andaluces 22 esquina calle Cáceres cp: 29018 / 649889202/ 652143869

NAVAMAR S.L.
Gestión de Obras

C.I.F.: B-92.349.158
C/ Nueva, 20 - 29400 Ronda (Málaga)
Tfno./Fax: 952 87 90 93

PRESUPUESTO DE REFORMA DE CORTIJO " EL BIZARRON "

PROPIETARIO: REINA MARIN SL.

SITUACION: CTRA. OSUNA- SAUCEJO KM. 10. OSUNA (SEVILLA)

FECHA: 23 DE JULIO DE 2001



NAVAMAR

Gestión de Obras
S.L.

C.I.F.: B-92.349.158

C/ Nueva, 20 - 29400 RONDA (Málaga)

Tfno./Fax: 952 87 90 93

PRESUPUESTO

Reforma de Cortijo El BIZARRON.

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 1 SANEAMIENTO				
D03DA002	Ud. ARQUETA REGISTRO 38x38x50 cm Ud. Arqueta de registro de 38x38x50 cm. realizada con fábrica de ladrillo macizo de 1/2 pie de espesor recubido con mortero de cemento 1/6, enfoscada y bruñida en su interior, //solera de hormigón HM-20 N/mm2 y tapa de hormigón armado, s/NTE-4SS-50/51.	4,00	2.983	11.852
D03DA004	Ud. ARQUETA REGISTRO 51x51x80 cm Ud. Arqueta de registro de 51x51x80 cm. realizada con fábrica de ladrillo macizo de 1/2 pie de espesor recubido con mortero de cemento 1/6, enfoscada y bruñida en su interior, //solera de hormigón HM-20 N/mm2 y tapa de hormigón armado, s/NTE-4SS-50/51.	2,00	4.099	8.198
D03AG101	ME TUBERIA PVC 110 mm. //SOLERA ME. Tubería de PVC sanitaria serie C, de 110 mm de diámetro y 3.2 mm. de espesor, unión por adhesivo, color gris, colocada sobre solera de hormigón HM-20 N/mm2, y cama de arena, // p.p. de plazas especiales según NTE-4SS-49, UNE 53114, ISO-DIS-3633.	120,00	812	97.440
TOTAL CAPÍTULO 1 SANEAMIENTO.....				117.490

NAVAMAR

Gestión de Obras S.L.

C.I.F.: B-92.349.158
C/ Nueva, 20 - 29400 RONDA (Málaga)
Tfno./Fax: 952 87 90 93

PRESUPUESTO

Reforma de Cortijo El BIZARRON.

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 2 ALBAÑILERÍA				
D05AG025	M1 CARGADERO HORMIGON 19 cm. M1. Cargadero autorresistente de hormigón pretensado de 19 cm. de alto, recubido con mortero de cemento y arena de río 1/5 M-40.	105,80	550	58.190
D12AA210	M2 RECIB.CERCOS EN MUR.EXT.A REVEST. M2. Recibido de cercos o precercos de cualquier material en muro de cerramiento exterior para revestir, utilizando mortero de cemento 1/4, totalmente colocado y aplomado, i/p.p. de medios auxiliares.	78,81	157	12.373
D12JA010	Ud RECIBIDO PLATO DE DUCHA>1M. Ud. Recibido de DUCHAa mayor de 1,00 m. de longitud y tabicado de su faldón con ladrillo hueco sencillo recubido con mortero de cemento 1/4, totalmente colocada, i/replanteo y p.p. de medios auxiliares.	6,00	2.168	13.008
D12SA010	Ud AYUDA ALBAÑ.FONTAN.V.UNIFAM. Ud. Ayuda, por vivienda unifamiliar, de cualquier trabajo de albañilería, prestada para la correcta ejecución de las instalaciones de fontanería, i/porcentaje estimado para pequeño material, medios auxiliares.	1,00	15.830	15.830
D12SG010	Ud AYUDA ALBAÑ.ELECTR.V.UNIFAM. Ud. Ayuda, por vivienda unifamiliar, de cualquier trabajo de albañilería, prestada para la correcta ejecución de las instalaciones de electricidad, i/porcentaje estimado para pequeño material, medios auxiliares.	1,00	22.206	22.206
D11DD010	M1 CONDUCTO VENT.CERAM. SENCILLO M1. Conducto de ventilación cerámico formado por piezas sencillas de 35x25x25 cm de dimensiones, recubidas con mortero de cemento y arena de río 1/5, i/p.p. piezas especiales, aspirador estático de hormigón de 35x35 cm. y rejilla de ventilación de 27x11 cm, totalmente colocado para altura media de 3 m.	6,00	1.416	8.496
TOTAL CAPÍTULO 2 ALBAÑILERÍA				130.169



C.I.F.: B-92.349.158

C/ Nueva, 20 - 29400 RONDA (Málaga)

Tfno./Fax: 952 87 90 93

PRESUPUESTO

Reforma de Cortijo El BIZARRON.

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 3 CUBIERTA				
PAZ	M2 COBER. PLANA TRANSITABLE			
	M2. Repaso de Cobertura de azotea plana transitable, recibida con mortero de cemento y arena de río 1/8, v/p. de piezas especiales, medios auxiliares, según NTE/QTT-12.	271,36	456	123.740
D08RC020	Ud. REMATE CHIMENEA PIFÁBRICA REVEST			
	Ud. Remate superior de chimenea conformado a base de pilaretes de ladrillo macizo o perforado para revestir, tapa de hormigón armado de hasta 0,35 m2. de sección y 4 cm. de espesor, colocada sobre ellos, para soportar una cobertura final de teja, ejecución de esta, revestido de pilaretes y p.p. de costes indirectos.	2,00	911	1.822
TOTAL CAPÍTULO 3 CUBIERTA				125.562

PRESUPUESTO

Reforma de Cortijo El BIZARRON.

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 4 REVESTIMIENTOS				
013DG010	M2 ENFOSC. MAESTR. FRAT. 1/3 VER. M2. Enfoscado maestreado y tratado, de 20 mm. de espesor en toda su superficie, con mortero de cemento y arena de río 1/3, sobre paramentos verticales, con maestras cada metro, preparación y humedecido de soporte, limpieza, medios auxiliares con empleo, en su caso, de andamiaje homologado, así como distribución de material en tajos y p.p. de costes indirectos, s/NTE/RPE-7.	560,00	813	455.280
TOTAL CAPÍTULO 4 REVESTIMIENTOS.....				455.280

NAVAMAR Gestión de Obras S.L.

C.I.F.: B-92.349.158
 C/ Nueva, 20 - 29400 RONDA (Málaga)
 Tfno./Fax: 952 87 90 93

PRESUPUESTO

Reforma de Cortijo El BIZARRON.

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 5 SOLADOS Y ALICATADOS				
019DD002	M2 SOLADO GRES (100/m2) M2. Solado de baldosa de gres (precio del material 2.000 pts./m2), en formato comercial, recibido con mortero de cemento y arena de río 1/6, 1/cama de 2 cm. de arena de río, it.p.p. de rodapié del mismo material de 7 cm., rejuntado y limpieza, s/NTE-RSB-7.	291,00	911	265.101
TOTAL CAPÍTULO 5 SOLADOS Y ALICATADOS				265.101

NAVAMAR S.L. Gestión de Obras

C.I.F.: B-92.349.158
 C/ Nueva, 20 - 29400 RONDA (Málaga)
 Tfno./Fax: 952 87 90 93

PRESUPUESTO

Reforma de Cortijo El BIZARRON.

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 6 PINTURA				
035AG001	M2 PINT.PETREA FACHADAS RODILLO M2. Pintura petrea Juno-red o similar a base de resinas de polimerización acrílica, aplicada con rodillo sobre paramentos verticales y horizontales de fachada, dos manos color.	850,00	145	123.250
TOTAL CAPÍTULO 6 PINTURA.....				123.250

NAVAMAR Gestión de Obras S.L.

C.I.F.: B-92.349.158
 C/ Nueva, 20 - 29400 RONDA (Málaga)
 Tfno./Fax: 952 87 90 93

PRESUPUESTO

Reforma de Cortijo El BIZARRON.

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	PRECIO	IMPORTE
CAPÍTULO 7 FONTANERÍA				
D25RF300	Ud. INST.COBRE A. F-C ASEO L+1 Ud. Instalación de red de agua fría y caliente con tubería de cobre, según normas básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua (BOE 13-1-76), red de desagüe de PVC, de un aseo con un lavabo y un inodoro de tanque bajo, v.p.p. de red interior o ascendentes y desagües, v.bote sifónico, manguetón hasta bajantes, sin aparatos sanitarios.	2,00	9.548	19.096
D25RF400	Ud. INST.COBRE AGUA F-C BAÑO Ud. Instalación de red de agua fría y caliente con tubería de cobre, según normas básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua (BOE 13-1-76), red de desagüe de PVC de un baño con una bañera o ducha, un lavabo, bidé e inodoro de tanque bajo, v.p.p. de red interior o ascendentes y desagües, v.bote sifónico, manguetón hasta bajantes, sin aparatos sanitarios.	6,00	13.820	82.920
D26FD101	Ud. LAV. DAMA BLANCO GRIF. MONOD. Ud. Lavabo de Roca modelo Dama de 63x50 cm. con pedestal en blanco, con grifería de Roca modelo Monodin cromada o similar, válvula de desagüe de 32 mm, llave de escuadra de 1/2", cromada y sifón individual PVC 40 mm. y latiguito flexible 20 cm., totalmente instalada.	7,00	9.755	68.285
D26LD001	Ud. INOD. DAMA T. BAJO BLANCO Ud. Inodoro de Roca modelo Victoria de tanque bajo en blanco, con asiento pintado en blanco y mecanismos, llave de escuadra 1/2" cromada, latiguito flexible de 20 cm., empalme simple PVC de 110 mm., totalmente instalado.	7,00	18.967	132.769
D26DD010	Ud. PLATO DUCHA ONTARIO 80X80 B. Ud. Plato de ducha de Roca modelo Ontario en porcelana color blanco de 80x80 cm., con grifería baño-ducha-telefono de Yes modelo Marina cromada o similar y válvula desagüe sifónica con salida de 40 mm, totalmente instalado.	6,00	11.381	68.286
TOTAL CAPÍTULO 7 FONTANERÍA				371.356
TOTAL				1.588.208

NAVAMAR Gestión de Obras S.L.

C.I.F.: B-92.349.158
C/ Nueva, 20 - 29400 RONDA (Málaga)
Tfno./Fax: 952 87 90 93

RESUMEN DE PRESUPUESTO

Reforma de Cortijo El BIZARRON.

CAPITULO	RESUMEN	Pesetas
1	SANEAMIENTO	117.490
2	ALBAÑILERIA	130.199
3	CUBERTA	125.562
4	REVESTIMENTOS	455.280
5	SOLADOS Y ALICATADOS	265.101
6	PINTURA	123.250
7	FONTANERÍA	371.356
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		1.588.208
16,00% I.V.A.		254.113
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		1.842.321
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL		1.842.321
Equivale en euros		11.072,57

Asiende el presupuesto general a la expresada cantidad de UN MILLÓN OCHOCIENTAS CUARENTA Y DOS MIL TRESCIENTAS VEINTIUNA PESE-TAS

a 23-07-2001

LA PROPIEDAD

REINA MARIN, S.L.
C.I.F. B-39.769.619
C/. De la Beltrano, 3
29015 - MÁLAGA

NAVAMAR Gestión de Obras S.L.
C.I.F. B-92.349.158
C/. Nueva, 20 - Tel. 95.287 90-93
29400 - RONDA (Málaga)



FACTURA

REINA MARIN SL
829769619
C/ JOSE DENES BELGRANO, 3
29015 MALAGA

FECHA
28/10/2004

lezione n.º
105/01

CANTIDAD	CONCEPTO	PRECIO	TOTAL
	REFORMA CORTIJO EL BIZARRON FACTURA LIQUIDACION + EXTRAS	1.638.975	1.638.975
			
	B.IMPONIBLE	PTS	1.638.975
	IVA 16%	PTS	262.236
	TOTAL FACTURA	PTS	1.901.211

Las Obras realizadas en la Edificación Rural comenzaron en julio de 2001 y finalizaron en octubre de 2001. Desde dicha fecha hasta hoy se ha realizado un mantenimiento sostenido.

24.FIRMA.

Málaga a 03 de Febrero de 2025.

Fdo. Antonio Miguel Fernández Bordes

Arquitecto 129 del COA MALAGA

FERNANDEZ
BORDES
ANTONIO
MIGUEL -
24786497H

Firmado digitalmente por
FERNANDEZ BORDES ANTONIO
MIGUEL - 24786497H
Fecha: 2025.03.27 13:04:17
+01'00'

Fdo: Virginia Fernández Eslava

Arquitecta 1547 del COA MALAGA

FERNANDEZ
ESLAVA VIRGIN
- 44599675F

Firmado digitalmente por FERNANDEZ ESLAVA VIRGINIA - 44599675F
DN: C=ES, SERIALNUMBER=IDCES-44599675F, G=VIRGINIA, SN=FERNANDEZ ESLAVA, CN=FERNANDEZ ESLAVA VIRGINIA - 44599675F
Razón: Soy el autor de este documento
Ubicación:
Fecha: 2025-03-27 11:45:56
Foxit Reader Version: 9.4.0

PAG 0133/0342

100

To

1

100

2

A 3

20

AVA
C
00755

9675
0067EE

998739

2

5

5

1

1

1

11

11

133

3

11





GABINETE ARQUITECTURA Y URBANISMO MÁLAGA
www.gaum.es / info@gaum.es / Calle Andaluces 22 esquina calle Cáceres cp: 29018 / 649889202/ 652143869

ANEXO I.

CONCESIÓN DE POZOS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.



REC 17-07-20 ENV. R3, FERNANDO



MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL
GUADALQUIVIR
REGISTRO GENERAL - SEVILLA
29 JUN. 2020
SALIDA N 11459

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA DEL
GUADALQUIVIR, S.A.
COMISARÍA DE AGUAS
MÁLAGA

O F I C I O

S/REF.

N/REF B-4653/2018

FECHA

ASUNTO Comunicación de uso privativo de aguas
públicas por disposición legal, a efectos de
su inscripción en la sección B del Registro
de Aguas

Reina Marín, S. L.
Calle Denis Belgrano 3
29015 Málaga
Málaga

Notificación de resolución

Por el presente se le notifica el contenido de la resolución dictada por el Presidente de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en el expediente de la referencia.

Se le informa que, de acuerdo con lo expresado en la referida resolución, que agota la vía administrativa, contra la misma cabe interponer potestativamente recurso de reposición ante la Presidencia de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en el plazo de UN MES a contar desde el día siguiente al de la notificación o publicación del acto, o bien podrá impugnarse directamente mediante recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de DOS MESES a partir del día siguiente al de la notificación o publicación, de conformidad con el artículo 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y el artículo 8.3 de la Ley 29/1998, de 13 de Julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

EL JEFE DE SERVICIO

Fdo.- Antonio Santos Morcillo



<http://www.chguadalquivir.es>

Plaza de España Sestari II
41071-SEVILLA
TEL. 955 637.502
FAX. 955 637.512

SANTOS MORCILLO, ANTONIO

Información de Firmantes del Documento

08/04/2020 10:58(UTC)

URLs de validación:
<https://sede.mapamta.gob.es>
<https://firma.chguadalquivir.es/gestorocv>

CSV : NA001MGT0320KVVH20NVL0VNX/S4EQ8ST6T

Página 1 de 1

DOCUMENTO ENTREGADO A APROBACIÓN
PAG 0135/0342
23/002032 - T006
VISADO
09 ABRIL 2025
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento con firma electrónica



MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA DEL
GUADALQUIVIR S.A.

COMISARÍA DE AGUAS



S/REF.

N/REF. B-4653/2018

FECHA 27 de febrero de 2020

ASUNTO Comunicación de uso privativo de aguas
públicas por disposición legal, a efectos de
su inscripción en la sección B del Registro
de Aguas

Sr. Presidente de esta Confederación
Hidrográfica del Guadalquivir

Resolución de Autorización obras en
Zona de Policía

Visto el expediente de referencia, el Comisario de Aguas PROPONE a V.D. la siguiente Resolución:

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- Con fecha 23 de agosto de 2018, la sociedad Reina Marín, S. L. comunicó el uso privativo de aguas públicas por disposición legal, a los efectos de su inscripción en la Sección B del Registro de Aguas, de un aprovechamiento consistente en dos pozos para uso doméstico y riego en la finca Chirinos, del t.m. Osuna (Sevilla), incoándose el expediente de referencia.

El petitionerario acredita, mediante Nota simple del Registro de la Propiedad, de fecha 13 de agosto de 2018, la titularidad de la finca Chirinos, con una extensión de 180 hectáreas, correspondiente a la inscrita en el Registro de la Propiedad de Osuna, en el tomo 1055, libro 574, folio 32, finca nº 18596, inscripción 11ª.

El interesado presentó junto a su comunicación un estudio hidrogeológico, al objeto de acreditar que con las captaciones comunicadas, que no se detraen aguas superficiales con derecho preferente, así como estudio agronomico con justificación de volúmenes y caudales.

Realizados los trámites oportunos, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 86 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, esta Unidad técnica entiende que la documentación obrante en el expediente es suficiente para establecer si las obras y caudales que se pretenden derivar son adecuados para la finalidad perseguida, procediéndose a informar al respecto.

2º.- Previos los trámites oportunos, se ha emitido informe técnico por el servicio competente en el que se viene a indicar la procedencia de acceder a la inscripción en la Sección B del Registro de Aguas del aprovechamiento pretendido, con las características que se recogen en dicho informe.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1º.- Esta Presidencia es competente para resolver el presente procedimiento, según lo establecido en el artículo 21 y siguientes del Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

2º.- Los usos privativos por disposición legal vienen regulados en el artículo 54.2 del texto refundido de la Ley de Aguas y en la Sección Séptima del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, donde se recoge que se podrán utilizar en un predio aguas

<http://www.chguadalquivir.es>

Plaza de España Sorder II
41071-SEVILLA
TEL: 955.037.502
FAX: 955.037.512

Información de Firmantes del Documento

27/03/2020 09:14(UTC)

PAEZ LANDA, JOAQUIN
RODRIGUEZ GONZALEZ, ALEJANDRO

URLs de validación:
<https://sede.magrama.gob.es>
<https://firma.chguadalquivir.es/gc2020cv>

CSV: NA001D090350LQ004D0NN1TQZMA6QJ3R

Página 1 de 9



DOCUMENTO ENTREGADO A APROBACIÓN
23/02/2023 - T006
VISADO
09 ABRIL 2025
PAG 0136/0342
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento creado electrónicamente

B-4653/2018



procedentes de manantiales situados en su interior y aprovechar en él aguas subterráneas, cuando el volumen anual no sobrepase los 7.000 metros cúbicos, con las limitaciones que se establecen en el referido Reglamento y en el Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tago, Guadiana y Ebro.

Para ello, el propietario de una finca o, en su nombre el que ejerce el derecho, viene obligado a comunicar al Organismo de cuenca las características de la utilización que se pretende, acompañando documentación acreditativa de la propiedad de la finca.

Asimismo, el artículo 87.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece que cuando el pozo se sitúe en zona de policía de márgenes, será necesario, en todo caso, solicitar autorización del Organismo de cuenca, que comprobará si con la extracción se distraen aguas superficiales con derecho preferente, recogiendo en el artículo 88 el reconocimiento sobre el terreno del aprovechamiento si se considera preciso, la comprobación de la suficiencia de la documentación aportada y la adecuación técnica de las obras y caudales que se pretendan derivar para la finalidad perseguida; comunicándolo en caso de disconformidad al dueño del predio, señalándole las omisiones de documentación, la causa de inadecuación de las obras o caudales, las modificaciones que en su caso sea preciso introducir o la causa de ilegalidad de la derivación, prohibiendo al mismo tiempo la misma.

3º.- En el presente expediente consta acreditada por el interesado la titularidad de la finca donde se pretende realizar el aprovechamiento comunicado, cuya captación se localiza a 84 y 10 metros respectivamente de un cauce innominado (zona de policía de cauce público).

No obstante, en el seno de la instrucción del procedimiento, el interesado presentó estudio hidrogeológico firmado por técnico competente en el que se acredita que, atendiendo a las características constructivas de los pozos y a la geología e hidrogeología de la zona no se distraen las aguas del cauce, por lo que procede la autorización de las obras, siendo por tanto el aprovechamiento pretendido conforme a lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

B-4653/2018



CARACTERÍSTICAS DEL DERECHO

TITULARES:

NOMBRE	DNI/CIF
Reina Marín, S. L.	B29780619

CLAVE: B-4653/2018

VOLUMEN MÁXIMO ANUAL: 6990 m³

PLAZO DE MANTENIMIENTO DEL DERECHO: Por tiempo indefinido.

FECHA DE ENTRADA DE LA COMUNICACIÓN: 23 de agosto de 2018.

DERECHO, TÍTULO-FECHA-AUTORIDAD: Resolución de esta fecha del Presidente de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

USO Y LOCALIZACIÓN DE LAS CAPTACIONES DEL APROVECHAMIENTO

NÚMERO DE CAPTACIONES: 2

USO:

- Abastecimientos - fuera de los núcleos urbanos - Otros usos domésticos distintos del consumo humano.
- Agropecuario - regadío

MASA DE AGUA: Sin Asignar

TOPÓNIMO: Chirinos TÉRMINO MUNICIPAL: Osuna

PROVINCIA: Sevilla POLÍGONO: 38 PARCELA: 13

REFERENCIA CATASTRAL: 41068A0380001500010G

UTM DE LA CAPTACIÓN	X-H30-ETRS89	Y-H30-ETRS89	Z-H30
1	315055	4112407	482
2	315141	4112265	471

CARACTERÍSTICAS DE LAS CAPTACIONES DEL APROVECHAMIENTO

Nº CAPT	TIPO	DIÁMETRO(mm)	PROFUNDIDAD (m)
1	Pozo	1500	10
2	Pozo	1500	15

Nº CAPT	VOLUMEN MÁXIMO ANUAL (m ³)	CAUDAL MÁXIMO INSTANTÁNEO (l/s)	POTENCIA INSTALADA
1,2	6990	2,11	2,5 C.V (1864 Watts)

CARACTERÍSTICAS Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS A LOS QUE SE DESTINA EL AGUA

USO: Abastecimientos - fuera de los núcleos urbanos - Otros usos domésticos distintos del consumo humano.

TOPÓNIMO: Chirinos TÉRMINO MUNICIPAL: Osuna

PROVINCIA: Sevilla POLÍGONO: 38 PARCELA: 13

REFERENCIA CATASTRAL: 41068A0380001500010G

Nº CAPT	TIPO DOMESTICO	DOTACIÓN (l/hab.día)	CANTIDAD	VOLUMEN MÁXIMO (m ³ /año)
1,2	Suministro casa	250	Continuo	365

<http://www.higuadalquivir.es>

Plaza de España Sector II
41071-SEVILLA
TEL: 955.937.502
FAX: 955.937.512

Información de Firmantes del Documento

PAEZ LANDA, JOAQUÍN
RODRIGUEZ GONZALEZ, ALEJANDRO

27/03/2020 09:14(UTC)

URL de validación: <https://sede.madma.gob.es>
<https://firma.chiguadalquivir.es/gestor/cv>

CSV: MA06100960350L0094004N1TQZ3A8GJ3R

Página 3 de 9



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PAG 0138/0342

23/002032 - T006

VISADO

09 ABRIL 2025

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

138

B-4653/2018



USO: Agropecuario - regadío
TOPÓNIMO: Chirinos TÉRMINO MUNICIPAL: Osuna
PROVINCIA: Sevilla POLÍGONO: 38 PARCELA: 13
REFERENCIA CATASTRAL: 41068A0380001500010G

Nº CAPT	SUPERFICIE REGABLE	SUP. DERECHO A RIEGO	CULTIVO	SISTEMA DE RIEGO	DOTACIÓN (m³/Ha.año)	VOLUMEN MÁXIMO (m³/año)
1.2	4,770 hectáreas	4,770 hectáreas	Leñosos Olivar	Localizado	1389	6525

CONDICIONES ESPECÍFICAS

- 1º.- Plazo de mantenimiento del Derecho: por tiempo indefinido
- 2º.- El aprovechamiento que se inscribe en la Sección B del Registro de Aguas, constituido por 2 captaciones, se le asigna un caudal máximo instantáneo de 2,11 L/s y un volumen máximo anual de 6990 m³.
- 3º.- La potencia máxima de la bomba a instalar no podrá exceder de 2,5 C.V (1854 Watios) en cada toma, o su valor comercial más cercano.
- 4º.- La presente Resolución no contempla el consumo humano, entendiéndose por este beber, cocinar, preparar alimentos e higiene personal.
- 5º.- En el caso del uso de agua para regadío, sólo se podrán derivar las aguas del pozo entre junio y septiembre de cada año.
- 6º.- El almacenamiento o regulación de recursos hídricos requerirá autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir vinculada en cada caso a las infraestructuras específicas solicitadas.

CONDICIONES GENERALES

- 1º.- Las aguas captadas al amparo de esta disposición legal quedarán adscritas a los usos indicados en la presente Resolución, sin que pueda ser aplicada a otros usos distintos, ni a terrenos diferentes en caso de riego, ni ser incorporadas a ningún otro aprovechamiento individual o colectivo. Queda prohibida su enajenación o arriendo.
- 2º.- Se PROHÍBE cualquier tipo de alteración en el relieve del terreno en ZONA INUNDABLE DENTRO DE LA ZONA DE POLICÍA DE CAUCE PÚBLICO.
- 3º.- En la zona de policía de cauce público se PROHÍBE EXPRESAMENTE el empleo de escombros, bloques de hormigón, restos de edificación, etc. como relleno, pudiendo emplearse únicamente tierra vegetal.
- 4º.- La zona de servidumbre, o sea en los CINCO (5) metros comprendidos a partir de la coronación del talud de la margen del cauce y la obra, deberá quedar completamente libre de cualquier obra, instalación o acopio de materiales, durante y al final de la obra, según se determina en los arts. 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- 5º.- En ningún caso las actuaciones a realizar podrán suponer un impedimento a la capacidad de desagüe del cauce ni elevarán la cota de la margen considerada sobre la opuesta, tanto durante los trabajos como después de su terminación, debiendo mantener el cauce libre de todo elemento que impida el normal discurrir del agua.
- 6º.- Queda prohibido el vertido de escombros o de cualquier otro elemento al cauce, así como a sus zonas de servidumbre y policía, durante la obra y durante la vida útil de las instalaciones, siendo el petionario

<http://www.chguadalquivir.es>

Plaza de España Sector B
41071-SEVILLA
TEL: 955 837.602
FAX: 955 837.513

Información de Firmantes del Documento

PAEZ LANDA, JOAQUIN
RODRIGUEZ GONZALEZ, ALEJANDRO

27/03/2020 09:14(UTC)

URLs de verificación

<https://sede.magrama.gob.es>
<https://firma.chguadalquivir.es/gestionesar>

CSV : MA091D09D355/G004G0NN1TGZ3IA6GJ3R

Página 4 de 9



DOCUMENTO SOME... APROBACIÓN
20200332 - T006
VISADO
09 ABRIL 2025
PAG 0139/0342
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento sometido a eScribe

B-4653/2018



responsable de daños y perjuicios que como consecuencia de los mismos puedan originarse, y serán de su cuenta los costes de los trabajos que la Administración ordene llevar a cabo para la limpieza de dichos vertidos.

7º.- Esta autorización se otorga sin perjuicio de las consecuencias que puedan derivarse del deslinde del cauce, debiendo acomodarse en todo caso al mismo y a la aplicación de su régimen jurídico (art.240 y ss. del Reglamento del Dominio Público Hidráulico).

8º.- Si durante la vida útil de las instalaciones se comprobare que suponen un obstáculo importante al discurrir de las aguas, esta Administración podrá exigir su eliminación, sin que el propietario pueda reclamar indemnización alguna.

9º.- En el caso de que las instalaciones se destinen a usos que impliquen la presencia de personas en su interior, el peticionario será responsable de su seguridad y de las medidas que debieran adoptarse frente al riesgo de inundaciones, para garantizar la seguridad de las personas.

10º.- En caso de daños a personas o bienes en las actuaciones solicitadas provocados por inundación, el Organismo de Cuenca NO será responsable de los mismos, no habiendo lugar a indemnización de ningún tipo.

11º.- El titular de esta autorización será el responsable de cuantos daños se puedan producir a terceros por deficiencias tanto durante la construcción como por la deficiente conservación y mantenimiento de la obra, así como por la interferencia de las obras previstas en el natural discurrir de las aguas, sea cual sea el caudal circulante y los productos arrastrados por la corriente.

12º.- Queda TOTALMENTE PROHIBIDO cualquier obra diferente a la solicitada (cerramientos, ...), que se efectúe dentro de la zona de policía sin la debida autorización de este Organismo.

13º.- Para el control efectivo de los caudales de agua utilizados, el titular del aprovechamiento vendrá obligado en el plazo de TRES MESES contados a partir de la fecha de notificación de la presente Resolución, a instalar por su cuenta un contador volumétrico homologado metrológicamente conforme a lo establecido en la Orden ARM/1312/2009, debiendo comunicar por escrito su instalación a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, así como cualquier incidencia acaecida a este respecto. (Se adjunta el libro de Control del Agua). El titular conservará en todo momento a disposición del personal del Organismo de cuenca todos los documentos que definan las características de los distintos equipos instalados y acrediten el cumplimiento de la normativa aplicable en cada caso.

14º.- El titular del aprovechamiento será responsable del correcto funcionamiento del contador volumétrico instalado, con el fin de garantizar que no se sobrepasa, en ningún caso, el límite de dotación de agua inscrita. El Organismo de cuenca, en virtud de sus facultades de policía sobre el Dominio Público, podrá comprobar el cumplimiento de lo establecido en esta cláusula, ordenando, en su caso, la ejecución de las reparaciones que sean necesarias.

15º.- El titular estará obligado a notificar al organismo de cuenca la superación por los equipos de las revisiones previstas en la normativa para el control metrológico de los equipos utilizados para el control efectivo de caudales (Orden ARM/1312/2009), tanto en las de carácter periódico, como en caso de avería o modificación.

16º.- El derecho que se inscribe se entiende sin perjuicio de terceros ni menoscabo del derecho de propiedad, quedando el aprovechamiento supeditado a no detraer aguas superficiales o subterráneas con derechos preferentes.

17º.- La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir podrá fijar el régimen de explotación cuando así lo exija la disponibilidad del recurso, así como condicionar o limitar el uso del agua para garantizar su explotación racional.

<http://www.chguadalquivir.es>

Plaza de España Sector II
41071-SEVILLA
TEL. 955.637.502
FAX. 955.637.512

PAG 0140/0342

DOCUMENTO SÓLO A APROBACIÓN

2002032 - T006

VISADO

2025
ABRIL
09

140



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Información de Firmantes del Documento

27/03/2020 09:14(UTC)

PAEZ LANDA, JOAQUIN
RODRIGUEZ GONZALEZ, ALEJANDRO

URLs de validación: <https://sede.madama.gob.es>
<https://firma.chguadalquivir.es/gestor/csv>

CSV: MA001DC0G135CLQ04C0NN1TQZ3IA8QJ3R

Página 5 de 9

B-4653/2018



18º.- En todo caso, al presente aprovechamiento de aguas le serán aplicables las normas que regulan la sobreexplotación de acuíferos, los usos del agua en caso de sequía grave o de urgente necesidad y, en general, las relativas a las limitaciones de uso del dominio público hidráulico.

19º.- La(s) captación(es) de agua subterránea deberá contar con las instalaciones de seguridad pertinentes conforme a lo previsto en la normativa de seguridad minera, en particular aquellas encaminadas a evitar el riesgo de caída de personas o animales en su interior. Con el mismo propósito, el pozo y/o sondeo deberá contar con un cerramiento adecuado a sus características que impida también la caída de piedras o desechos en su interior, sin menoscabo de dejar operativa una tubería auxiliar para facilitar la medida del nivel piezométrico. Todo ello sin perjuicio de los condicionantes impuestos por la Administración o Administraciones que autorizan las obras.

20º.- El titular del aprovechamiento queda obligado a cumplir, tanto en la construcción como en la explotación del aprovechamiento, las disposiciones vigentes relativas a sanidad, industria, medio ambiente o cualquier otra legislación sectorial aplicable, y a solicitar y obtener las licencias y autorizaciones que sean necesarias conforme a dicha legislación.

21º.- La inspección y vigilancia del aprovechamiento quedará a cargo de la Comisaría de Aguas de esta Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, siendo de cuenta del titular de la inscripción los gastos y tasas autorizadas que por dichos conceptos se originen.

22º.- Cualquier modificación de las características del aprovechamiento requerirá previa comunicación al Organismo de Cuenca, siendo tramitada como si se tratase de una comunicación de nuevo aprovechamiento, siempre que el volumen máximo anual no supere los 7.000 m³.

El cambio de titularidad deberá comunicarse por el nuevo titular a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, solicitando la aprobación de la transmisión y la inscripción correspondiente en el Registro de Aguas.

23º.- La caducidad del derecho del aprovechamiento tendrá lugar en los supuestos previstos en los arts. 65.2 del texto refundido de la Ley de Aguas, 161.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y demás preceptos legales o reglamentarios que sean aplicables.

24º.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 84.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, las aguas a que se refieren la presente inscripción no podrán utilizarse en finca distinta de aquéllas en las que nacen o se alumbra.

25º.- La inscripción del aprovechamiento en la Sección B del Registro de Aguas se realiza sin perjuicio de las autorizaciones que hayan de otorgar otros Organismos Públicos en virtud de sus respectivas competencias, y en particular las que correspondan en función de la legislación medioambiental y minera y aquellas que ostenta la Administración Local.

El titular queda obligado a cumplir con todas las disposiciones vigentes que les resulten aplicables con independencia de las competencias atribuidas a las distintas Administraciones Públicas.

26º.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 del texto refundido de la Ley de Aguas, la presente resolución se dicta sin perjuicio de terceros y no ampara el abuso de Derecho. En garantía de los citados derechos deberá sujetarse a las características esenciales y condiciones específicas y generales con que se ha practicado la inscripción.

Contra esta resolución del expediente de referencia B-4653/2018, que pone fin a la vía administrativa (art. 22.2 del TRLA), podrá interponerse recurso de reposición ante la Presidencia de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en el plazo de UN MES a partir del día siguiente al de la notificación o publicación del acto, de conformidad con lo establecido en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1

<http://www.dhguadalquivir.es>

Plaza de España Sector 3
41071-SEVILLA
TEL: 955 637 502
FAX: 955 637 512

PAEZ LANDA, JOAQUIN
RODRIGUEZ GONZALEZ, ALEJANDRO

Información de Firmantes del Documento

27/03/2020 09:14(UTC)

URLs de validación:

<https://sede.magrama.gob.es>
<https://firma.dhguadalquivir.es/gestor/ov>

CSV: MA0B10090350L00B0DNN1TQZ3A9QJ3R

Página 6 de 9



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PAG 0141/0342

23/002032 - T006

VISADO

09 ABRIL 2025

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento sometido a aprobación

B-4653/2018



de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o ser impugnada directamente en el orden jurisdiccional contencioso, en el plazo de DOS MESES a partir del día siguiente al de la notificación o publicación del acto, ante la Sala correspondiente de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, según los artículos. 8.3 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin que puedan simultanearse ambos recursos.

Lo que se notificará para su conocimiento y efectos al interesado.

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL
GUADALQUIVIR

EL COMISARIO DE AGUAS,

CLAVE: B-4653/2018

Fdo.- Alejandro Rodríguez González

TITULO: COMUNICACIÓN DEL USO PRIVATIVO DE AGUAS PÚBLICAS, POR DISPOSICIÓN LEGAL DE UN APROVECHAMIENTO EN OSUNA (SEVILLA) CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

TITULAR: REINA MARIN, S. L.,
USO: DOMESTICO, RIEGO
SUP. RIEGO: 4,77 HECTAREAS
M.A.S.: SIN ASIGNAR

CONFORME CON LA PROPUESTA
EL PRESIDENTE DEL ORGANISMO,

RESUELVE:

AUTORIZAR LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN ZONA DE POLICÍA E INSCRIBIR EL APROVECHAMIENTO COMUNICADO EN LA SECCIÓN B DEL REGISTRO DE AGUAS, EN APLICACIÓN DE LO DISPUESTO EN EL ART. 54.2 DEL TRLA

Fdo.- Joaquín Páez Landa

<http://www.chguadalquivir.es>

Plaza de España Sector II
41071-SEVILLA
TEL: 955.537.502
FAX: 955.537.512

PAEZ LANDA, JOAQUIN
RODRIGUEZ GONZALEZ, ALEJANDRO

Información de Firmantes del Documento

27/03/2020 09:14(UTC)

URLs de validación: <https://sede.magrama.gob.es>
<https://firma.chguadalquivir.es/gestor/cv>

CSV: MA0010C90398LQ0340DNN1TQZ3AGUJ3R

Página 7 de 9



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

23/002032 - T006

VISADO

09 ABRIL 2025

PAG 0142/0342

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento sometido a aprobación

B-4553/2018



PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DE CONTADORES VOLUMÉTRICOS*

Los contadores volumétricos a instalar en cada una de las lamas deberán cumplir las siguientes prescripciones técnicas:

TIPO DE CONTADOR.

1. El contador será de un modelo que disponga de los siguientes certificados:
Certificado de homologación expedido por Organismo Oficial.
Certificado de verificación o calibración primitiva expedido por Organismo oficial o Laboratorio Acreditado Oficialmente.
2. El contador localizará los volúmenes utilizados y estará dotado de dispositivo que asegure la fiabilidad de la medida resultando imposible su alteración, evitando el borrado (queda prohibida la instalación de contadores con botones o mandos de puesta a "cero" y la cuenta regresiva de los volúmenes totales acumulados).

Solo son aceptables los contadores de los siguientes tipos: CHORRO MULTIPLE (sólo para diámetros inferiores a 3" o 50 mm.), WOLTMAN, ELECTROMAGNÉTICOS o ULTRASONIDOS.

No son aceptables los contadores de los siguientes tipos: PROPORCIONALES, TURBINA DE INSERCIÓN o cualquier otro tipo diferente a los citados en el párrafo anterior.

Para aguas no cargadas con sólidos en suspensión y/o tuberías de impulsión con diámetro inferior a 300 mm., se recomienda la instalación de contadores tipo WOLTMAN.

Para aguas cargadas de sólidos en suspensión y/o tuberías de impulsión con diámetro superior a 300 mm., se recomienda la instalación de contadores tipo ELECTROMAGNÉTICO o ULTRASONIDOS.

INSTALACIÓN:

3. El contador se instalará en la tubería de impulsión lo más cerca posible del punto de toma respetando las distancias fijadas por el fabricante para su correcto funcionamiento debiendo remitir a este Organismo sus características técnicas y de montaje. En caso de instalación de riego por goteo, con equipo de filtrado, se podrá instalar después de éste, siempre que sea del tipo WOLTMAN, pudiéndose instalar un contador para cada sector de riego, siempre que la tubería de salida del equipo de filtrado sea única. En todo caso, si se dispone de balsa de regulación se instalará siempre en la tubería de entrada a la misma.
4. Deberá instalarse dentro de arqueta protegida independiente de la caseta o estación de bombeo con fácil acceso disponiendo de ventana o mirilla que permita la lectura directa desde el exterior.
5. En el caso de que no sea posible su instalación según lo descrito en el apartado anterior pero sí dentro de recinto cerrado (caseta, estación de bombeo, etc.) el titular accederá a que en cualquier momento personal de este Organismo inspeccione y tome lectura del contador.
6. El contador se instalará de tal forma que se pueda precintar, evitando su desmontaje y traslado, para lo cual además de los mecanismos que dispone el cuerpo del contador para su precintado, la tubería donde se instale dispondrá en las bridas de montaje situadas aguas-arriba y aguas-abajo del propio contador del sistema adecuado para efectuar el precintado (por ejemplo: hacer agujeros en las tuercas o en la rosca de los tornillos situados opuesta y simétricamente respecto del centro del contador).
7. En el caso de contadores del tipo electromagnético o ultrasónicos que requieran alimentación de corriente eléctrica para su funcionamiento la conexión deberá ser automática con el armario del grupo de bombeo que corresponda, efectuándose aquella entre fases o fase-neutro de la acometida eléctrica de fuerza al motor del grupo de bombeo. Está prohibida su alimentación eléctrica a través de bases de enchufes, tomas de fuerza, instalaciones de alumbrado u otros circuitos eléctricos existentes en la estación de bombeo.
8. Los conductores o cables de alimentación eléctrica deberán ser visibles en todo su recorrido efectuándose las conexiones de las acometidas eléctricas y de los sistemas de protección del contador dentro de cajas de derivación susceptibles de ser precintadas externamente.

DOCUMENTACIÓN A APORTAR:

9. Dentro del plazo indicado en la resolución, el titular deberá aportar la siguiente documentación:
 - Catálogo con las características técnicas del contador volumétrico, que incluya las instrucciones y recomendaciones de la empresa fabricante para su montaje e instalación.
 - Certificado de homologación expedido por Organismo Oficial.
 - Certificado de verificación o calibración primitiva, expedido por Organismo Oficial o Laboratorio Acreditado Oficialmente.
 - Plano Escala E:1/10000 o menor, reflejando punto de toma y ubicación de contadores. En caso de riego, fijar zona con división por sectores si se instalan varios contadores.
 - Croquis acotado de la instalación del contador, reflejando los diámetros de las tuberías y las distancias entre las bridas de montaje, del contador y de los elementos electromecánicos perturbadores del flujo de agua (grupos de bombeo, válvulas, equipos de filtrado, codos, "T", reducciones de sección de tuberías, etc.) montados e instalados a la entrada y salida del contador, respetando siempre las distancias mínimas exigidas y/o recomendadas por la empresa fabricante del mismo.
 - En caso de contadores con alimentación eléctrica deberá aportar los esquemas de acometida eléctrica y de protección y mando de los mismos.

http://www.chguadaluquivir.es

Plaza de España Sector II
41071-SEVILLA
TEL: 955 437 402
FAX: 955 437 512

Información de Firmantes del Documento
PAEZ LANDA, JOAQUIN
RODRIGUEZ GONZALEZ, ALEJANDRO

27/03/2020 09:14(UTC)

URL de validación: <https://sede.majama.gob.es>
<https://firma.chguadaluquivir.es/gestor/cv>

CSV: MA2010C9B360QC640DN1TGZJAB3JR

Página 8 de 9



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PAG 0143/0342

23/002032 - T006

VISADO

09 ABRIL 2025

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documenti counti electronicamente

148

B-4653/2018



10. Con motivo del reconocimiento de las obras y/o una vez aprobada la documentación requerida en el apartado anterior, se procederá al preclavado y a efectuar la lectura inicial del contador, levantándose el Acta correspondiente.

AVERÍAS, FUNCIONAMIENTO INCORRECTO, SUSTITUCIÓN, ETC.

11. En casos de avería, funcionamiento incorrecto, sustitución, etc. del contador lo pondrá inmediatamente en conocimiento de este Organismo quedando prohibida su manipulación sin previa autorización del mismo.

*En las derivaciones de agua en que se capte por gravedad a cielo abierto deberán colocar al comienzo de la derivación un MÓDULO LIMITADOR DE CAUDAL que impida detraer caudales superiores a los inscritos, remitiendo para su aprobación por este Organismo, Proyecto o Estudio Técnico del mismo, firmado por técnico competente y visado por Colegio Oficial, que incluya memoria con los cálculos y fórmulas aplicadas, gráficos, tablas, planos acotados, etc. necesarios para su diseño y funcionamiento.

OBLIGACIONES DE LOS TITULARES RELATIVAS A LA MEDICIÓN, REGISTRO Y COMUNICACIÓN DE LOS DATOS OBTENIDOS.

12. El titular de cada aprovechamiento está obligado a disponer de un libro de control del aprovechamiento, debidamente diligenciado, foliado y sellado, según el modelo que figura en el anexo de la Orden ARM/1 31 2/2009, de 20 de mayo (BOE n 126, de 27 de mayo). En función del caudal máximo autorizado se establece lo siguiente:

- Para caudales menores de 4 L/s, será suficiente que el titular disponga en el libro de control, al que, se refiere el art 11 de la Orden, una anotación del volumen captado o retornado anualmente expresado en metros cúbicos por año (m³/año), determinado bien por el contador o bien por estimación en función de la medición de niveles. El registro se referirá al año natural, debiendo anotar la estimación durante el mes de enero.
- Para caudales iguales o mayores de 4 L/s y de 100 L/s, el titular anotará en el libro de control, el volumen mensual captado, o en su caso el retornado, obtenido bien por lectura del contador o bien por estimación del nivel medio mensual determinado en la escala limnimétrica. Igualmente, se realizará y anotará la acumulación de los volúmenes anuales (año natural) captados o retornados.
- Para caudales iguales o mayores a 100 L/s y menores a 300 L/s, el titular anotará en el libro de control la estimación del volumen semanal captado o retornado, obtenido bien por lectura del contador o bien por estimación del nivel medio semanal determinado en la escala limnimétrica. En el primer trimestre de cada año natural el titular remitirá al Organismo de cuenca información de los volúmenes captados o en su caso, retornados cada semana, así como una acumulación referida al año natural anterior.
- Para caudales iguales o mayores a 300 L/s, el titular anotará en el libro de control el volumen diario captado o retornado y generará un archivo automático de la información contenida en el anexo, especificando el consumo realizado o, en su caso, el retornado, extendido a detalle horario. En el primer trimestre de cada año natural el titular remitirá al Organismo de cuenca información de los volúmenes captados o, en su caso, retornados a escala horaria, así como una acumulación referida al año natural anterior. Esta información podrá ser facilitada bien por medio escrito o bien, previa autorización del Organismo de cuenca, mediante archivos informáticos compatibles con los usados en este último.

NORMATIVA Y REGlamentación (COMUNITARIA Y NACIONAL) LEGISLATIVA APLICABLE

13. Real Decreto 244/2016, de 3 de junio, por el que se desarrolla la Ley 32/2014, de 22 de diciembre, de Metrología.
14. Orden ARM/1312/2009, de 20 de mayo, por la que se regulan los sistemas para realizar el control efectivo de los volúmenes de agua utilizados por los aprovechamientos de agua del dominio público hidráulico, de los retomos al citado dominio público hidráulico y de los vertidos al mismo.
15. Orden ITG/279/2008 de 31 de enero por la que se regula el control metroológico del Estado de los contadores de agua fría, tipo A y B:
 - Contadores de agua Tipo A: contadores electrónicos o mecánicos, no sometidos al control metroológico CEE establecido por la Orden 28/12/1988 por la que se regulan los contadores de agua fría, ni a lo determinado con carácter específico en el Anexo VIII, contadores de agua, del RD 244/2016.
 - Contadores de agua Tipo B: contadores mecánicos, de uso específico para la gestión del dominio público hidráulico, riego y cualquier otro uso, excluido lo determinado con carácter específico en el Anexo VIII, contadores de agua, del RD 244/2016.

(En esta orden se regulan los contadores de agua para la gestión del dominio público hidráulico y cualquier otro uso que no se contemple en la Directiva MID 2014/32/UE, tras puesta a la normativa nacional en el Anexo VIII, del RD 244/2016. Esta Directiva regula únicamente el control metroológico del Estado sobre contadores de agua fría, fría o caliente para uso residencial, comercial o de la industria ligera. Por tanto, los contadores de agua con marcado conforme a la MID no son aptos para uso distinto al prescrito en la misma).

http://www.chguadalupe.es

Plaza de España Sector II
41071 SEVILLA
TEL. 955.837.502
FAX: 955.837.512

PAEZ LANDA, JOAQUIN
RODRIGUEZ GONZALEZ, ALEJANDRO

Información de Firmantes del Documento

27/03/2020 09:14(UTC)

URL de validación: <https://sede.magrama.gob.es>
<https://firma.chguadalupe.es/siggestorcv>

CSV: MAC010C60290LQ0H00N1TQZ3A5GJ3R

Página 9 de 9

PAG 0144/0342

23/03/2020 - T006

23/03/2020

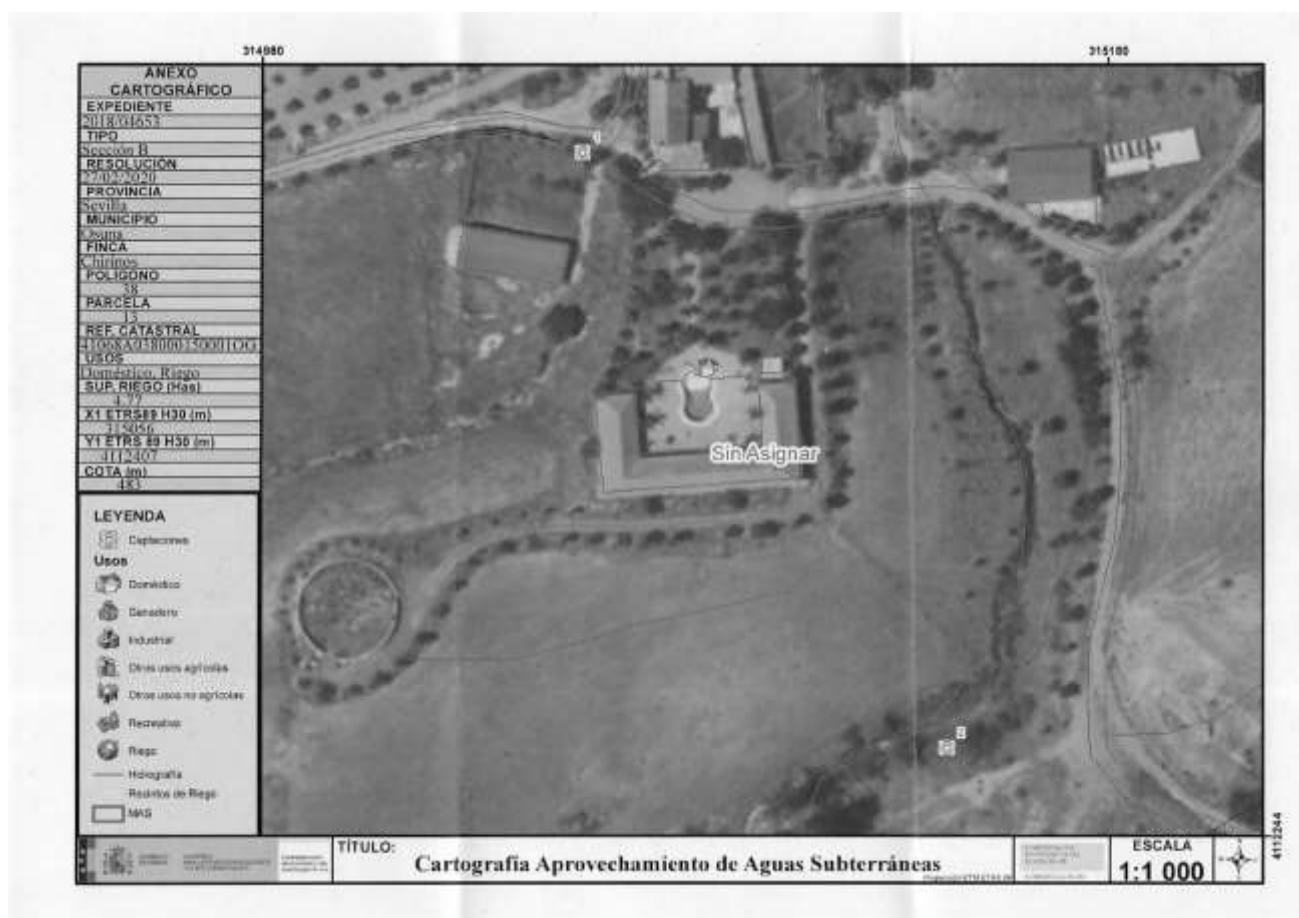
ABRIL 2025

09

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento sometido a aprobación

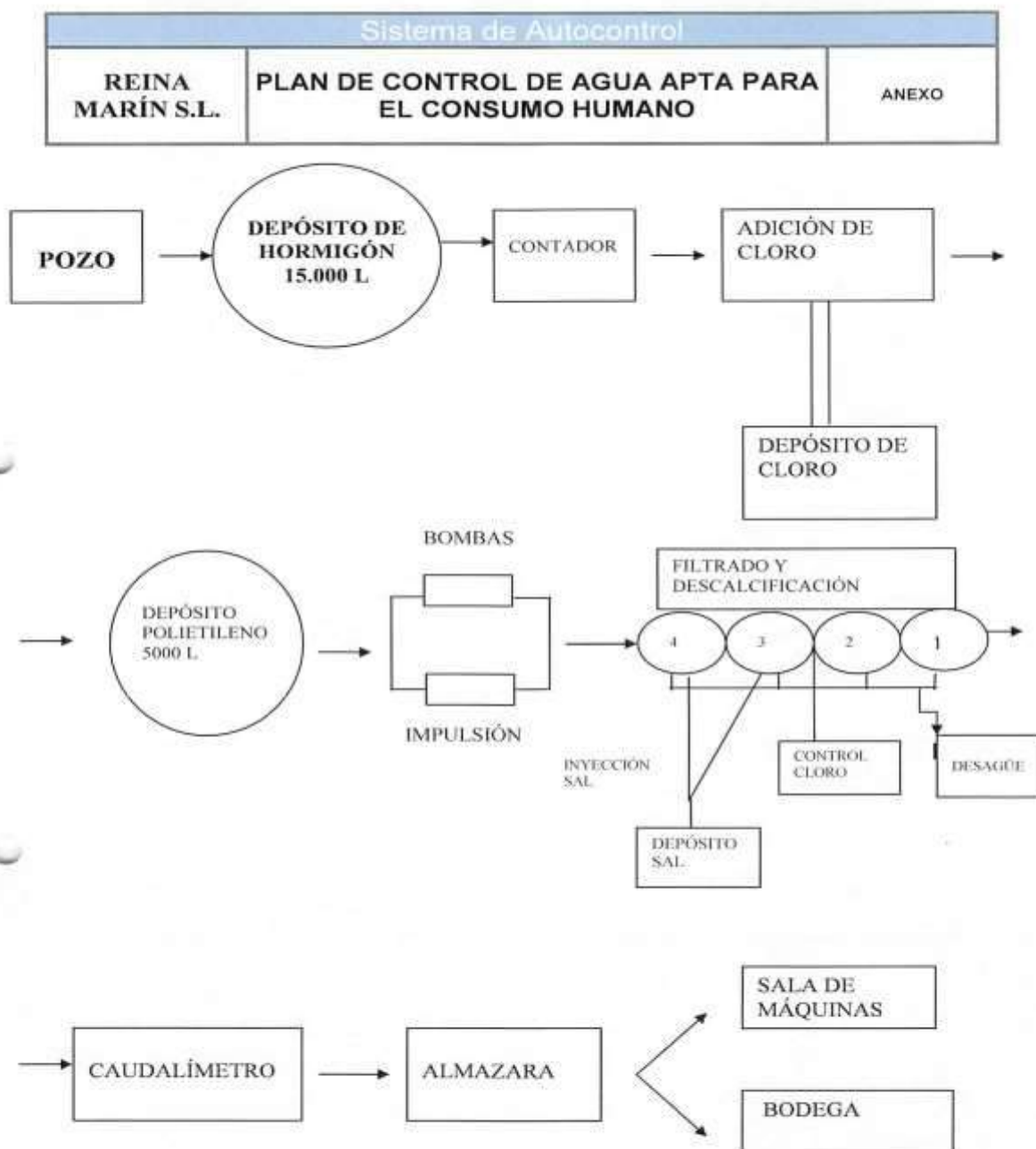




GABINETE ARQUITECTURA Y URBANISMO MÁLAGA
www.gaum.es / info@gaum.es / Calle Andaluces 22 esquina calle Cáceres cp: 29018 / 649889202/ 652143869

ANEXO 2. PLANO DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE Y FLUJO DEL AGUA.







MEMORIA DESCRIPTIVA CIRCUITO DE ALMACENAMIENTO, REGULACIÓN, POTABILIZACIÓN Y ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

Se redacta la presente memoria a fin de identificar y describir el circuito de abastecimiento de agua potable a la almazara El Bizarrón, propiedad de la mercantil Reina Marín SL en el Término Municipal de Osuna. Sevilla.

- a) El agua procede de captación existente, identificada con referencia de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en el catálogo de aguas privadas con el número de expediente C-41068.25049.0601.
- b) Seguidamente, el agua es almacenada en un aljibe sobre una loma existente en la finca y de una capacidad de 15.000 litros, con el objetivo de servir de elemento de regulación y garantía de suministro en caso de averías en la captación primaria.
- c) Sistema de bombeo, compuesto por un grupo de presión de 2 bombas marca ESPA, horizontales de una potencia de 1,5 Kw, así como un calderín hidroneumático para facilitar las maniobras de arranque y paro.
- d) Sistema de potabilización completo compuesto por filtro de alto rendimiento a presión por ósmosis inversa y sistema de cloración mediante bomba dosificadora de hipoclorito sódico.
- e) Una vez contamos con agua potabilizada, esta puede derivarse en tres circuitos, descritos de la siguiente forma:
 - i. Circuito de abastecimiento de aseos, garantizando agua en los aseos ubicados junto a zona de envasado y almacenamiento.
 - ii. Circuito de abastecimiento a patio de descarga y destinado a la realización de limpieza y baldeo en el patio de recepción.
 - iii. Circuito de abastecimiento al proceso productivo. Este circuito es el más complejo de todos ellos, ya que a partir de este circuito se realiza la totalidad del abastecimiento al proceso productivo.

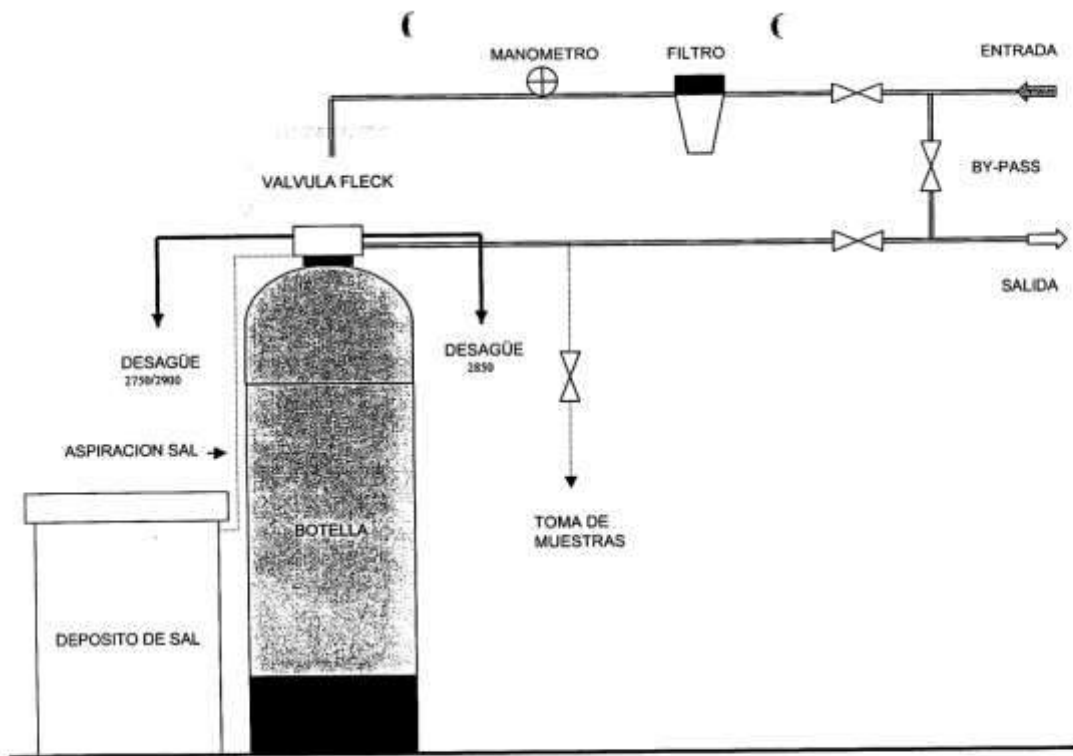
Respecto al circuito de abastecimiento al proceso productivo, en primer el agua es conducida hasta la sala de calderas por tubería de acero galvanizado de 50 mm. En dicha ubicación, se encuentra un intercambiador de calor a contracorriente, compuesto por dos entradas y dos salidas a 45-90 °C. Las características de entrada y salida de agua en el intercambiador, son las siguientes:

- o Entrada 1.- Agua caliente 90 °C procedente de caldera. Se enfría a 45 °C
- o Entrada 2.- Agua fría procedente del sistema de potabilización. Se calienta a 45 °C.
- o Salida 1.- Agua caliente de recirculación a temperatura de 45 °C. Será conducida de nuevo a la caldera.

- o Salida 2.- Agua caliente de consumo a temperatura de 45 ºC. Esta agua, será consumida en las operaciones de proceso necesarios.

Una vez realizada la operación en el intercambiador de calor, se cuenta sobre todo el perímetro de las instalaciones de proceso, con un total de 4 circuitos descritos de la siguiente forma:

- a) Circuito color Verde. Realizado en tuberías de 50 mm de diámetro de acero Galvanizado y conduciendo agua fría para el consumo en las siguientes operaciones:
 - a. Centrífuga Vertical. Existen un total de 4 unidades en las instalaciones y las cuales, están dotadas de válvula termostática a la entrada de cada una de ellas a fin de conseguir la temperatura deseada del agua.
 - b. Punto de baldeo en interior de zona de proceso. Al igual que en el caso anterior, existe válvula termostática para que el operario pueda regular de forma manual la temperatura del agua de baldeo.
 - c. Centrífugas Horizontales, en caso de necesidad por presentar masas extremadamente
- b) Circuito color Azul. Realizado en tubería de acero al carbono de 50 mm y destinado al retorno de agua caliente ya enfriada y con destino a la caldera de biomasa. Destacar que este circuito es cerrado y las únicas pérdidas que experimenta se producen por evaporación en el vaso expansor de la caldera de biomasa. Los subprocesos a los que se conecta, son los siguientes:
 - a. 3 Batidoras de masa. En las que retornan el agua de calentamiento interior de las mismas. Presenta sistema de regulación mediante sistema electrónico de control de temperatura, instalado en las propias batidoras.
 - b. 2 Aerotermos (equipos de climatización por agua tipo fan coil industriales) instalados en la bodega y con el objetivo de mantener una temperatura constante en bodega en invierno. Presenta un sistema de regulación mediante ventilador axial y termostato.
- c) Circuito Color rojo, correspondiente al agua caliente recirculada procedente de la caldera de biomasa y a una temperatura de salida de 90 ºC. Abastece a los mismos elementos que el circuito de color azul y cuenta con las mismas características constructivas que el anterior.
- d) Circuito Color Blanco, destinado al consumo de agua caliente en el interior de las instalaciones de proceso, dando servicio a los siguientes subprocesos:
 - a. Centrífuga Vertical. Abasteciendo a las 4 centrifugas verticales al igual que en el circuito color verde.
 - b. Centrífugas horizontales, abasteciendo a través de válvula termostática en conjunto con el circuito color verde.
 - c. Punto de baldeo interior de la industria a partir de válvula termostática.



ESQUEMA DE INSTALACION VÁLVULAS 2750 100M3-2850-2900

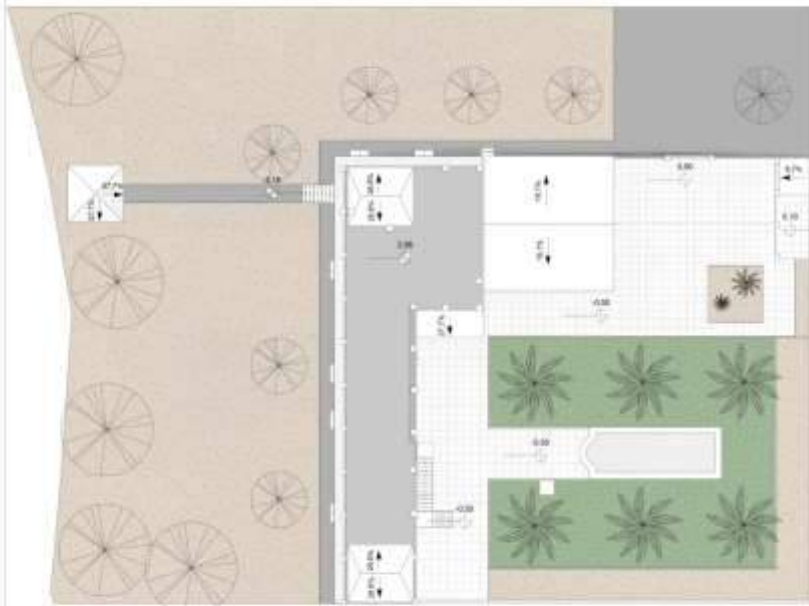


GABINETE ARQUITECTURA Y URBANISMO MÁLAGA
www.gaum.es / info@gaum.es / Calle Andaluces 22 esquina calle Cáceres cp: 29018 / 649889202/ 652143869

ANEXO III.

PLANIMETRÍA DE LA EDIFICACION RURAL EXISTENTE





Superficie del emplazamiento: 3.587,39 m²
 Superficie ocupación edificación: 292,91 m²
 Superficie ocupación zona de balneario: 17,31 m²
 Superficie ocupación parcela: 38,87 m²
 Superficie predeterminada parcelar: 103,09 m²
 Superficie zona ajardinada: 440,17 m²
 Superficie zona arbolada: 1.000,00 m²
 Superficie zona permeabilidad exterior: 290,87 m²



DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

23/002032 - T006

VISADO

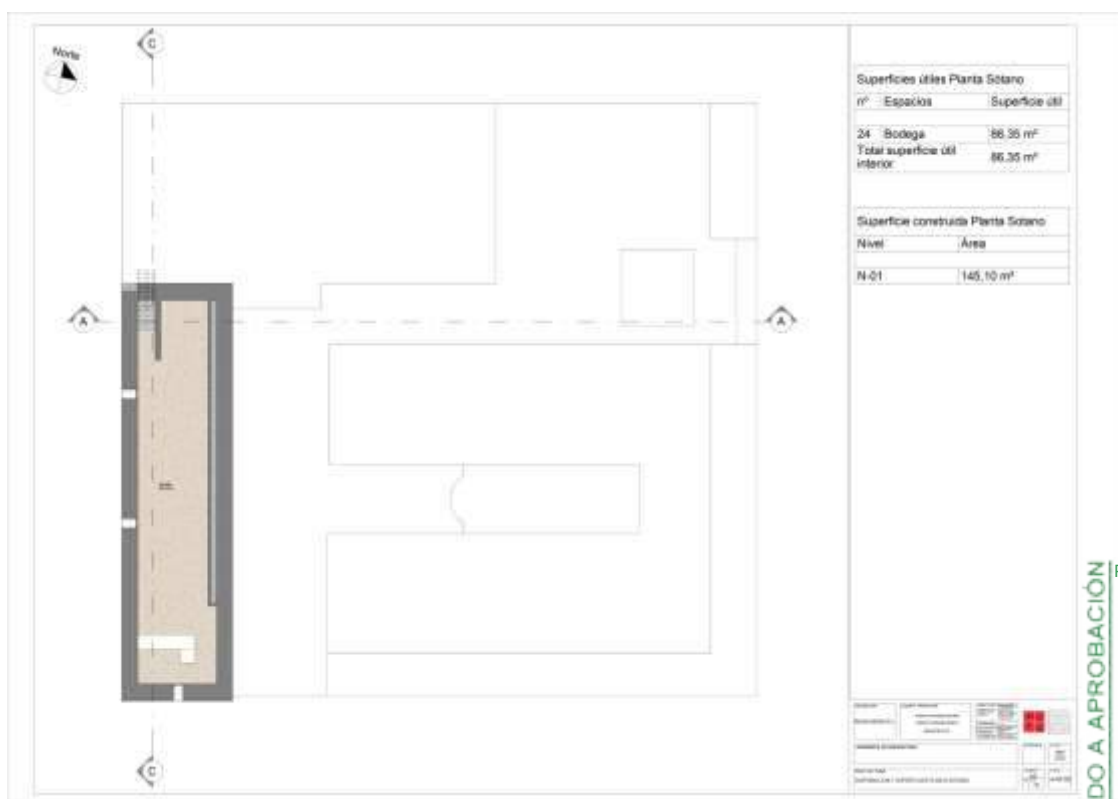
09 ABRIL 2025

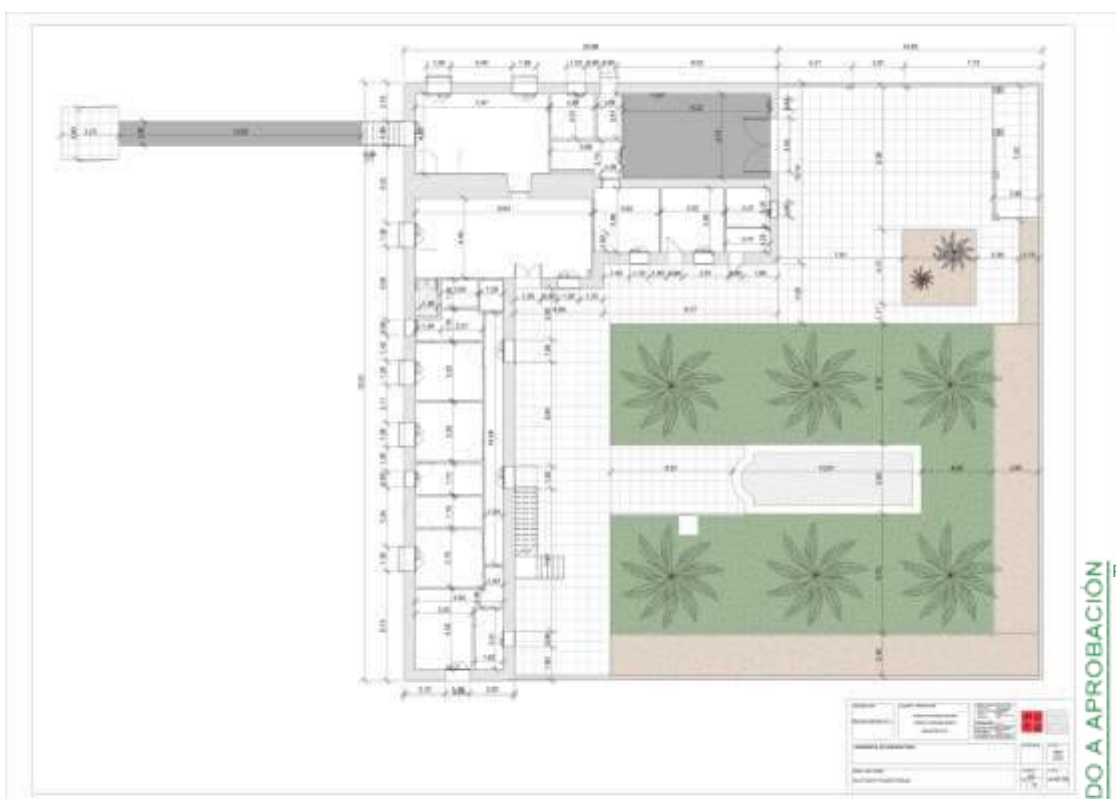
PAG 0153/0342

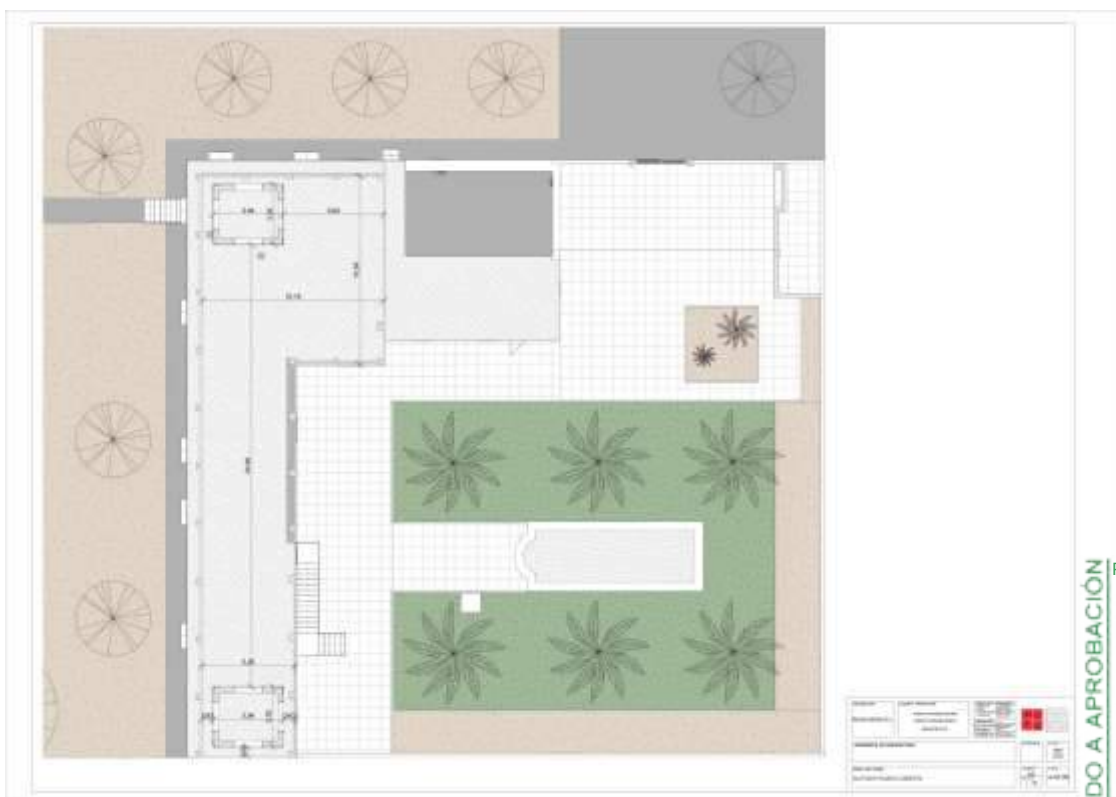


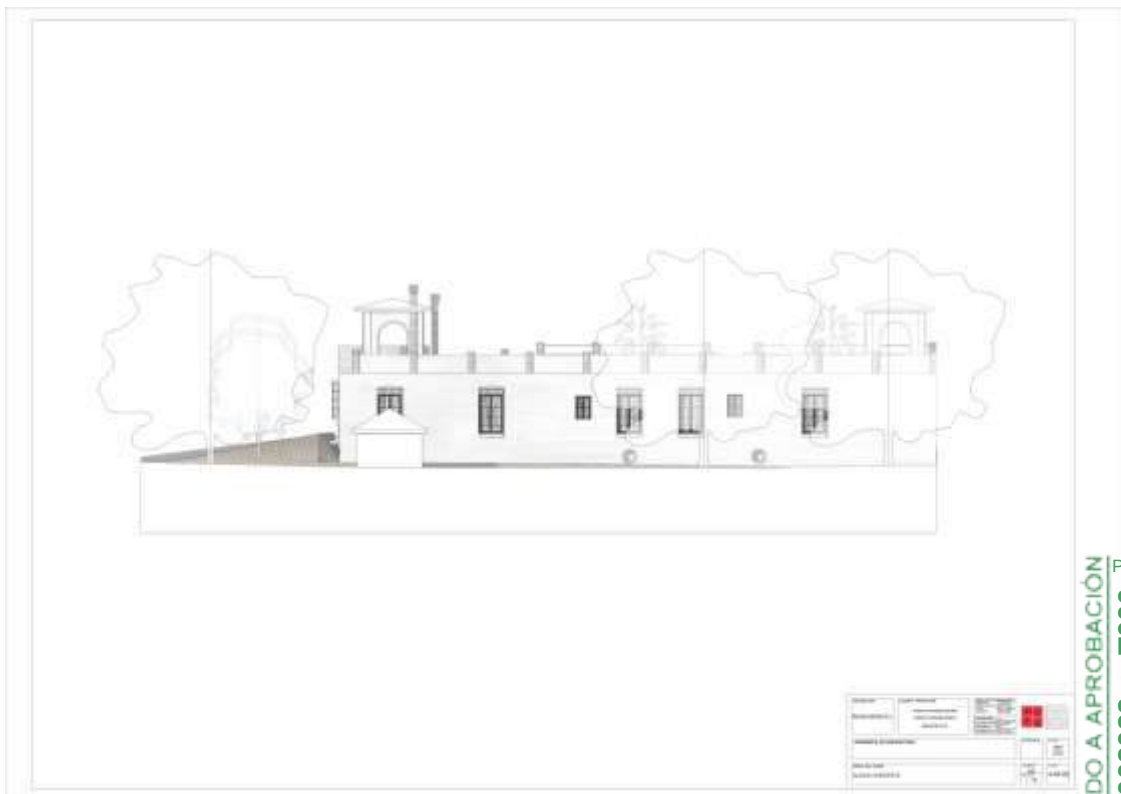
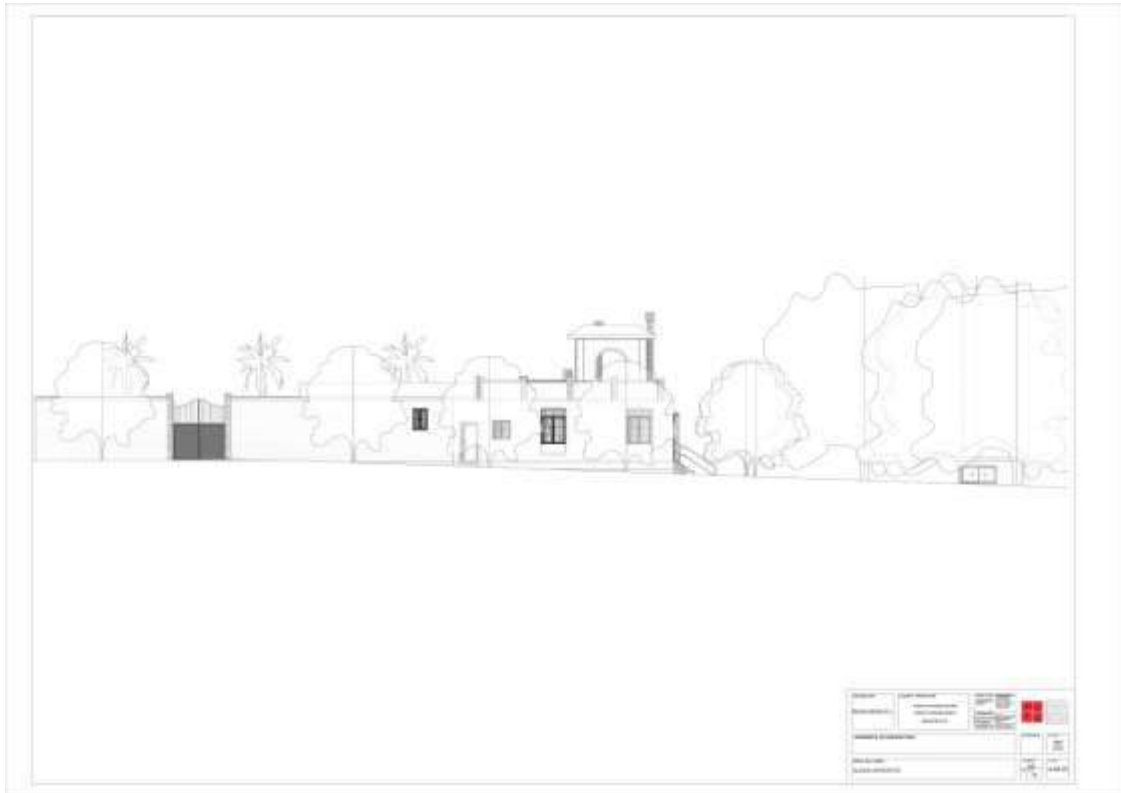
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

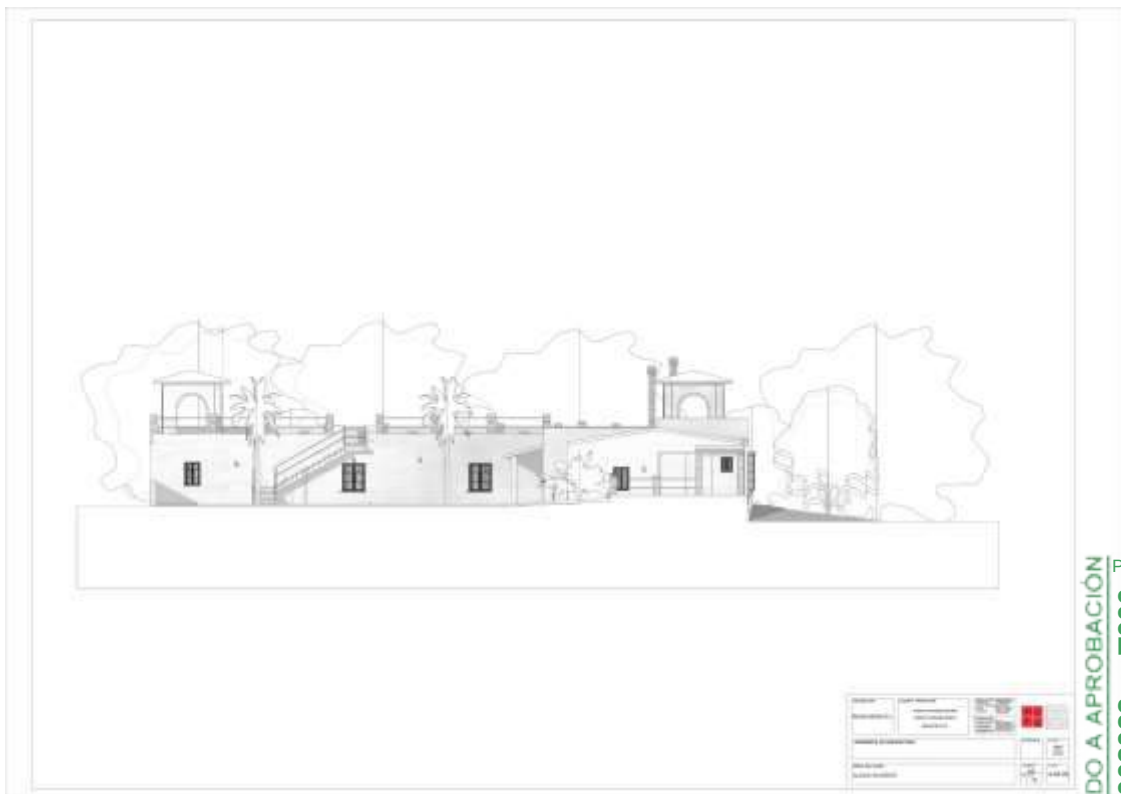
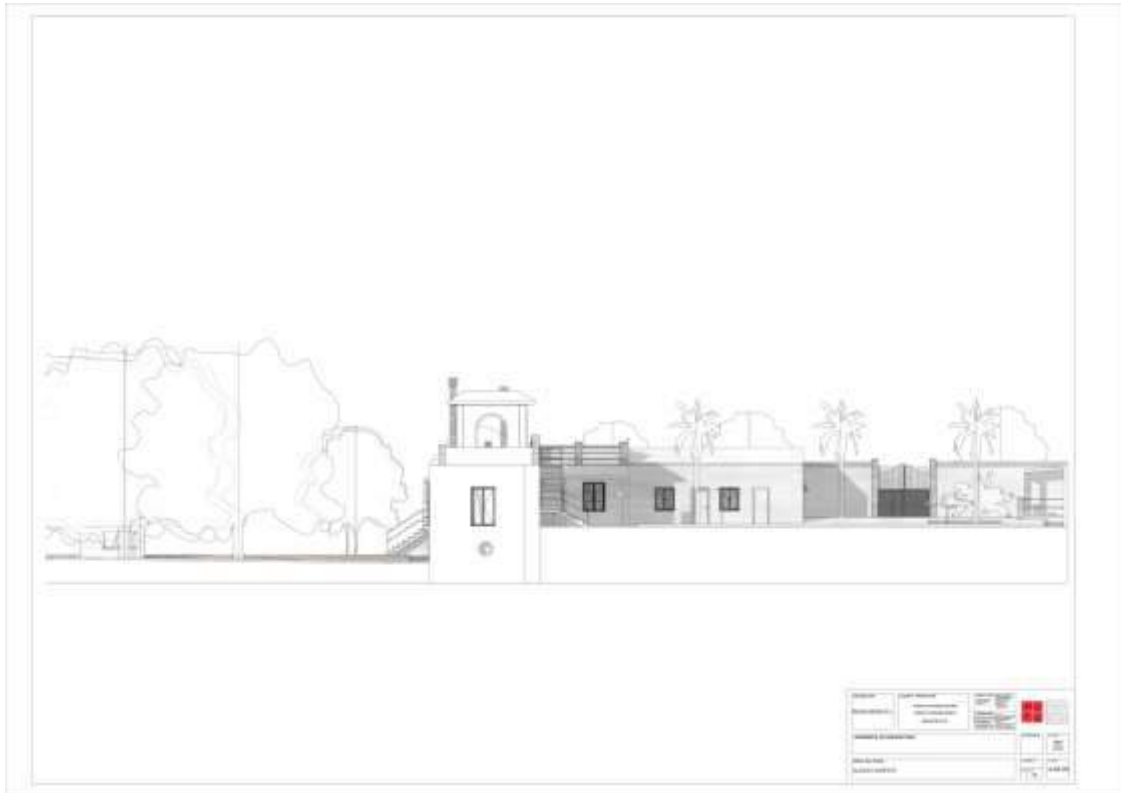
Documento sometido a aprobación

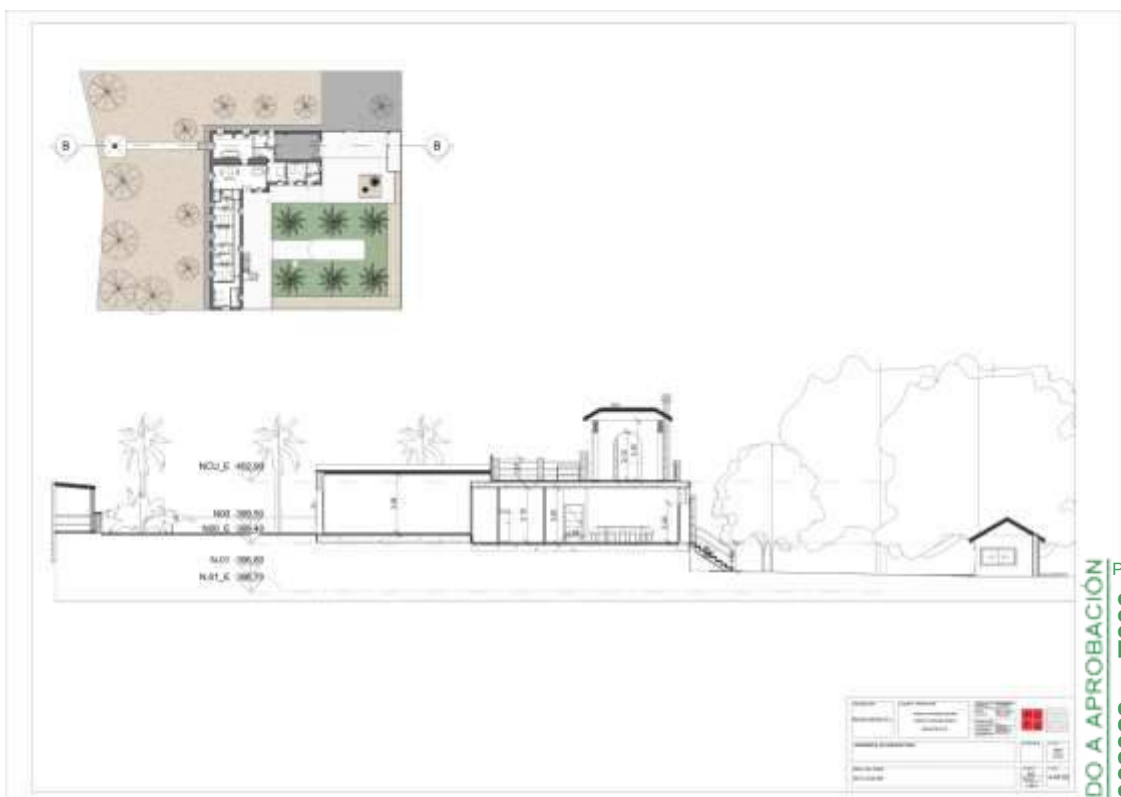


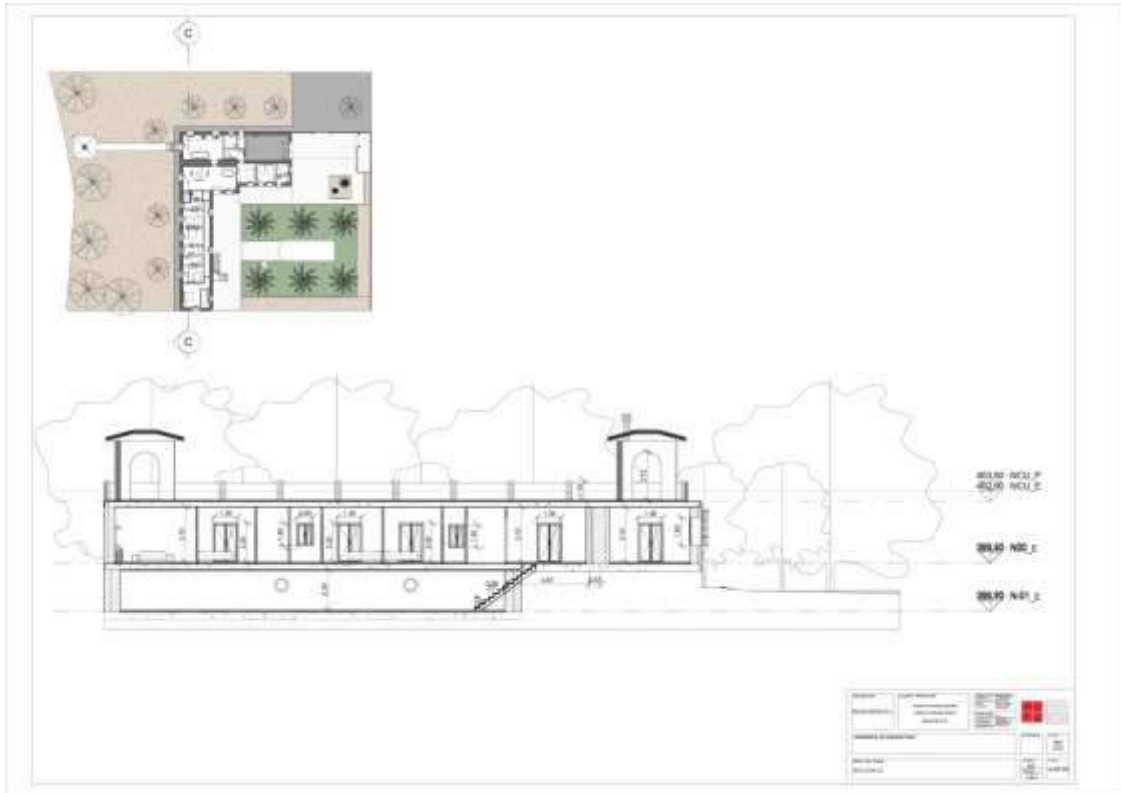
















PAG 0162/0342

23/002032 - T006

VISADO

09 ABRIL 2025

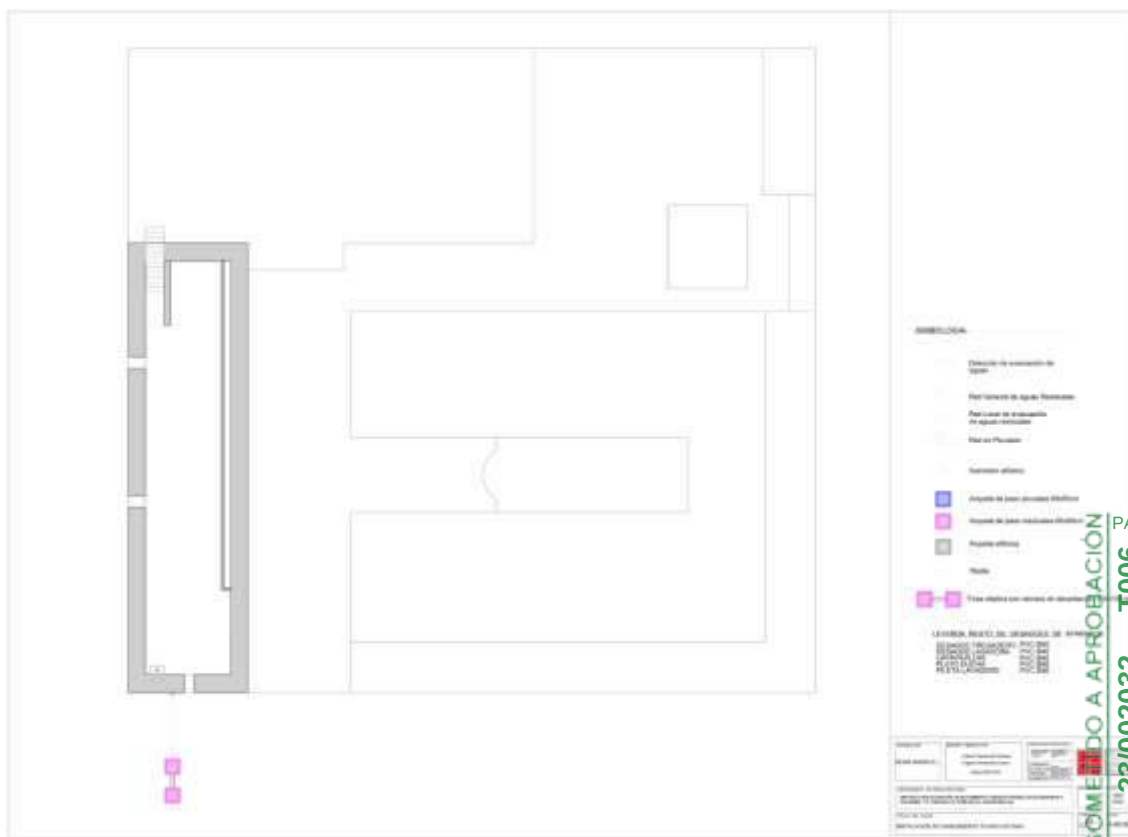
162

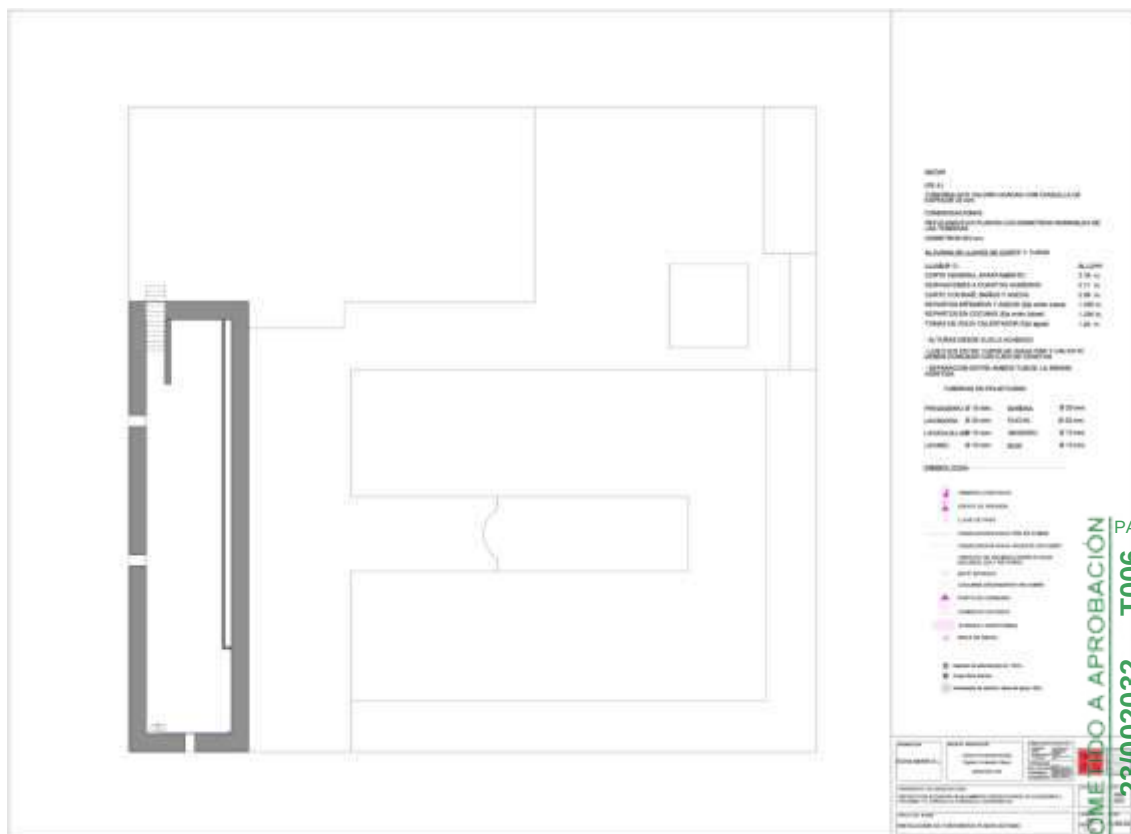


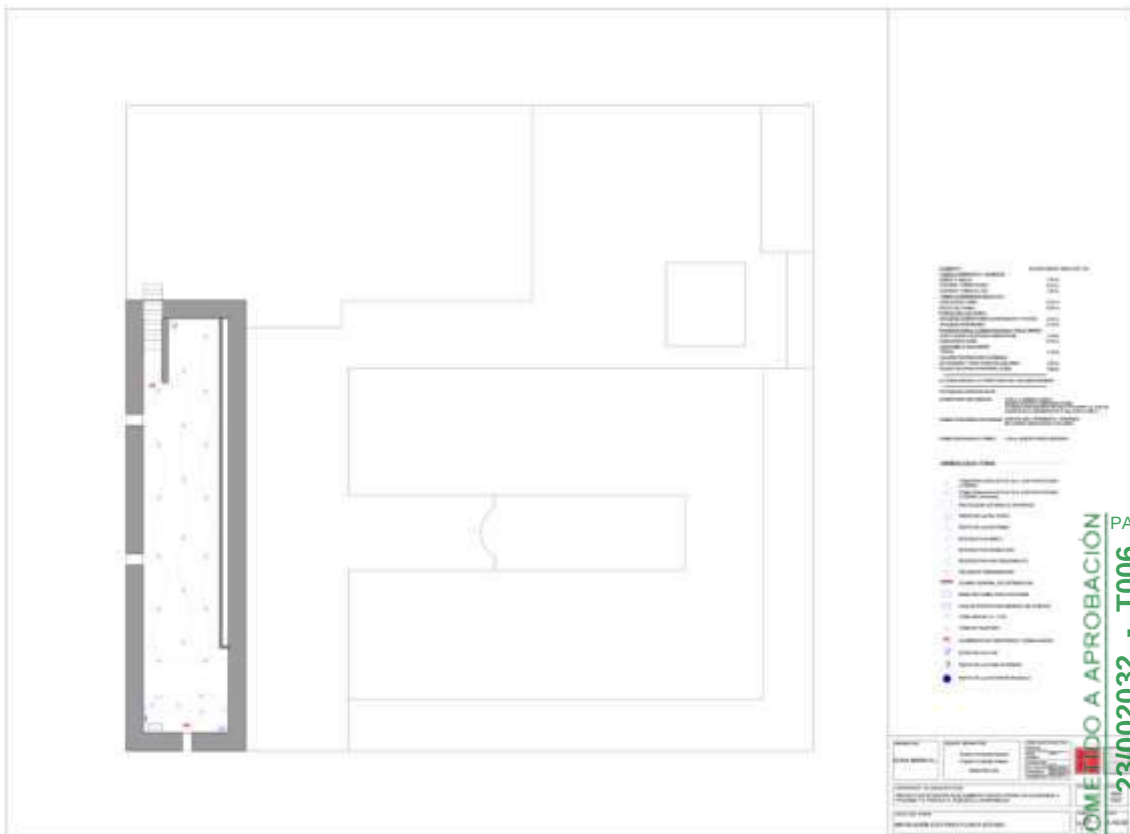
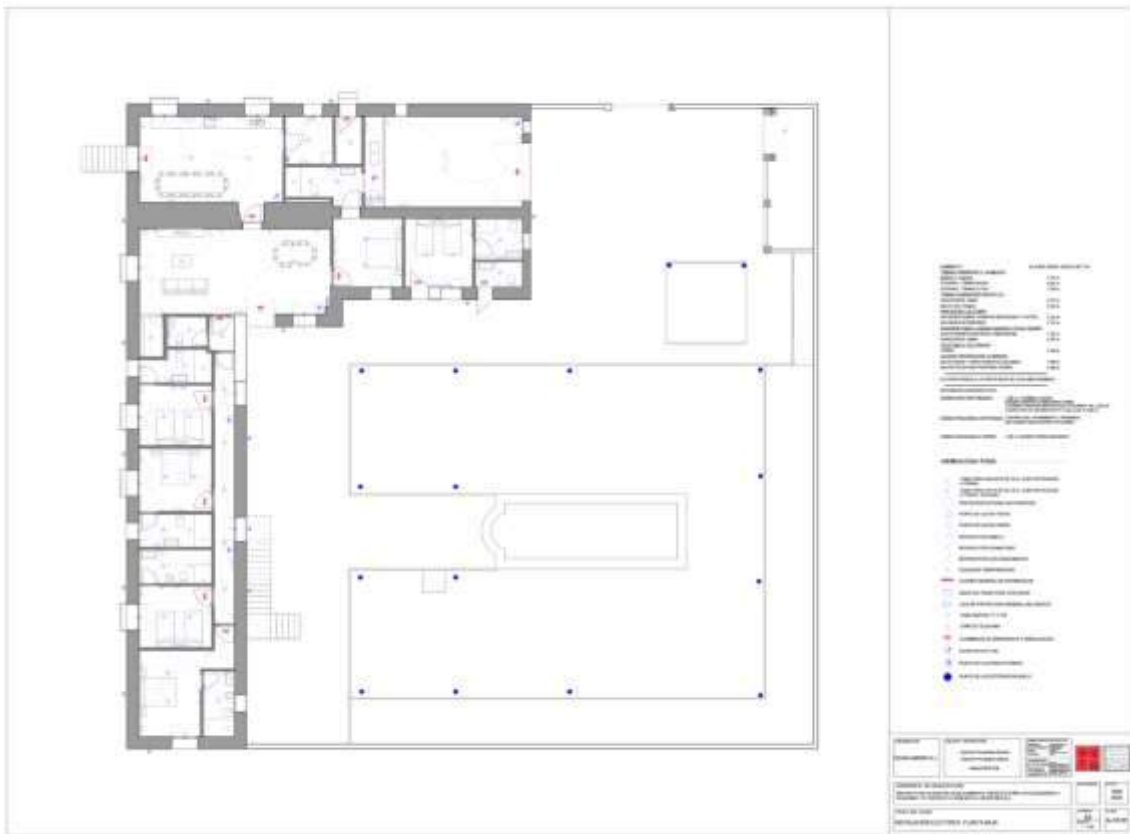
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento sometido a Acreditación









DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
23/002032 - T006

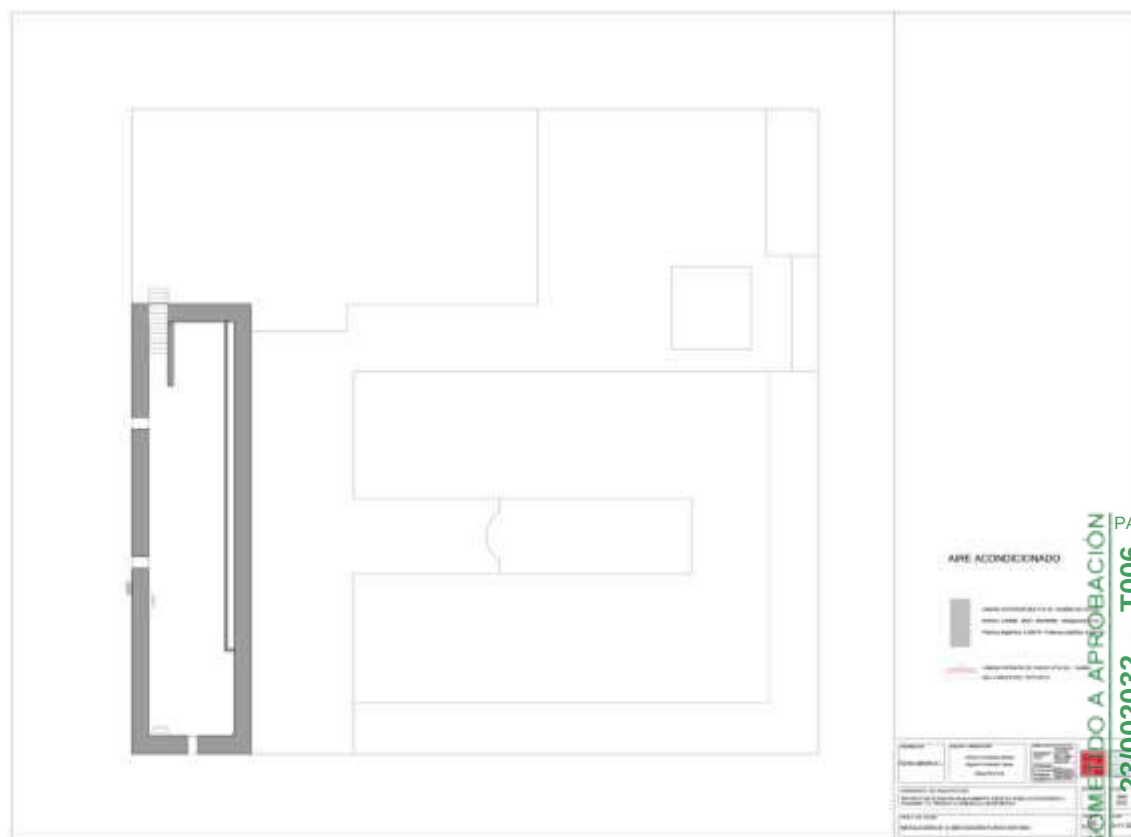
PAG 0166/0342

VISADO
09 ABRIL 2025



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

Documento sometido a aprobación





GABINETE ARQUITECTURA Y URBANISMO MÁLAGA
www.gaum.es / info@gaum.es / Calle Andaluces 22 esquina calle Cáceres cp: 29018 / 649889202/ 652143869

ANEXO 4. NOTA SIMPLE REGISTRAL ACTUALIZADA DE LA FINCA





INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

MARIA ROSARIO ECHEVERRIA ECHEVERRIA

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE OSUNA

Carrera nº 43-45-47 2ª Planta
 41640 - OSUNA (SEVILLA)
 Teléfono: 954810167
 Fax: 955820476

Correo electrónico: osuna@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

AUREN ABOGADOS Y ASESORES LEGALES AGP SAP

con DNI/CIF: A92904697

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones:

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: M03PH56C

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



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4



INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Emisión: DOS DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO

FINCA DE OSUNA N°: 7180
CÓDIGO DE FINCA REGISTRAL: 41009000113816

DESCRIPCION DE LA FINCA

Haza de tierra de labor y monte bajo, al sitio o pago de El Peinado, término de Osuna. Tiene una cabida de VEINTICINCO HECTAREAS, SESENTA Y TRES AREAS Y NOVENTA CENTIAREAS. Tiene un caserío que tiene un área superficial de ciento sesenta y un metros cuadrados distribuidos en cocina, dos cuartos, cuadra, patio y una cámara.

Naturaleza: RÚSTICA: LABOR Y MONTE BAJO

Estado constructivo:

Localización: PARAJE PEINADO, Denominación: Paraje: PEINADO

División horizontal:

Ref.Catastral: NO CONSTA Polígono: Parcela:

Superficies: Construida: 161 Terreno: Ha:25 a:63 ca:90

Línderos: Norte, Tierras del Marqués de la Gomera

Sur, Tierras de la Dehesa de Felipe Sánchez

Este, Tierras de la Dehesa de Felipe Sánchez

Oeste, Camino de El Saucejo

Representación Gráfica Registral:

<https://geoportal.registradores.org/geoportal>

Estado de Coordinación Gráfica con Catastro conforme al artículo 10 de la Ley

Hipotecaria: No coordinado con catastro

Representación Gráfica con Catastro conforme al artículo 9 de la Ley

Hipotecaria:

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
REINA MARIN, SOCIEDAD LIMITADA	829769619	902	497	66	19
100,000000% del pleno dominio por título de COMPRA					
Escritura otorgada en MÁLAGA, el día 29/06/2011, ante su Notario Don MIGUEL KRAUEL ALONSO, número 1869 de Protocolo.					

CARGAS

- HIPOTECA. Una HIPOTECA a favor de la entidad CAJA RURAL DE CIUDAD REAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO. Formalizada en escritura autorizada por el Notario DON RAMÓN CORRALES ANDRÉS, de LOS BARRIOS, el día doce de julio del año dos mil cuatro, número 1289 de Protocolo. Constituida en la inscripción 18ª de



C.S.V.: 24100928442EABD1

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4



INFORMACIÓN REGISTRAL

fecha dieciocho de agosto del año dos mil cuatro, al Folio sesenta y cinco, del Libro cuatrocientos noventa y siete, del término municipal de Osuna, Tomo novecientos dos del Archivo. Responde de, un importe global de TRES MILLONES CUATROCIENTOS MIL euros correspondiendo a esta finca OCHENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS VEINTE euros de principal; intereses ordinarios durante DOCE meses hasta un tipo máximo hipotecario del DOCE por ciento anual, por un total de DIEZ MIL QUINIENTOS VEINTISEIS CON CUARENTA CENTÉSIMAS euros; intereses de demora con un tipo máximo hipotecario del DOCE por ciento anual por un total de VEINTIUN MIL CINCUENTA Y DOS CON OCHENTA CENTÉSIMAS euros; unas costas y gastos judiciales de DIECISIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO euros Con un plazo de amortización de 120 meses con fecha de vencimiento del 12 de julio de 2014; con un valor de subasta de CIENTO CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS CON TREINTA Y SEIS CENTÉSIMAS euros. El tipo de interés fijo inicial será del TRES CON CUARENTA Y DOS CENTÉSIMAS por ciento. A partir de la terminación del periodo de aplicación del interés fijo, se aplicará un tipo de interés nominal que será la suma resultante de añadir 1 puntos al Índice de referencia EURIBOR. Se pactan tipos de interés sustitutivos.

AUTOLIQUIDAD DE TRANSMISIONES. Plazo: 5 años. Nota i al Margen de Insc/Anot: 19 Tomo: 902 Libro: 497 Folio: 66 Fecha: 12/08/2011.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

No hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DOS DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO, antes de la apertura del diario.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

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.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE OSUNA a día dos de octubre del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V.: 24100928442EABD1



C.S.V.: 24100928442EABD1

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

23/002032 - T006

VISADO

09 ABRIL 2025

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

174

PAG 0171/0342

Documenti stampati elettronicamente



INFORMACIÓN REGISTRAL

Servicio Web de Verificación: <https://sede.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.).



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 4

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

23/002032 - T006

VISADO

09 ABRIL 2025

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

172

PAG 0172/0342

Documenti iusti electronicamente