

**PROYECTO DE ACTUACIÓN DE ESTABLECIMIENTO DE  
TURISMO RURAL  
FINCA CHARRUADO VIEJO.  
CARRETERA DE MUNIVE. SANLÚCAR DE BARRAMEDA.**

**PROMOTOR: HACIENDA EL CHARRUADO S.L.U.**

**ARQUITECTOS: JOSÉ M<sup>a</sup> MEDINA BUZÓN Y ADRIÁN SERRANO VARGAS**

Fecha Noviembre de 2.019

---

Proyecto de Actuación de Establecimiento de Turismo Rural. Finca Charruado Viejo.  
Carretera de Munive. Sanlúcar de Barrameda.  
Promotor: HACIENDA EL CHARRUADO S.L.U.  
Arquitectos: José M<sup>a</sup> Medina Buzón y Adrián Serrano Vargas

## **1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

- A. Datos del Proyecto
- B. Descripción de los terrenos y propuesta
- C. Justificación y fundamento.
- D. Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad

## A. DATOS DEL PROYECTO

**Proyecto de Actuación:** Instalación de establecimiento de turismo rural

**Emplazamiento:** Carretera de Munive, finca Charruado Viejo  
Sanlúcar de Barrameda.

**Propietario:** Razón social: HACIENDA EL CHARRUADO S.L.U.  
N.I.F.: C.I.F. B-72210032  
Domicilio Social: Ctra. Munive km.3  
Domicilio Fiscal: C/ Pescadería nº3  
Sanlúcar de Barrameda – 11.540

**Representante:** Encarnación Rodríguez Martínez  
D.N.I.48891499-P  
Domicilio social: c/ Pescadería nº 3  
Sanlúcar de Barrameda – 11.540

### **Autores del Proyecto:**

- Nombre del técnico: D. José Mª Medina Buzón
- Nº 398 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz
- N.I.F. / C.I.F.: 52.332.561-V
- Domicilio social: Huerta de Manguey, Edif. Mirasol 3, Portal 2, 2º F
- Población / Código postal: Sanlúcar de Barrameda – 11.540
- Teléfonos / fax / correo electrónico: 956 36 25 86
  
- Nombre del técnico: D. Adrián Serrano Vargas
- Nº 80 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz
- N.I.F. / C.I.F.: 31.309.301-E
- Domicilio social: C/ Manuel de Diego Lora, nº. 2
- Población / Código postal: Sanlúcar de Barrameda – 11.540
- Teléfonos / fax / correo electrónico: 956 36 41 78 – 956 36 37 04.  
adriansv@arquitectosdecadiz.com

## **B. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS Y DE LA PROPUESTA**

### **B.1. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS.**

La finca El Charruado Pardo se ubica en el fondo de la calle Descubierta, en el Término Municipal de Sanlúcar de Barrameda. Tiene una situación privilegiada gracias a la cercanía tanto de la ciudad, la playa y el campo. La parcela sobre la que se quiere actuar presenta una superficie de 77.779,00 m<sup>2</sup>., de forma y topografía irregular, ocupando la edificación la zona de máxima cota. Se accede desde la calle Descubierta, a través de un camino que sube hasta la cota de la casa. El resto de la parcela presenta alguna vegetación arbórea cercana al edificio y algunos elementos de jardinería, frutales y hortícolas en el entorno inmediato de la edificación, permaneciendo el resto de la parcela como terrenos de cultivo. Dentro de la parcela existe una construcción que fue consolidada recientemente y se pretende adaptarla para albergar un establecimiento de turismo rural. Es una casa de viña propia de las tradicionales casas del marco de Jerez y el Bajo Guadalquivir. Esta casa es de grandes proporciones, su planta es cuadrangular y en su interior hay un patio central alrededor del cual se organizan las dependencias. El edificio cuenta con dos plantas de altura. En la planta baja quedaría una de las habitaciones y la cocina, la recepción, los salones y los baños abiertos al público en general. En la planta alta estarán ubicadas las otras cuatro habitaciones, todas con sus baños integrados y la cocina y el salón de uso exclusivo para los clientes que pernocten en la casa.

La topografía es bastante uniforme en la zona del edificio que ocupa la zona alta de finca donde se ha conformado una plataforma donde se apoyará la actividad. Esta plataforma ha sido conformada mediante aporte de terreno, pero hace tiempo ya que mantiene esa topografía. En la consolidación se ha regularizado la rasante para conseguir un uso más cómodo de la zona a modo de terraza. El resto

presenta una topografía irregular a modo de laderas aptas para el cultivo agrícola. Las vistas que posee sobre la desembocadura del río y sobre el paisaje rural de Sanlúcar y Chipiona, su ubicación sobre una loma y su integración en un conjunto arbóreo del que disfruta en sus exteriores, lo convierten en un interesante hito paisajístico idóneo para el uso que se pretende.

Aunque la superficie de la finca es de 77.779,00 m<sup>2</sup>, la superficie que se destinará a la actividad será 14.803'73 m<sup>2</sup>, de los cuales 803,62 m<sup>2</sup> son ocupados por la edificación y el resto (14.000'11 m<sup>2</sup>) serían exteriores. Los exteriores estarían destinados a acceso, aparcamiento, patio y estancias exteriores.

La finca forma parte del suelo no urbanizable "genérico" de la ciudad según el PGOU de Sanlúcar de Barrameda y su adaptación a la LOUA. Se adjunta plano de situación de los terrenos donde pueden observarse las características morfológicas, parcelarias y de entorno.

## B.2. CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.

Actualmente los terrenos tienen uso agrícola, uso que permanecerá pero compatibilizado con el de establecimiento de turismo rural. Este uso, integrado en el conjunto de la finca, se desarrollará en el ámbito del edificio existente y su entorno próximo dejando el resto de la finca para el uso agropecuario. Integrado en el edificio existe una dependencia que se mantiene como almacén de herramientas de uso agrícola.

Se adjunta ficha catastral y escrituras de propiedad de la finca.

En la ficha catastral aparece una superficie de terrenos que engloba la finca en cuestión y otra cuyo titular es el mismo y por ello aparece unida a ella con una superficie de 114.760 m<sup>2</sup>.

En las escrituras de propiedad aparece definida la finca como rústica, suerte de viña y arboleda, en término de esta ciudad, Pago de Doña Elvira, de diecisiete aranzadas, un cuarto de otra y cincuenta estadales de cabida o siete hectáreas, setenta y siete áreas, setenta y nueve centiáreas y está inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda al Tomo 539, Libro 297, Folio 224, Finca número 9.685, Inscripción 4<sup>a</sup>.

El titular registral de la finca es José Rodríguez Fábregas. Este lo arrendará a la empresa HACIENDA EL CHARRUADO S.L.U. que es la titular de la actuación.

### B.3. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.

El uso principal de la edificación será de establecimiento para turismo rural.

La situación del edificio lo convierte en un hito paisajístico cuyas vistas se consideran privilegiadas y en un emplazamiento cercano al núcleo de la ciudad. Su entorno inmediato presenta cualidades inmejorables para el aprovechamiento de los espacios exteriores en temporada de clima suave.

A la instalación se accede desde un nuevo acceso autorizado por la Delegación Territorial de Cádiz de la consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, que llega desde la vía de servicio A-480 en conexión con la A-2077 a la altura del punto kilométrico 5+300 de la A-480 en su margen izquierda.

El entorno del edificio se destinará a zona de aparcamiento de vehículos situada en la zona derecha del fondo del camino y la zona arbolada se destinará al uso lúdico.

La finca se encuentra en una zona con un viario cuyas características permiten la conexión con un carril bici para satisfacción de los futuros clientes que quieran pasear en bicicleta. Por este motivo una de las actividades complementarias al alojamiento será el alquiler de bicicletas.

Junto al alojamiento se incluirá el desayuno para que los clientes que quieran puedan disfrutar de la casa toda la mañana sin necesidad de tener que movilizarse para desayunar. De este modo se permitirá a los agroturistas que lo deseen, poder realizar las labores de la viña como el arado, la poda, la vendimia... siempre que su estancia coincida con la época destinada para ello.

Complementando la actividad citada se pretende la oferta de almuerzos y cenas típicas de la región, catas de vino y catas con maridajes. Todo esto se compaginará con la venta de vinos del Marco de Jerez y demás productos autóctonos alimentarios.

Otra de las actividades previstas es la celebración de congresos y diversos eventos, tales como bodas y comuniones.

Las actividades que se plantean como posible oferta son las siguientes:

- Rutas en bicicleta.
- Rutas gastronómicas y enológicas: Como la ruta de la tapa, la ruta de la manzanilla, la ruta del mosto.
- Rutas culturales: Rutas de rincones insólitos, de iglesias y conventos, de monumentos arquitectónicos, de restos arqueológicos...

- Rutas naturalistas: Recorrido del pinar de La Algaida y visita de las Lagunas de Tarelo.
- Visitas al Parque Nacional Doñana.
- Rutas a caballo.
- Actividades acuáticas, tales como skate board, kitesurf, esquí acuático, pesca, paseos en barco por el río Guadalquivir y avistamiento de flamencos.
- Posibilidad de paseo en avioneta, paramotor por la desembocadura del Guadalquivir.
- Posibilidad de disfrutar de espectáculos flamencos con visitas programadas a lugares destacados tales como El Bodegón A Contratiempo.

Algunas de las actividades se programará directamente por la casa rural y otras podrán ser contratadas de forma externa con otras empresas de la zona.

Para el desarrollo de la actividad se contará con los siguientes recursos:

1. Recursos materiales:  
Se contará con el edificio existente adaptado al uso previsto y los elementos propios de la instalación con todos sus muebles y enseres.
2. Recursos humanos:
  - 1 Encargado
  - 1 Ayudante a tiempo parcial
  - 1 Persona de mantenimiento a tiempo parcial



### 3. Recursos económicos:

Los recursos económicos necesarios para la puesta en marcha de la actividad, obras e instalaciones incluidas proceden del patrimonio de la empresa y de créditos apropiados que se amortizarán con el desarrollo de la actividad.

#### B.4. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES.

La actuación consiste en la adecuación de un edificio para su uso como casa rural. El edificio fue consolidado recientemente, pero necesita ser adaptado a ese uso. El edificio tiene dos plantas. La planta baja se destinará a recepción, una habitación, servicios de cocina, aseos comunes para el servicio de los salones, aseos para el personal, dependencia para el uso de almacén agrícola y salones donde se pretende la realización de actividades de todo tipo, desde celebraciones de actos lúdicos (bodas, bautizos, comuniones, congresos, etc.) hasta la utilización como sala de exposiciones, conferencias, etc. En la planta alta se disponen cuatro habitaciones más, una cocina y un salón de uso exclusivo para los residentes de la casa rural, dejando el resto para salones con la misma finalidad que en la planta baja. Una de las habitaciones de la planta alta se diseña para que se pueda utilizar por personas minusválidas. Ambas plantas se unen por una escalera y un ascensor para hacer accesible el itinerario entre planta baja y alta.

Para la ubicación de maquinaria de instalaciones y otros usos al servicio de la actividad, se habilita una parte de la azotea y se construye un castillete de acceso a la cubierta como continuación de la escalera de acceso a la planta alta. Este castillete se ubica en la zona del edificio más interior respecto a las vistas desde el litoral con idea de reducir su impacto visual.

El programa de usos y las superficies útiles de la actividad de restauración son los siguientes:

### Planta Baja

Entrada	25'02 m <sup>2</sup>	
Salón 1.	299'89 m <sup>2</sup>	
Cocina.	36'12 m <sup>2</sup>	
Aseo servicio.	1'74 m <sup>2</sup>	
Limpieza.	1'36 m <sup>2</sup>	
Oficio.	2'26 m <sup>2</sup>	
Distribuidor 2.	5'28 m <sup>2</sup>	
Aseo minusválido.	4'01 m <sup>2</sup>	
Aseo masculino.	17'09 m <sup>2</sup>	
Aseo femenino.	20'87 m <sup>2</sup>	
Dormitorio 1	21'65 m <sup>2</sup>	
Baño 1	8'10 m <sup>2</sup>	
Aseo mujer	5'26 m <sup>2</sup>	
Aseo varón	7'86 m <sup>2</sup>	
Distribuidor 1	9'03 m <sup>2</sup>	
Ascensor	3'11 m <sup>2</sup>	
Almacén	31'73 m <sup>2</sup>	
<i>Total interior.</i>	<i>500'26 m<sup>2</sup></i>	
Patio	168'06 m <sup>2</sup>	
Total Superficie útil de Planta Baja:		668'32 m <sup>2</sup>

### Planta Alta

Distribuidor 3	28'35 m <sup>2</sup>
Cocina de uso exclusivo	9'40 m <sup>2</sup>
Salón de uso exclusivo	15'71 m <sup>2</sup>
Salón 2	193'59 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2	18'00 m <sup>2</sup>
Baño 2	8'50 m <sup>2</sup>
Dormitorio 3	18'25 m <sup>2</sup>
Baño 3	7'58 m <sup>2</sup>
Dormitorio 4	18'57 m <sup>2</sup>
Baño 4	7'46 m <sup>2</sup>

Dormitorio 5	22'99 m <sup>2</sup>	
Baño 5	7'97 m <sup>2</sup>	
Distribuidor 4	18'61 m <sup>2</sup>	
Total Superficie útil de planta alta.		374'98 m <sup>2</sup>

Planta Castillete		
Castillete	1'76 m <sup>2</sup>	
Total Superficie útil de planta castillete.		1'76 m <sup>2</sup>

La superficie útil total destinada a la actividad es **1.045'06 m<sup>2</sup>**

La superficie construida total del edificio es:

Planta Baja:	635'56 m <sup>2</sup>	
Planta Alta:	490'08 m <sup>2</sup>	
Planta Castillete:	16'38 m <sup>2</sup>	
Total superficie construida de la edificación		1.142'02 m <sup>2</sup>

La superficie de suelo destinada a la actividad sería la construida en planta baja, más el patio, más la superficie exterior, aparcamientos y accesos.

Superficie de planta baja:	635'56 m <sup>2</sup>	
Patio	168'06 m <sup>2</sup>	
Sup. ocupada por la edificación:		803'62 m <sup>2</sup>
Superficie exterior:	6.038'58 m <sup>2</sup>	
Superficie de aparcamientos	4.165'79 m <sup>2</sup>	
Superficie de acceso y viario	3.795'74 m <sup>2</sup>	
Superficie exterior:		14.000'11 m <sup>2</sup>

### **Superficie Total destinada a la actividad**

**14.803'73 m<sup>2</sup>**

La obra a realizar consistirá en adaptar la edificación existente para casa rural. En planta baja, se han previsto unos salones ubicados en las

tres alas del edificio, dejando el patio central con la posibilidad de uso al aire libre, al igual que la terraza exterior. En el ala restante, se disponen los servicios, una habitación con cuarto de baño y una dependencia reservada para uso de almacén al servicio de la actividad agrícola. En la planta alta se prevén también salones y cuatro habitaciones más con cuarto de baño incorporado. En la planta de castillete, se habilita una zona de cubierta transitable para la colocación de instalaciones y maquinarias, además de un castillete de acceso. A partir del segundo año cuando se vaya consolidando la actividad turística, está prevista la ampliación de habitaciones a costa de la reducción de la superficie de los salones de planta alta.

La albañilería se realizará con tabicón de ladrillo hueco doble tomado con mortero de cemento. Los revestimientos se realizarán con mortero bastardo de cal y cemento y pintura plástica, excepto los locales húmedos que se alicatarán hasta el techo. Se dispondrá falso techo de escayola o de madera tratada según la zona.

En las obras de consolidación se han resuelto las acometidas de agua y electricidad. La primera se ha realizado mediante una acometida a la tubería general de 300 mm que transcurre por el interior de la parcela. En el plano S-04 se indica la situación de la acometida y del contador que se encuentra colocado en una arqueta próxima a la acometida con sus correspondientes llaves de corte.

La segunda se ha resuelto mediante la instalación de un centro de transformación conectado a la red de media tensión que atraviesa la finca y posee un poste en el linde de la finca próximo a la entrada. Desde ese poste se ha sacado una derivación al C.T. donde se ha instalado un equipo de 50 KVA que da suministro a la finca. Desde este centro se lleva una línea eléctrica hasta un monolito cercano donde se ubican la caja general de protección y el equipo de medida y desde el cual parte la línea de baja tensión que suministra toda la instalación del complejo. Tanto el C.T. como la torre de la que se toma

la corriente, han sido ejecutados con los permisos del departamento de Explotación de Carreteras de la Delegación de Cádiz de la Consejería de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio. Se adjuntan las autorizaciones a dichas obras.

El saneamiento, se ha resuelto mediante la colocación de una fosa séptica y un pozo filtrante colocados en la zona este de la finca.

Todas las redes y conexiones de infraestructuras se encuentran realizadas e indicadas en el plano correspondiente.

El acceso a la finca se realiza mediante un acceso directo de dimensiones adecuadas al tráfico previsto.

#### B.5. PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.

El plazo previsto para el comienzo de las obras es el necesario para la obtención de todas las autorizaciones precisas. La duración de las obras se estima en un período de seis meses a partir del comienzo de las mismas.

### **C. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTO.**

#### C.1. UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL.

La actividad de turismo rural se considera una actividad de utilidad pública, ya que supone un servicio a la comunidad en un lugar excepcional. El disfrute de las vistas y la estancia en una zona privilegiada del término municipal cuya elevación natural sobre el entorno permite la observación de unas perspectivas inusuales de la desembocadura del río Guadalquivir, del parque Doñana y de la

campiña sanluqueña.

Considerando que en la finca en cuestión existe una edificación cuyo uso ha estado relacionado con el uso agrícola, cuya estructura arquitectónica responde a la de los antiguos "cortijos" y que su vigencia es relativa, procede la reconducción del uso del edificio hacia otro compatible capaz de reutilizarlo y de optimizarlo de forma que se generen plusvalías derivadas de sus características locacionales y estratégicas.

La publicación de un espacio mediante su puesta en uso para una utilización pública reporta un beneficio para la comunidad. En este caso, un uso permitido por la normativa urbanística de aplicación (Plan General de Ordenación Urbana de Sanlúcar de Barrameda), *establecimiento de alojamiento rural*, con la finalidad de rehabilitación de un edificio existente, de carácter histórico o patrimonial, ha de considerarse de "utilidad pública". La actividad de turismo rural está ligada a su implantación en el medio rural de forma que las características del mismo se convierten en el principal atractivo de la actividad. Es por ello que la normativa urbanística del PGOU la contempla como compatible en el suelo no urbanizable. El concepto y las condiciones de la edificación y el emplazamiento de la misma reafirman la idea de "utilidad pública".

## C.2. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS, LEGITIMADORA DE LA ACTIVIDAD.

Se ha realizado un estudio económico que incluye no solo la actividad, sino el importe de las obras necesarias para su puesta en funcionamiento, aunque la inversión realizada en obras, se encaje en el estudio económico como amortización de la inversión en un período de 10 años, para su consideración en el estudio de viabilidad.

Proyecto de Actuación de Establecimiento de Turismo Rural. Finca Charruado Viejo.  
 Carretera de Munive. Sanlúcar de Barrameda.  
 Promotor: HACIENDA EL CHARRUADO S.L.U.  
 Arquitectos: José M<sup>a</sup> Medina Buzón y Adrián Serrano Vargas

El presupuesto de obras es el siguiente:

<b>INVERSIÓN EN OBRAS</b>		<b>249.850,00</b>
<b>CONCEPTO</b>	<b>IMPORTE</b>	
DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	1.285,07	
MOVIMIENTOS DE TIERRA	2.437,74	
CIMENTACIONES	14.967,01	
ALCANTARILLADO	10.442,88	
ESTRUCTURA	46.283,30	
ALBAÑILERIA	11.564,77	
CUBIERTAS	31.968,16	
ENFOCADOS Y ESCAYOLAS	18.811,21	
REVESTIMIENTOS	30.206,11	
CARPINTERIA DE MADERA	290,22	
CARPINTERIA METALICA Y CERRAJERÍA	8.602,03	
FONTANERIA	1.702,07	
ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES	2.371,97	
VIDRIOS	110,13	
PINTURAS	983,77	
URBANIZACIÓN Y CONEXIONES CON LAS REDES	33.103,92	
SEGURIDAD Y SALUD	5.500,00	
CONTROL DE CALIDAD	1.250,00	
GESTIÓN DE RESIDUOS	1.200,00	
<b>TOTAL OBRA</b>	<b>223.080,36</b>	
<b>HONORARIOS, LICENCIAS Y OTROS GASTOS</b>	<b>26.769,64</b>	
<b>INVERSIÓN TOTAL</b>	<b>249.850,00</b>	

En base a ello, el estudio económico de la actividad resultaría según el siguiente detalle:

Proyecto de Actuación de Establecimiento de Turismo Rural. Finca Charruado Viejo.  
 Carretera de Munive. Sanlúcar de Barrameda.  
 Promotor: HACIENDA EL CHARRUADO S.L.U.  
 Arquitectos: José M<sup>a</sup> Medina Buzón y Adrián Serrano Vargas

<b>CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS PREVISIONAL</b>					
<b>Empresa: HACIENDA EL CHARRUADO, S.L.U.</b>					
<b>Fecha: 06/11/2014</b>					
<b>Euros</b>					
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>Año 4</b>	<b>Año 5</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>108.077,60</b>	<b>108.077,60</b>	<b>123.252,40</b>	<b>154.303,20</b>	<b>155.003,20</b>
Venta de habitaciones	59.898,00	59.898,00	71.877,00	95.836,00	95.836,00
Celebraciones	19.800,00	19.800,00	19.800,00	21.600,00	21.600,00
Congresos	6.400,00	6.400,00	6.400,00	6.400,00	6.400,00
Catas	2.300,00	2.300,00	2.300,00	2.300,00	2.500,00
Almuerzos típicos concertados	7.700,00	7.700,00	8.500,00	9.000,00	9.500,00
Alquiler bicicletas	2.994,90	2.994,90	3.593,85	4.791,80	4.791,80
Ventas productos autóctonos	8.984,70	8.984,70	10.781,55	14.375,40	14.375,40
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>-12.005,72</b>	<b>-12.005,72</b>	<b>-13.762,78</b>	<b>-17.347,04</b>	<b>-17.417,04</b>
Consumo de materias primas	-10.807,76	-10.807,76	-12.325,24	-15.430,32	-15.500,32
Otros aprovisionamientos	-1.197,96	-1.197,96	-1.437,54	-1.916,72	-1.916,72
<b>Gastos de personal</b>	<b>-20.756,94</b>	<b>-20.756,94</b>	<b>-20.806,94</b>	<b>-20.856,94</b>	<b>-20.856,94</b>
Sueldos y salarios	-19.786,80	-19.786,80	-19.786,80	-19.786,80	-19.786,80
Seguridad social a cargo de la empresa	-208,30	-208,30	-208,30	-208,30	-208,30
Autónomo	-261,84	-261,84	-261,84	-261,84	-261,84
Otros gastos sociales	-500,00	-500,00	-550,00	-600,00	-600,00
<b>Servicios exteriores</b>	<b>-39.935,07</b>	<b>-39.935,07</b>	<b>-44.187,87</b>	<b>-52.543,83</b>	<b>-52.543,83</b>
Arrendamientos	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00
Reparaciones y conservación	-2.994,90	-2.994,90	-3.593,85	-4.791,80	-4.791,80
Servicios Profesionales Independientes	-3.600,00	-3.600,00	-3.600,00	-3.600,00	-3.600,00
Transportes	-299,49	-299,49	-359,39	-479,18	-479,18
Primas de seguros	-1.500,00	-1.500,00	-1.650,00	-1.800,00	-1.800,00
Servicios bancarios y similares	-149,75	-149,75	-179,69	-239,59	-239,59
Publicidad y propaganda	-3.600,00	-3.600,00	-3.600,00	-3.600,00	-3.600,00
Suministros	-11.380,62	-11.380,62	-13.656,63	-18.208,84	-18.208,84
Otros gastos y servicios	-2.994,90	-2.994,90	-3.593,85	-4.791,80	-4.791,80
Comisiones centrales reservas	-2.695,41	-2.695,41	-3.234,47	-4.312,62	-4.312,62
Tributos	-720,00	-720,00	-720,00	-720,00	-720,00
<b>Amortizacion del inmovilizado</b>	<b>-8.817,20</b>	<b>-8.817,20</b>	<b>-8.817,20</b>	<b>-8.817,20</b>	<b>-8.817,20</b>
<b>Amortizacion del inmovilizado</b>	<b>-24.985,00</b>	<b>-24.985,00</b>	<b>-24.985,00</b>	<b>-24.985,00</b>	<b>-24.985,00</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>1.577,67</b>	<b>1.577,67</b>	<b>10.692,61</b>	<b>29.753,19</b>	<b>30.383,19</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>-150,00</b>	<b>-150,00</b>	<b>-200,00</b>	<b>-200,00</b>	<b>-250,00</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-150,00</b>	<b>-150,00</b>	<b>-200,00</b>	<b>-200,00</b>	<b>-250,00</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.427,67</b>	<b>1.427,67</b>	<b>10.492,61</b>	<b>29.553,19</b>	<b>30.133,19</b>
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	<b>356,92</b>	<b>356,92</b>	<b>2.623,15</b>	<b>7.388,30</b>	<b>7.533,30</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>1.070,76</b>	<b>1.070,76</b>	<b>7.869,46</b>	<b>22.164,89</b>	<b>22.599,89</b>
<b>PROC. OPER. CONTINUADAS</b>	<b>1.070,76</b>	<b>1.070,76</b>	<b>7.869,46</b>	<b>22.164,89</b>	<b>22.599,89</b>



Proyecto de Actuación de Establecimiento de Turismo Rural. Finca Charruado Viejo.  
 Carretera de Munive. Sanlúcar de Barrameda.  
 Promotor: HACIENDA EL CHARRUADO S.L.U.  
 Arquitectos: José M<sup>a</sup> Medina Buzón y Adrián Serrano Vargas

<b>CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS PREVISIONAL</b>					
<b>Empresa: HACIENDA EL CHARRUADO, S.L.U.</b>					
					<b>Fecha: 06/11/2014</b>
<b>Euros</b>					
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>Año 6</b>	<b>Año 7</b>	<b>Año 8</b>	<b>Año 9</b>	<b>Año 10</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>183.754,00</b>	<b>186.054,00</b>	<b>186.454,00</b>	<b>186.654,00</b>	<b>186.654,00</b>
Venta de habitaciones	119.795,00	119.795,00	119.795,00	119.795,00	119.795,00
Celebraciones	21.600,00	23.400,00	23.400,00	23.400,00	23.400,00
Congresos	6.400,00	6.400,00	6.400,00	6.400,00	6.400,00
Catas	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.700,00	2.700,00
Almuerzos típicos concertados	9.500,00	10.000,00	10.400,00	10.400,00	10.400,00
Alquiler bicicletas	5.989,75	5.989,75	5.989,75	5.989,75	5.989,75
Ventas de productos autóctonos	17.969,25	17.969,25	17.969,25	17.969,25	17.969,25
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>-20.771,30</b>	<b>-21.001,30</b>	<b>-21.041,30</b>	<b>-21.061,30</b>	<b>-21.061,30</b>
Consumo de materias primas	-18.375,40	-18.605,40	-18.645,40	-18.665,40	-18.665,40
Otros aprovisionamientos	-2.395,90	-2.395,90	-2.395,90	-2.395,90	-2.395,90
<b>Gastos de personal</b>	<b>-28.902,04</b>	<b>-28.902,04</b>	<b>-28.902,04</b>	<b>-28.952,04</b>	<b>-28.952,04</b>
Sueldos y salarios	-27.573,60	-27.573,60	-27.573,60	-27.573,60	-27.573,60
Seguridad social a cargo de la empresa	-416,60	-416,60	-416,60	-416,60	-416,60
Autónomo	-261,84	-261,84	-261,84	-261,84	-261,84
Otros gastos sociales	-650,00	-650,00	-650,00	-700,00	-700,00
<b>Servicios exteriores</b>	<b>-61.249,79</b>	<b>-61.249,79</b>	<b>-61.249,79</b>	<b>-61.249,79</b>	<b>-61.249,79</b>
Arrendamientos	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00
Reparaciones y conservación	-5.989,75	-5.989,75	-5.989,75	-5.989,75	-5.989,75
Servicios Profesionales Independientes	-3.600,00	-3.600,00	-3.600,00	-3.600,00	-3.600,00
Transportes	-598,98	-598,98	-598,98	-598,98	-598,98
Primas de seguros	-2.300,00	-2.300,00	-2.300,00	-2.300,00	-2.300,00
Servicios bancarios y similares	-299,49	-299,49	-299,49	-299,49	-299,49
Publicidad y propaganda	-3.600,00	-3.600,00	-3.600,00	-3.600,00	-3.600,00
Suministros	-22.761,05	-22.761,05	-22.761,05	-22.761,05	-22.761,05
Otros gastos y servicios	-5.989,75	-5.989,75	-5.989,75	-5.989,75	-5.989,75
Comisiones centrales reservas	-5.390,78	-5.390,78	-5.390,78	-5.390,78	-5.390,78
Tributos	-720,00	-720,00	-720,00	-720,00	-720,00
<b>Amortizacion del inmovilizado</b>	<b>-8.817,20</b>	<b>-8.817,20</b>	<b>-8.817,20</b>	<b>-8.817,20</b>	<b>-8.817,20</b>
<b>Amortizacion del inmovilizado</b>	<b>-24.985,00</b>	<b>-24.985,00</b>	<b>-24.985,00</b>	<b>-24.985,00</b>	<b>-24.985,00</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>39.028,67</b>	<b>41.098,67</b>	<b>41.458,67</b>	<b>41.588,67</b>	<b>41.588,67</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>-300,00</b>	<b>-250,00</b>	<b>-300,00</b>	<b>-300,00</b>	<b>-300,00</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-300,00</b>	<b>-250,00</b>	<b>-300,00</b>	<b>-300,00</b>	<b>-300,00</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>38.728,67</b>	<b>40.848,67</b>	<b>41.158,67</b>	<b>41.288,67</b>	<b>41.288,67</b>
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	<b>9.682,17</b>	<b>10.212,17</b>	<b>10.289,67</b>	<b>10.322,17</b>	<b>10.322,17</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>					
<b>PROC. OPER. CONTINUADAS</b>	<b>29.046,50</b>	<b>30.636,50</b>	<b>30.869,00</b>	<b>30.966,50</b>	<b>30.966,50</b>

## TABLAS DE INGRESOS

Concepto	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Número de habitaciones disponibles al día	5	5	6	8	8
Plazas disponibles por día	10	10	12	16	16
Días de apertura	151	151	151	151	151
Número de habitaciones disponibles	755	755	906	1.208	1.208
Plazas disponibles	1.510	1.510	1.812	2.416	2.416
% de ocupación media	44%	44%	44%	44%	44%
Ocupación media habitaciones	332	332	399	532	532
Ingreso medio por habitación	55	55	55	55	55
Ingresos previsionales totales temporada baja	18.271	18.271	21.925	29.234	29.234

Concepto	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Número de habitaciones disponibles al día	5	5	6	8	8
Plazas disponibles por día	10	10	12	16	16
Días de apertura	121	121	121	121	121
Número de habitaciones disponibles	605	605	726	968	968
Plazas disponibles	1.210	1.210	1.452	1.936	1.936
% de ocupación media	42%	42%	42%	42%	42%
Ocupación media habitaciones	254	254	305	407	407
Ingreso medio por habitación	65	65	65	65	65
Ingresos previsionales totales temporada media	16.517	16.517	19.820	26.426	26.426

Concepto	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Número de habitaciones disponibles al día	5	5	6	8	8
Plazas disponibles por día	10	10	12	16	16
Días de apertura	93	93	93	93	93
Número de habitaciones disponibles	465	465	558	744	744
Plazas disponibles	930	930	1.116	1.488	1.488
% de ocupación media	72%	72%	72%	72%	72%
Ocupación media habitaciones	335	335	402	536	536
Ingreso medio por habitación	75	75	75	75	75
Ingresos previsionales totales temporada alta	25.110	25.110	30.132	40.176	40.176

Concepto	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Temporada baja	18.271	18.271	21.925	29.234	29.234
Temporada media	16.517	16.517	19.820	26.426	26.426
Temporada alta	25.110	25.110	30.132	40.176	40.176
Ingresos previsionales totales al año	59.898	59.898	71.877	95.836	95.836

Concepto	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Número de habitaciones disponibles al día	10	10	10	10	10
Plazas disponibles por día	10	10	10	10	10
Días de apertura	151	151	151	151	151
Número de habitaciones disponibles	1.510	1.510	1.510	1.510	1.510
Plazas disponibles	3.020	3.020	3.020	3.020	3.020
% de ocupación media	44%	44%	44%	44%	44%
Ocupación media habitaciones	664	664	664	664	664
Ingreso medio por habitación	55	55	55	55	55
Ingresos previsionales totales temporada baja	36.542	36.542	36.542	36.542	36.542

Concepto	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Número de habitaciones disponibles al día	10	10	10	10	10
Plazas disponibles por día	10	10	10	10	10
Días de apertura	121	121	121	121	121
Número de habitaciones disponibles	1.210	1.210	1.210	1.210	1.210
Plazas disponibles	2.420	2.420	2.420	2.420	2.420
% de ocupación media	42%	42%	42%	42%	42%
Ocupación media habitaciones	508	508	508	508	508
Ingreso medio por habitación	65	65	65	65	65
Ingresos previsionales totales temporada media	33.033	33.033	33.033	33.033	33.033

Concepto	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Número de habitaciones disponibles al día	10	10	10	10	10
Plazas disponibles por día	10	10	10	10	10
Días de apertura	93	93	93	93	93
Número de habitaciones disponibles	930	930	930	930	930
Plazas disponibles	1.860	1.860	1.860	1.860	1.860
% de ocupación media	72%	72%	72%	72%	72%
Ocupación media habitaciones	670	670	670	670	670
Ingreso medio por habitación	75	75	75	75	75
Ingresos previsionales totales temporada alta	50.220	50.220	50.220	50.220	50.220

Concepto	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Temporada baja	36.542	36.542	36.542	36.542	36.542
Temporada media	33.033	33.033	33.033	33.033	33.033
Temporada alta	50.220	50.220	50.220	50.220	50.220
Ingresos previsionales totales al año	119.795	119.795	119.795	119.795	119.795

Como queda demostrado, la actuación resulta viable y es por ello que se plantea la iniciativa de realizar la instalación.

El plazo para la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad debería ser de 10 años, que es el período razonable para la amortización de la inversión a realizar.

### C.3. PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

La actividad de turismo rural está ligada a su implantación en el medio rural de forma que las características del mismo se convierten en el principal atractivo de la actividad. La situación de la finca en el corazón del viñedo del marco y a una cota de altitud relativa considerable, permite unas vistas de calidad sobre su entorno, ofreciendo una imagen bastante certera de la tipología del medio en el que se enclava y de sus cualidades naturales.

La incidencia urbanístico-territorial y ambiental es mínima, ya que el edificio existe y su puesta en uso no requiere una intervención "dura", por lo que el impacto visual es nulo y el ambiental es mínimo. Además, la imagen que se consigue con este uso se encuentra dentro de lo deseable para una edificación que se considera de interés por el P.O.T. de la Costa Noroeste.

Desde el punto de vista de la actividad, la única incidencia territorial a considerar puede ser la del tráfico que se genere. En cualquier caso, el volumen de tráfico generado será puntual y ocasional, con mayor volumen en fines de semana. Se ha previsto un total de 56 aparcamientos para unas 250 plazas. La repercusión del tráfico generado no se considera importante y es perfectamente asumible por el viario actualmente existente.

Se puede concluir que no existe ninguna incidencia territorial que requiera medidas correctoras de impactos negativos.

#### C.4. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE, CORRESPONDIENTE A SU SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

El régimen urbanístico que le es de aplicación es el Plan General de Ordenación Urbana de Sanlúcar de Barrameda, aprobado definitivamente en el año 1.997 y adaptado a la LOUA con aprobación definitiva en 2011. Se ha realizado una modificación del PGOU (la nº 15), aprobada definitivamente en fecha 11/02/2014 por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz.

A otro nivel, es preciso considerar las determinaciones del P.O.T. de la Costa Noroeste de Cádiz.

La zona donde se encuentra ubicado el terreno está clasificada por el PGOU como Suelo No Urbanizable "Genérico".

Las Normas Urbanísticas del Plan General establecen para esta zona el siguiente régimen urbanístico:

Las Normas Urbanísticas del Plan General después de la Modificación nº 15 establecen para esta zona el siguiente régimen urbanístico:

***Artículo 13.18.- Usos terciarios y turísticos vinculados al medio rural.***

1. *Se prevén en este artículo los **establecimientos de alojamiento rural** previstos en la legislación sectorial aplicable con respecto al turismo en el medio rural y las instalaciones permanentes de restauración, también llamadas "ventas" es decir, las casas de comidas y bebidas en general, al servicio del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente. Pueden incluir discotecas, pubs, terrazas al aire libre, piscinas y similares.*
2. *Los establecimientos de alojamiento rural, tales como las casa rurales, los apartamentos turísticos rurales o los cortijos solo se podrán autorizar si tienen como finalidad la rehabilitación de edificios existentes, en los términos recogidos en el artículo 13.12, apartado 5 de estas normas. En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial la reconversión de plazas de alojamiento turístico en plazas de uso residencial.*

3. ...

**Artículo 13.12.- Usos cuya Utilidad Pública o Interés Social radique en el mismo o en la conveniencia de su emplazamiento en el Medio Rural.**

5. Cuando así lo señalen las condiciones particulares de la categoría de suelo donde se encuentren, se podrán autorizar actuaciones de interés público en edificios existentes de carácter histórico o patrimonial, que cuenten con elementos estructurales suficientes realizados mediante sistemas constructivos tradicionales, siempre que las mismas supongan su rehabilitación.

Se considerarán edificios de carácter histórico o patrimonial las edificaciones rurales de interés señaladas en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste, y aquellas otras que por su antigüedad y valores expresivos de la identidad rural de Sanlúcar de Barrameda sean susceptibles de incluirse en el Catálogo de elementos protegidos del PGOU.

Se permitirá que dichas edificaciones puedan ampliarse con zonas de nueva planta, siempre que se justifique adecuadamente y no se menoscaben los valores del edificio y de su entorno natural. Dicha ampliación no podrá superar el veinte por ciento (20%) de la superficie original de la edificación que se rehabilita, debiendo formar una unidad continua con la misma.

En las zonas con protección paisajística se extremarán las condiciones de diseño para minimizar su impacto en el paisaje, impidiéndose la alteración sustancial de la topografía y la eliminación de la vegetación existente, tanto en plataformas como en viarios de acceso.

Se podrán autorizar actuaciones de interés público aún cuando la superficie de la finca en la que se encuentren estos edificios sea inferior a la unidad mínima de actuación requerida, siempre que se acredite que dicha circunstancia es anterior a la entrada en vigor del PGOU, y sin perjuicio de que les resulte de aplicación lo establecido en la disposición transitoria segunda de las normas del PGOU para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.

**Artículo 13.18.- Usos terciarios y turísticos vinculados al medio rural.**

1. Se prevén en este artículo los establecimientos de alojamiento rural previstos en la legislación sectorial aplicable con respecto al Turismo en el Medio Rural, y las instalaciones permanentes de restauración, también llamadas "ventas", es decir, las casas de comidas y bebidas en general, al servicio del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente. Pueden incluir discotecas, pubs, terrazas al aire libre, piscinas y similares.

2. Los establecimientos de alojamiento rural, tales como las casas rurales, los apartamentos turísticos rurales o los cortijos solo se podrán autorizar si tienen como finalidad la rehabilitación de edificios existentes, de carácter histórico o patrimonial, y que cuenten con elementos estructurales suficientes realizados mediante sistemas constructivos tradicionales, en los términos recogidos en el artículo 13.12, apartado 5 de estas Normas. En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial la reconversión de plazas de alojamiento turístico en plazas de uso residencial.

3. En el caso de las ventas, se podrá autorizar la construcción de establecimientos de nueva planta siempre y cuando estén vinculados a estaciones y áreas de servicio al servicio de las carreteras, o a otras actividades de carácter dotacional o turística. Dicha vinculación no será necesaria en el caso de solicitarse la implantación de este tipo de establecimientos en edificaciones existentes, siempre que cumplan la normativa específica y sectorial de aplicación para el uso al que se destinan y resulten compatibles con la zona del suelo no urbanizable donde se encuentran, aún cuando la superficie de la finca en la que se ubique la edificación sea inferior a la unidad mínima de actuación requerida, debiendo acreditarse que dicha circunstancia es anterior a la entrada en vigor del PGOU.

4. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

5. En todo lo que no colisione con lo regulado en la normativa especial de usos y edificación para el suelo no urbanizable, estos usos se regirán por el contenido de las Normas generales de uso y edificación, definidas en el Título V y VI.

**Artículo 13.22.- Suelo No Urbanizable Genérico.**

Se incluyen los suelos de Campiña situados entre las áreas urbanas y la variante viaria de la carretera C-441. En el área se podrán ubicar las siguientes actividades:

1. Usos característicos:

- Agrícola.
- Invernaderos.
- Viveros.

- Forestal.
- Ganadero.
- Instalaciones anejas a la explotación.
- Instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación.
- Infraestructura de servicio a la explotación.
- Captación de agua.
- Desmontes, aterramientos y rellenos.
- Vivienda familiar ligada a la explotación agropecuaria

2. Usos autorizables:

- Polígono ganadero
- Establos, granjas avícolas y similares.
- Instalaciones provisionales para la ejecución de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de las obras públicas.
- Instalaciones o construcciones al servicio de las carreteras.
- Instalaciones o construcciones integrantes de las infraestructuras urbanas básicas.
- Sistema de comunicación de carácter general previsto por el Plan.
- Obras de protección hidrológica.
- Canteras.
- Extracción de arenas y áridos.
- Instalaciones anejas a las industrias extractivas.
- Infraestructuras de servicio de las industrias extractivas.
- Actividades dotacionales en las categorías especificadas en este Capítulo.
- Adecuaciones naturalistas.
- Adecuaciones recreativas.
- Centros asistenciales especiales.
- Centro de enseñanza de técnicas de explotación del medio.
- Instalaciones permanentes de restauración (ventas).
- **Establecimientos de alojamiento rural si tienen como finalidad la rehabilitación de edificios existentes, de carácter histórico o patrimonial.**
- Imágenes y símbolos.

3. Usos prohibidos: todos los demás.

4. Condiciones de implantación de las edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a los usos característicos y autorizables en esta categoría de suelo:

- Unidad mínima de actuación: una (1) Hectárea.
- Distancia mínima a cualquier edificación residencial: cincuenta (50) metros.

Los establos o instalaciones ganaderas deberán mantener una distancia mínima de quinientos (500) metros a cualquier lugar donde se desarrollen actividades que originen presencia permanente o concentraciones de personas. Así mismo, se respetará una distancia mínima de cien (100) metros a cauces y arroyos. En el caso de las obras e instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación, las edificaciones deberán situarse a una distancia superior a cincuenta (50) metros de cualquier otra edificación existente, y de veinte (20) metros con respecto a otras edificaciones existentes dentro de la finca donde se proyecten, salvo que éstas ya se encuentren destinadas a la misma actividad.

- Retranqueo de lindes y caminos públicos: veinte (20) metros.
- Ocupación máxima de elementos constructivos sobre la unidad de actuación:

Con carácter general, no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la unidad de actuación.

En el caso de bodegas anejas a la explotación, la superficie máxima edificable podrá ser de hasta cinco mil (5.000) metros cuadrados, con una sola planta de altura.

En el caso de las obras e instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación vinculadas al régimen asociativo, la superficie máxima edificable no podrá superar el dos (2%) por ciento de la superficie de la finca matriz o de la suma de todas las parcelas asociadas, limitándose la ocupación sobre la parcela en la que se implante al treinta (30%) por ciento de su superficie, debiendo recogerse la vinculación de la actividad y de la edificación en el Registro de la Propiedad.

- Altura máxima de la edificación: ocho (8) metros y dos (2) plantas, salvo en los casos de las naves destinadas a la primera transformación de productos de la explotación, que tendrán una sola planta, sin perjuicio de que en su espacio interior se permitan entreplantas destinadas a dependencias como oficinas, vestuarios y aseos que cumplan las condiciones de accesibilidad y seguridad laboral, proporcionadas a las características de la explotación y vinculadas estrictamente al correcto funcionamiento de la misma.

Por tanto, la actividad propuesta (*Establecimientos de alojamiento rural si tienen como finalidad la rehabilitación de edificios existentes, de carácter histórico o patrimonial.*) se encuentra entre las permitidas en el suelo no urbanizable "Genérico" al proponerse la rehabilitación de un edificio existente de carácter histórico, como se recoge en el P.O.T. de la Costa Noroeste de Cádiz.

Respecto a las exigencias del artículo 13.12.5, se permiten usos de interés público en edificios existentes de carácter histórico o patrimonial, que cuenten con elementos estructurales suficientes realizados mediante sistemas constructivos tradicionales, siempre que las mismas supongan su rehabilitación. Este es nuestro caso y por ello se cumple con esa exigencia. Ya anteriormente se ha justificado el carácter histórico del edificio de acuerdo con lo contenido en el P.O.T. de la Costa Noroeste de Cádiz. El edificio existente tiene una superficie construida total de 1.044'89 m<sup>2</sup> y la superficie ampliada para el proyecto de actuación es de 1.142'02 m<sup>2</sup>, lo que supone un incremento del 9'29 % de la superficie existente, que está por debajo del 20 % permitido. La ampliación propuesta se integra dentro de la imagen existente del edificio por lo que no supone un impacto visual en el paisaje.

Respecto al artículo 13.18. que regula los usos de establecimientos de alojamiento rural previstos en la legislación sectorial aplicable con respecto al Turismo en el Medio Rural, el uso propuesto se encuentra entre los permitidos siempre que se cumplan las condiciones del artículo 13.12.5 comentado anteriormente.

Además, se cumplen también las condiciones de implantación establecidas en el artículo 13.22.4.:

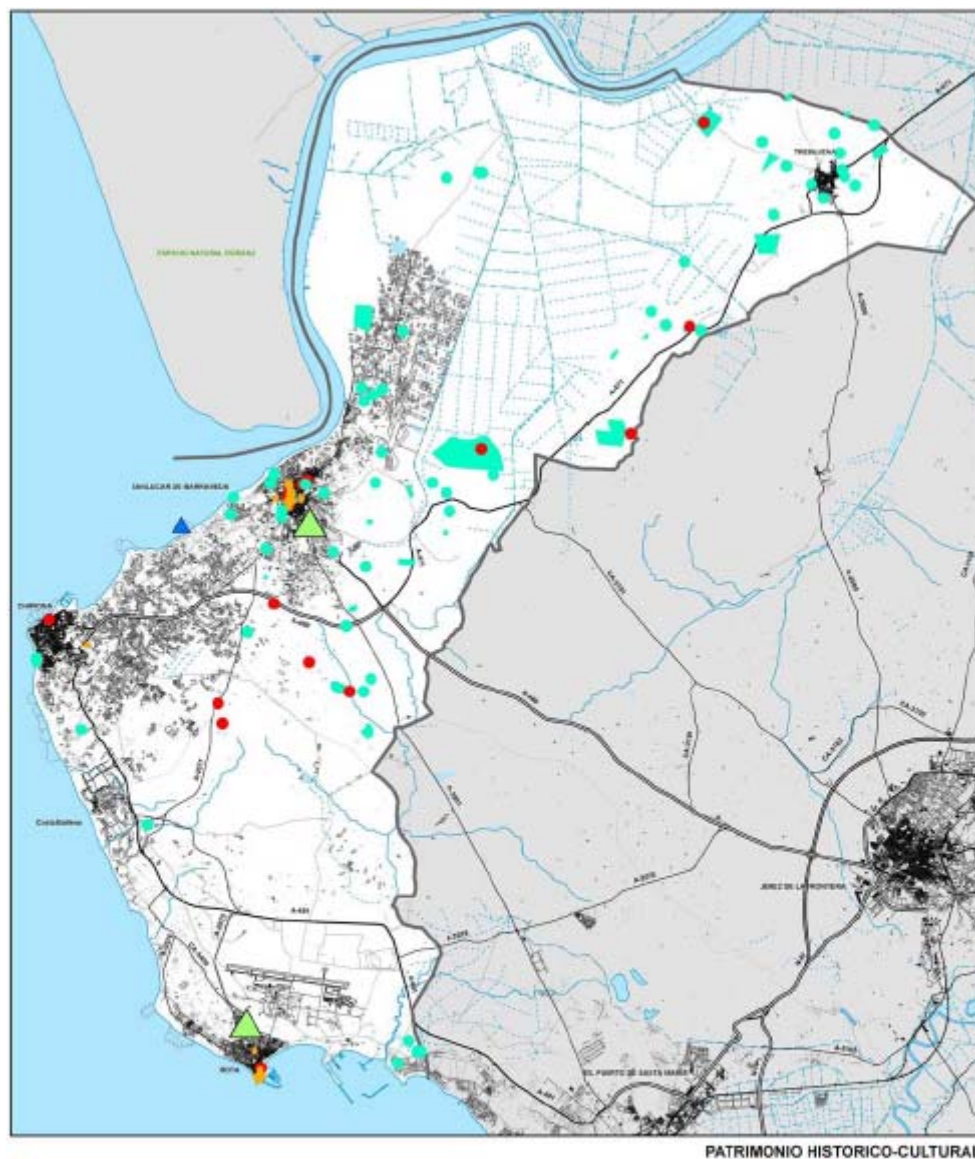
- o La parcela donde se actúa tiene una superficie de 77.779 m<sup>2</sup>, superior a la hectárea de superficie mínima exigida.



- o La distancia a cualquier edificación de carácter residencial es al menos de 320 metros, superando la exigida de 50 metros.
- o El retranqueo de la edificación a lindes y caminos públicos es de 30 m, que supera los 20 metros exigidos, cumpliendo lo establecido en este apartado de las normas.
- o La ocupación de la edificación sobre la parcela es menor de un 1 % (635'56 m<sup>2</sup> / 77.779 m<sup>2</sup>), inferior a la exigida (2%)
- o La altura de la edificación es de dos plantas y 8 metros, cumpliendo lo establecido en este apartado de las normas. El castillete, se considera una construcción por encima de la altura.

Consideración de las determinaciones del P.O.T. de la Costa Noroeste de Cádiz.

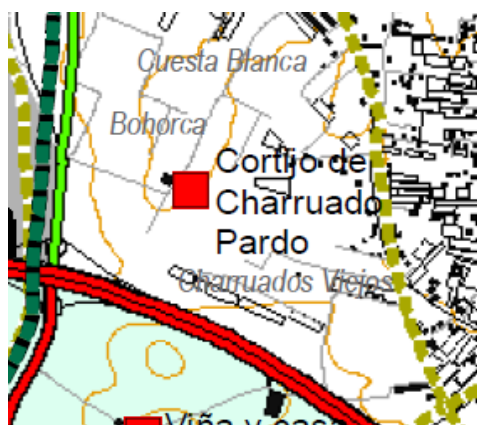
Proyecto de Actuación de Establecimiento de Turismo Rural. Finca Charruado Viejo.  
Carretera de Munive. Sanlúcar de Barrameda.  
Promotor: HACIENDA EL CHARRUADO S.L.U.  
Arquitectos: José M<sup>a</sup> Medina Buzón y Adrián Serrano Vargas



Acudiendo a las determinaciones del PGOU, no existe indicación alguna sobre la existencia de una zona arqueológica en la zona de El Charruado, por lo que hay que considerar que no existe ningún yacimiento inscrito en el CGPHA. No obstante, y siguiendo el criterio de protección de un posible yacimiento arqueológico en esa zona, se

estará al cuidado de que en un posible movimiento de tierras aparezcan restos que puedan hacer presumir que existe un yacimiento en las inmediaciones. No obstante, las obras previstas no requieren movimiento de tierras, ya que no se actúa a nivel de cimentación. Tan solo en la ejecución de las infraestructuras pueden tocarse niveles que alcancen una profundidad con posibilidades de hallazgo potencial. En el caso de que se produzca este hecho, se actuará de acuerdo con lo establecido en el Capítulo Tercero del Título Noveno de las Normas Urbanísticas del PGOU, en sus artículos 9.16 a 9.23.

Respecto a la "Valorización de los recursos culturales", el POTCN recoge la existencia de un conjunto de edificaciones de interés cultural entre las que se encuentra el edificio en el que se pretende actuar, denominándolo "Cortijo de Charruado Pardo".



El Plan propone la *"puesta en valor de los pozos, mayetos, haciendas, etc. Que deben ser recogidos por el planeamiento urbanístico en un catálogo de edificaciones protegidas"*.

En el Título Tercero de la Normativa del POTCN *"DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON LOS RECURSOS Y LOS RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS"*, en su artículo 50, que establece los objetivos específicos en relación con los recursos y riesgos, es un objetivo del Plan, entre otros:

*"b) Proteger las edificaciones de interés cultural, etnológico y de arquitectura"*

*rural del ámbito”.*

El artículo 60 sobre la Valorización del patrimonio cultural establece:

- 1. Las actuaciones de puesta en valor de los recursos culturales se orientarán a su incorporación a los itinerarios recreativos y turísticos, siempre que sea compatible con las medidas de protección que garanticen la conservación del recurso.*
- 2. Los instrumentos de planeamiento general determinarán los elementos del patrimonio cultural susceptible de ser incorporados como lugares y rutas de interés cultural y establecerán las determinaciones necesarias para su acceso y adecuación.*
- 3. Se favorecerá por las administraciones públicas la observación y el disfrute de los yacimientos o áreas de concentración de yacimientos de interés arqueológico y las edificaciones e instalaciones de interés etnológico, cultural, histórico y artístico existentes en el suelo rural.*

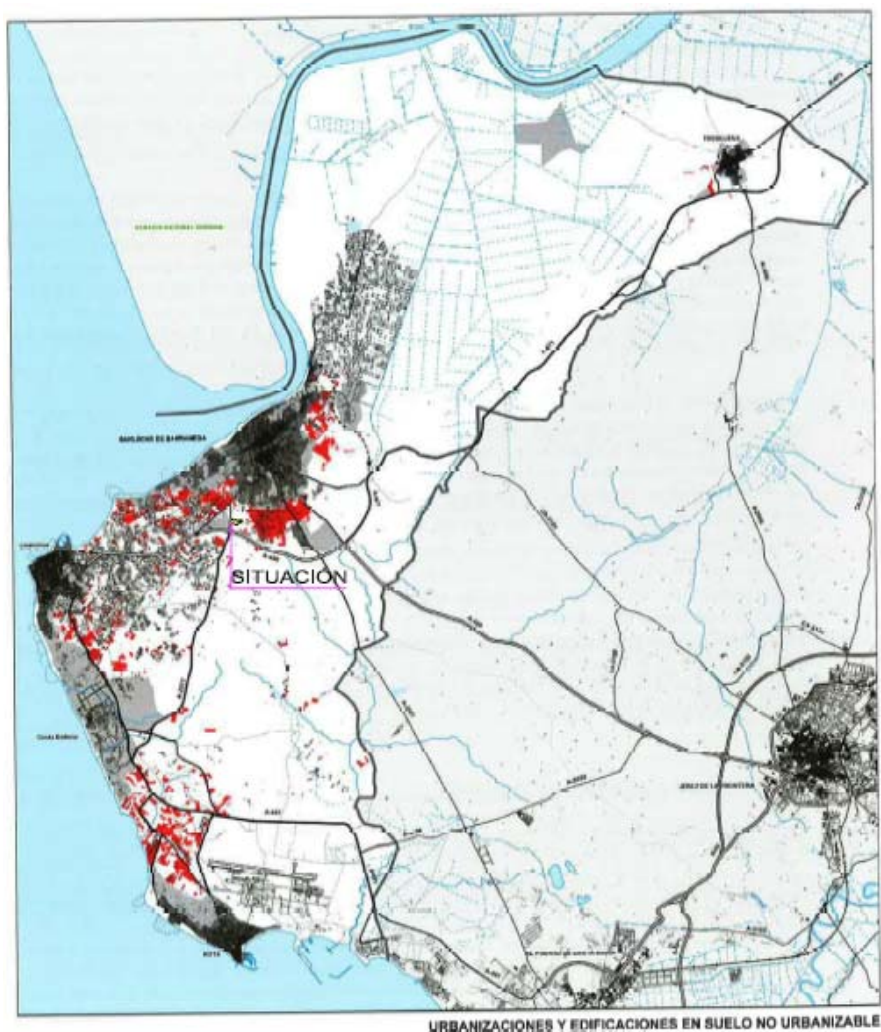
En el Proyecto de Actuación que se plantea, la pretensión es precisamente el desarrollo de las determinaciones establecidas en el POTCN:

Como medida esencial se pretende recuperar una edificación que se encontraba en mal estado hasta que se solicitó licencia para consolidación de la edificación existente. Por otra parte, atendiendo a sus valores culturales, se pretende poner en uso público instalando una actividad de pública concurrencia (establecimiento turístico rural), lo que permite incorporarlo a los *“lugares de interés cultural”* ya que su uso público permitirá que se disfrute del uso del edificio así como de las perspectivas que ofrece la situación privilegiada del mismo.

#### C.5. NO INDUCCIÓN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

La actividad planteada se va a desarrollar en una propiedad que tiene una superficie de 77.779,00 m<sup>2</sup>, y se sitúa en una zona centrada en la

misma. La posibilidad de inducir a la formación de nuevos asentamientos es nula, ya que su extensión superficial impide que se adosen nuevas edificaciones. A continuación adjuntamos un plano que indica en rojo los asentamientos existentes en las inmediaciones de la actuación.



El artículo 52.6.a de la LOUA establece que *“se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo”*. La actuación planteada no es susceptible de generar demandas de infraestructuras o servicios **colectivos** ya que es una actuación puntual no relacionable con ninguna otra de actuación “colectiva” susceptible de generar necesidades de servicios ya que la extensión de la finca la configura como una actuación claramente aislada e independiente de cualquier otra actuación de su entorno. Los servicios que requiere la actuación son los propios “individuales” de toda actividad. Los servicios de agua y electricidad han sido subsanados mediante conexiones con las redes existentes en la carretera de Munive mientras que el saneamiento se ha resuelto mediante una depuradora individual que vierte las aguas a un pozo que utilizará las aguas para el riego del suelo agrícola. El CTE es un centro creado especialmente para la actividad y su potencia es la requerida por la misma ya que así lo ha exigido la empresa suministradora.

Es por ello por lo que puede afirmarse categóricamente que la actividad propuesta **no induce la formación de nuevos asentamientos**.

#### **D. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.**

##### **D.1. DEBERES LEGALES DERIVADOS DEL RÉGIMEN DE LA CLASE DE SUELO NO URBANIZABLE.**

El promotor se obliga a cumplir con lo establecido en la ordenación urbanística de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 51.1 de la LO.U.A., destinando el suelo al uso previsto y conservándolo con el carácter rural

que ahora tiene.

#### D.2. PAGO DE PRESTACIÓN COMPENSATORIA.

El promotor se obliga al pago de la prestación compensatoria y de la constitución de la garantía una vez concedida la licencia municipal de obras, que habilitará el inicio de la ejecución.

#### D.3. SOLICITUD DE LICENCIA MUNICIPAL EN PLAZO.

El promotor solicitará licencia municipal en cuanto consiga la autorización de actuación de utilidad pública en suelo no urbanizable.

### **E. MEDIDAS CORRECTORAS.**

#### E.1. MEDIDAS CORRECTORAS GENERALES.

##### a) BUENAS PRÁCTICAS DURANTE LAS OBRAS

- Durante las obras a realizar se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad y producir las mínimas molestias posibles.
- La maquinaria propulsada por motores de combustión interna irá dotada con los oportunos silenciadores.
- No se realizarán operaciones de limpieza, engrase ni mantenimiento de maquinaria ni de los vehículos empleados en la realización de las obras en el área afecta a la innovación. Estas operaciones, salvo casos de urgencia o por seguridad del personal, se realizarán en talleres e instalaciones adecuadas para ello fuera de la zona de obras.
- A fin de proteger las formaciones vegetales y pies arbóreos relevantes se adoptarán durante las obras medidas de

señalización y protección física de esta vegetación fijando, además, zonas de maniobra de vehículos y maquinaria.

#### b) GESTIÓN DE RESIDUOS

- Se tendrá en cuenta la reserva de espacios para la ubicación de contenedores de residuos urbanos, aptos para la recogida selectiva de residuos. Los contenedores de los distintos residuos urbanos se ubicarán en la cocina del establecimiento de forma que puedan ser trasladados a los contenedores municipales adecuados de forma periódica. Se segregarán los residuos en función de su naturaleza y se entregarán segregados a empresas gestoras autorizadas para su tratamiento. Para ello se ubicarán suficientes contenedores para posibilitar la recogida selectiva de la totalidad de los residuos generados, tal como se define en el presente documento.
- No se depositarán residuos sólidos de ningún tipo fuera de las instalaciones concebidas para tal fin y adaptadas a las características de cada tipo de residuo.
- Los residuos de obra (RCD) serán transportados a instalaciones de aprovechamiento de este tipo de residuos o, en su defecto, a vertederos controlados de inertes debidamente autorizados.
- La gestión y planificación de los residuos sólidos, así como de los peligrosos, se realizará de acuerdo con el Plan Director Territorial de gestión de Residuos Urbanos de Andalucía, el Plan de Gestión y Aprovechamiento de escombros de la provincia de Cádiz y el Plan Andaluz de Residuos Peligrosos.

#### c) CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

- En la definición del proyecto de adecuación a realizar se



utilizarán las mínimas intensidades y la dirección y rango espectrales más adecuados para conseguir la máxima protección contra la contaminación lumínica del SNU.

#### d) CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

- Para el control del ruido se estará a lo dispuesto al respecto de los estudios Acústicos y límites de emisión por la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía.

#### e) ACCIÓN POR EL CLIMA, AHORRO ENERGÉTICO Y DE RECURSOS

- Las edificaciones que se desarrollarán tendrán en consideración lo establecido en el Plan Andaluz por el Clima. En este sentido, el diseño se realizará, en la medida de lo posible, según los principios de la arquitectura bioclimática y la utilización de energías renovables que permita el aprovechamiento óptimo de las condiciones climáticas andaluzas.
- Se primará la iluminación diurna natural (solar) en todas las dependencias, de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como una solución excepcional y de emergencia para las horas diurnas.
- Se dotará a las edificaciones de sistemas de ahorro de agua en griferías y cisternas así como sistemas de iluminación de bajo consumo.

#### f) AGUAS DE ABASTECIMIENTO Y RESIDUALES

- Ante la imposibilidad de vertido a la red general de saneamiento, éste se ha resuelto mediante la colocación de una fosa séptica y un pozo filtrante.
- Se dispone asimismo de acometida de agua suficiente para la actividad a realizar, desde la carretera de Munive. El contador de agua se coloca en el cerramiento de fachada en armario dispuesto a tal fin, desde donde se lleva un ramal hasta la zona del edificio. El ramal transcurrirá por el lateral del viario de acceso al edificio.
- No existen efectos cuantitativos negativos sobre los recursos hídricos de que dispone el municipio.
- Las obras y actuaciones previstas no dificultan el curso de las aguas en los cauces naturales, así como en los terrenos inundables durante las crecidas ordinarias.
- No se prevén nuevas captaciones de aguas superficiales o subterráneas.

#### g) PREVENCIÓN DE LA EROSIÓN

- La zona de actuación no reviste riesgo de erosión.

#### h) PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN Y LA FAUNA

- No se plantea tala de arbolado.
- Se emplearán especies vegetales autóctonas propias de las series de vegetación potencial (encinar y acebuchal termomediterráneo) en plantaciones y setos, y se aplicarán principios de xerojardinería.
- No se plantean desmontes ni terraplenes.
- En caso de que sea necesario el levantamiento e instalación

de cercas y vallados que puedan impedir el libre paso de la fauna, se obtendrá la licencia urbanística correspondiente.

i) PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA Y DEL PATRIMONIO NATURAL

- No se afectará a especies forestales o catalogadas bajo ninguna figura de protección.

j) PROTECCIÓN DEL PAISAJE

- El impacto sobre el paisaje es mínimo, ya que el edificio existe y su puesta en uso no requiere una intervención "dura", por lo que el impacto visual es nulo y el ambiental es mínimo. Además, la imagen que se consigue con este uso se encuentra dentro de lo deseable para una edificación que se considera de interés por el P.O.T. de la Costa Noroeste.

k) PROTECCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS

- No existen vías pecuarias afectadas.

l) PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

- El P.O.T. de la Costa Noroeste de Cádiz, en su consideración sobre el Patrimonio Histórico Cultural, recoge en el plano correspondiente, un apunte sobre las zonas arqueológicas inscritas en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Artístico Andaluz que se aproxima a la zona de actuación, aunque no coincide exactamente con ella. Acudiendo a las determinaciones del PGOU, no existe indicación alguna sobre la existencia de una zona arqueológica en la zona de El Charruado, por lo que hay que considerar que no existe

ningún yacimiento inscrito en el CGPHA. No obstante, y siguiendo el criterio de protección de un posible yacimiento arqueológico en esa zona, se estará al cuidado de que en un posible movimiento de tierras aparezcan restos que puedan hacer presumir que existe un yacimiento en las inmediaciones. No obstante, las obras previstas no requieren movimiento de tierras, ya que no se actúa a nivel de cimentación. Tan solo en la ejecución de las infraestructuras pueden tocarse niveles que alcancen una profundidad con posibilidades de hallazgo potencial. En el caso de que se produzca este hecho, se actuará de acuerdo con lo establecido en el Capítulo Tercero del Título Noveno de las Normas Urbanísticas del PGOU, en sus artículos 9.16 a 9.23.

#### m) PROTECCIÓN FRENTE A AVENIDAS E INUNDACIONES

- La actuación planteada no se ubica en suelo con riesgo de inundación, ni colindante a cauces de ríos o arroyos.

#### n) PREVENCIÓN Y LUCHA DE INCENDIOS FORESTALES

- Dadas las características de la actuación y su ubicación, no resulta necesaria la redacción de un Plan de Autoprotección contra incendios forestales.

#### E.1. MEDIDAS CORRECTORAS ESPECÍFICAS PARA EL USO TURÍSTICO RURAL

- Se facilitará el uso del transporte colectivo y se aplicarán diseños que favorezcan la movilidad peatonal y ciclista.
- Los materiales y elementos de edificación/rehabilitación y ajardinamiento/repoblaciones se seleccionarán atendiendo a

consideraciones perceptivas de integración y a sus posibles efectos sobre otras variables ambientales.

- La rehabilitación planteada tiene unas características arquitectónicas adaptadas a las tipologías, volúmenes y diseños tradicionales del propio entorno, así como al terreno.
- Los acabados no suponen efectos visuales negativos.
- Las instalaciones fijas dispondrán de aislamientos adecuados a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima local, del uso previsto y del régimen de verano y de invierno.
- No se plantea la incorporación de vegetación de nueva plantación.
- La localización y la actuación planteada no reviste problemas previsibles debidos a riesgos hídricos, de deslizamiento, expansividad, hundimientos, subsidencias o colapsos.
- Las líneas eléctricas y redes de comunicación se encuentran ejecutadas.
- La zona de actuación no se encuentra en terrenos forestales o en zonas de influencia forestal.
- En relación al saneamiento y evacuación de aguas, y como se ha indicado anteriormente, ante la imposibilidad de vertido a la red general de saneamiento, éste se ha resuelto mediante la colocación de una fosa séptica y un pozo filtrante, debidamente dimensionados para la actividad prevista y soterrados.
- El tránsito de vehículos se limita a caminos y zonas habilitadas de aparcamientos.
- El ámbito de influencia del presente proyecto de actuación es especialmente apto para la práctica de deportes en la naturaleza.
- Durante el funcionamiento de las instalaciones se desarrollarán acciones de concienciación e información a los usuarios sobre

Proyecto de Actuación de Establecimiento de Turismo Rural. Finca Charruado Viejo.  
Carretera de Munive. Sanlúcar de Barrameda.  
Promotor: HACIENDA EL CHARRUADO S.L.U.  
Arquitectos: José M<sup>a</sup> Medina Buzón y Adrián Serrano Vargas

los valores naturales del ámbito susceptibles de verse afectados por la actividad turística en cada caso.

Sanlúcar de Barrameda, 13 de noviembre de 2019

Los Arquitectos:

El Promotor:

D. José María Medina Buzón  
D. Adrián Serrano Vargas

Representante de la Empresa:  
D. Encarna Rodríguez Martínez

## **2.ANEXOS.**

- a. Escrituras de propiedad de los terrenos.
- b. Ficha catastral de los terrenos.
- c. Contestación de la Delegación de Cádiz de la Consejería de Turismo y Comercio.
- d. Autorizaciones del departamento de Explotación de Carreteras de la Delegación de Cádiz de la Consejería de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio.



OH6232224



CLASE 8ª

acompañarán a la copia que se expida de la presente.

La apoderada asevera la vigencia de sus relacionados poderes, así como de no haber variado la capacidad de sus hermanos y poderdantes. -----

Identifico a los comparecientes por sus reseñados documentos nacionales, manifestando los mismos conocerse entre sí. -----

Tienen, a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para la presente escritura de COMPRAVENTA, a cuyo fin, -----

= EXPONEN :=

I.- Que a Doña Carolina, Don Miguel, Doña Maria, Doña Juana, Don José-Luis, Don Fernando, Doña Concepción y Doña Rosario Durán García, les pertenece en pleno dominio y con carácter privativo y por octavas partes y en proindiviso, de la siguiente finca, . ---

RUSTICA: Suerte de viña y arboleda, en término de esta Ciudad, Pago de Doña Elvira, de dieciseis aranzadas, una cuarto de otra y cincuenta estadales de cabida, o siete hectáreas, setenta y siete áreas, setenta y nueve centiáreas que se compone de los trozos o parcelas que se describen a continuación: ----

a).- Suerte de viña y majuelos viejos, con cabida de siete aranzadas, siete octavos de otra, veintiseis estadales y cincuenta y dos décimos, equivalentes a-

Samaluca  
Tomo 539  
Libro 297  
Folio 224  
Finca 9.685  
Inscri. 4ª  
Anot. α-

77779



tres hectáreas, setenta y siete áreas, catorce centiáreas, atravesada por el carril que conduce al Camino de Munive, y linda: Norte, viña de la Hacienda de Cuesta Blanca; Sur y Este, viña de Caridad Ochoa Ruiz; y Oeste, el Camino del Administrador, hoy Carretera. - Está enclavada en este trozo la casa-lugar. -----

b).- Parcela de viña majuelo nuevo e injertos, con cabida de sietet aranzadas, un octavo de otra, treinta y dos estadales y cincuenta y tres décimas, o tres hectáreas, cuarenta y dos áreas, dieciocho centiáreas, que linda: Norte, con tierra de Caridad Ochoa Ruiz; Sur, con herederos de Maria-Luis Angioletti Castelló; Este, con viña de Don Manuel Rodriguez, Antonio Cuevas y otros ante de los Sres. Bohorquez; y Oeste, la hijuela de entrada al Camino de Doña Elvira. -----

c).- Y otra parcela de pajuelo nuevo con la cabida de una aranzada, un octavo de otra y cuarenta y cinco estadales, igual a cincuenta y ocho áreas, cuarenta y siete centiáreas, que linda: Norte, con Caridad Ochoa Ruiz; Sur, herederos de José Garcia Gordillo; Este, la hijuela del Camino de Doña Elvira; y Oeste, con la hacienda Cuesta Blanca. -----

INSCRIPCION: Al tomo 539, libro 297, folio 223, finca 9.685, inscripción 2a. -----



OH6232225



CLASE 8ª

TITULO: Les pertenece en la forma y propoción expresadas, por herencia de su padre, Don Miguel Durán Mier, según escritura de aprobación y protocolización del cuaderno particional realizada el dia 19 de Di--  
 ciembre de 1.969, ante su entonces Notario Don Anto--  
 nio González Palomino en nuda propiedad; consolidán--  
 dose el pleno dominio en los nudopropietarios al fa--  
 llecimiento de su madre, Doña Carmen garcia de Diego,  
 -----a la que se le había adjudicado el usufruc--  
 to vitalicio, y ello en virtud de instancia descripti--  
 va de bienes dirigida sl Ar.Liquidador del Impuesto so--  
 bre las Sucesiones, con fecha 22 de Noviembre de 1.985.

CARGAS: Libre de éllas, según manifiestan; hago a --  
 los otorgantes la advertencia del artículo 175 del --  
 Reglamento notarial. -----

ARRENDAMIENTOS: No está arrendada ni lo ha estado --  
 con anterioridad. -----

ENCLAVE: Manifiestan después de advertidos por mí, --  
 que la descrita finca no se halla enclavada dentro --  
 del perímetro de la zona regaable denominada "Costa No--  
 rqueste de Cádiz". -----

II.- Y que llevando a cabo lo convenido, lo formalizan en las siguientes, -----

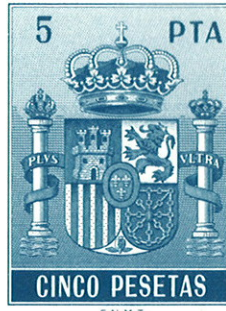
= ESTIPULACIONES :=

PRIMERA: Doña Carolina, Don Miguel, Doña Maria del Carmen, Doña Juana, Don José-Luis, Don Fernando, Doña Concepción y Doña Rosario Durán Garcia, conjuntamente, presentes ó debidamente representados, VENDEN Y TRANSMITEN, a Don José Rodriguez Fábregas, que compra y acepta con caracter privativo, -----, la finca rústica descrita en el apartado I., de la exposición de esta escritura, libre de cargas y al corriente en el pago de contribuciones e impuestos y con cuanto le sea inherente y accesorio. -----

SEGUNDA: El precio, libremente acordado entre las partes, asciende a la cantidad de SIETE MILLONES CIENTO MIL PESETAS (7.100.000), que serán abonadas de la siguientes forma: -----

a).- Por pesetas Cien mil (100.000), que la parte vendedora declara haber recibido de la compradora, (con anterioridad a este acto, por las que le conceden carta de pago.) -----

b).- Y las restantes Siete millones de pesetas (7.000.000), quedan aplazadas y se harán efectivas por la parte vendedora (el próximo día) veintinueve de-



OH6232226



CLASE 8.a

Diciembre de 1.987, mediante la entrega de ocho ~~ocho~~   
 o cheques nominativos de Caja ó de Puño, cuya entrega   
 se realizará mediante acta notarial, en los que   
 se reseñarán la entidad bancaria emisora y el número   
 ó números de serie. -----  
 -----

(Handwritten blue signature or mark on the left side)

(Faint, vertical list of dashes on the right side, possibly a ledger or checklist)

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

Municipio de SANLUCAR DE BARRAMEDA Provincia de CADIZ

## REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

**11032A01400072000XE**

### DATOS DEL INMUEBLE

#### LOCALIZACIÓN

Polígono 14 Parcela 72

CHARRUEADO VIEJO. SANLUCAR DE BARRAMEDA [CADIZ]

#### USO LOCAL PRINCIPAL

Agrario

#### AÑO CONSTRUCCIÓN

--

#### COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

--

#### SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

--

### DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

#### SITUACIÓN

Polígono 14 Parcela 72

CHARRUEADO VIEJO. SANLUCAR DE BARRAMEDA [CADIZ]

#### SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

--

#### SUPERFICIE SUELO [m<sup>2</sup>]

114.760

#### TIPO DE FINCA

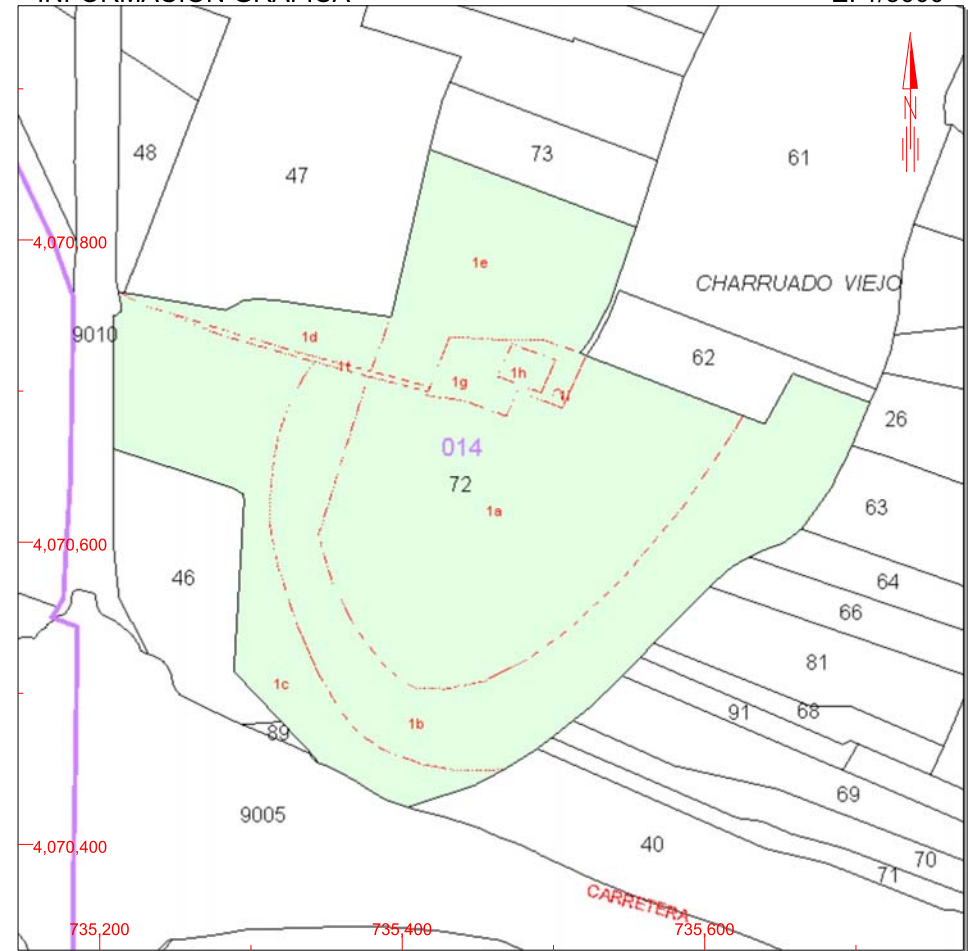
--

### SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie [Ha]
1A	V-	Viña secano	01	3,8490
1B	V-	Viña secano	03	3,0752
1C	V-	Viña secano	04	2,1356
1D	V-	Viña secano	04	0,3816
1E	V-	Viña secano	01	1,5723
1F	I-	Improductivo	00	0,0849
1G	I-	Improductivo	00	0,3010
1H	I-	Improductivo	00	0,0729
1I	I-	Improductivo	00	0,0035

### INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/5000



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

735,600 Coordenadas UTM, en metros.  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

Miércoles , 14 de Diciembre de 2011

305-23392

**D<sup>a</sup>. ENCARNACIÓN RODRÍGUEZ MARTINEZ**  
HACIENDA EL CHARRUADO, S.L.U.  
CTRA. DE MUNIVE, KM. 3  
11540.- SANLUCAR DE BARRAMEDA (Cádiz)

Fecha: 17 de septiembre de 2014  
Nº Rfº; RVD/lfc  
Asunto: Informe no vinculante.

Con fecha 10 de septiembre de 2014 esta Delegación Territorial ha emitido Informe no vinculante sobre proyecto presentado de instalación de establecimiento turístico, a petición de D<sup>a</sup>. Encarnación Rodríguez Martínez, en representación de Hacienda El Charruado, S.L.U.

Lo que se pone en su conocimiento a los efectos oportunos.

**EL JEFE DE SERVICIO DE TURISMO**

**Rodrigo Valdecantos Dema**

**LOCALIDAD:** SANLUCAR DE BARRAMEDA (CADIZ)

**PROYECTO :** PROPUESTA DE INSTALACION DE ESTABLECIMIENTO DE TURISMO RURAL. FINCA CHARRUADO VIEJO. CARRETERA MUNIVE. SANLUCAR DE BARRAMEDA. FECHA DE ENTRADA: 8/09/2014

**ASUNTO :** CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA PARA CASA RURAL

### **INFORME NO VINCULANTE**

Se recibe del Servicio de Turismo documentación gráfica y escrita, para informar de manera no vinculante, sobre el asunto de la referencia, del cual se indica lo siguiente:

Para poder informar si la propuesta arriba mencionada cumple los requisitos de una casa rural, se debe acompañar la siguiente documentación:

- Incluir una memoria detallada (y no una mera transcripción del articulado) de cumplimiento del Decreto 20/2002 de Turismo en el medio Rural y turismo activo.

A simple vista, se observa que el establecimiento no presenta cocina exclusiva para uso de los usuarios y un salón comedor exclusivo para clientes de la casa rural.

No se aprecia claramente, pero el dormitorio nº 2 en planta alta parece que no presenta ventilación natural.

En cuanto al tema de Accesibilidad, debe existir un dormitorio para discapacitados con su cuarto de baño/aseo adaptado para dicha persona.

Se observa, que el aseo de uso público para discapacitados, no cumple el CTE DB SUA-9 en cuanto al doble espacio de transferencia ( 0,80 m.).

Por otra parte, este tipo de establecimiento en el que se comparte locales ó salones como el que aparece en plano, se deberá tener en cuenta el debido aislamiento acústico con relación a los alojamientos, para evitar ruidos molestos a los usuarios de la casa rural.

Independientemente, todo ello se informa de manera no vinculante, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística en cuanto a terrenos en zona no urbanizable, indicado en la LOUA (p.ej.:proyecto de actuación); el Decreto de Disciplina urbanística y la normativa urbanística municipal para ese tipo de suelos.

Por ello, se informa de manera no vinculante para su conocimiento.

Cádiz, a 10 de septiembre de 2014  
EI DPTO. DE INSTALACIONES Y OBRAS

Fdo.: Juan Carreño Ballesteros

Vº Bº  
EL JEFE DE SERVICIO DE TURISMO

Rodrigo Valdecantos Dema

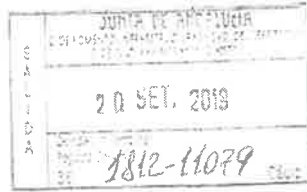
Vº Bº  
EL DELEGADO TERRITORIAL

Manuel Cárdenas Moreno



**JUNTA DE ANDALUCIA**

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO  
Delegación Territorial en Cádiz



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA  
Calle Baños, 8  
11540 – Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

Fecha: 10-09-2019  
N. Ref.: ABD/CSL/RJFG E 189/19  
S. Ref.: MGP/MCFG/mlf - Expte. n.º 44/2013  
Asunto: Afecciones a la carretera A-2077 del "Proyecto de actuación de instalación permanente de restauración (venta), finca el Charruado Viejo".

En contestación a su escrito de fecha de registro de salida de ese ayuntamiento 16/05/2019 con número 201999900015266 y expediente 2019/PNOTIF-712 recibido en el registro general de esta delegación territorial en fecha 17/05/2019 con número de registro de entrada 1812-2837, por el que se solicita informe sobre las afecciones a la carretera A-2077 del "Proyecto de actuación de instalación permanente de restauración (venta), finca el Charruado Viejo", se adjunta a este escrito la resolución de esta delegación territorial por la que se autoriza a la sociedad Hacienda Charruado S.L.U. la ejecución de las actuaciones contempladas en el proyecto "NUEVO ACCESO A HACIENDA CHARRUADO VIEJO DESDE VÍA DE SERVICIO A-480 EN CONEXIÓN CON LA A-2077, SANLÚCAR DE BARRAMEDA" afecto a la vía de servicio de la carretera A-480 a la altura del punto kilométrico 5+300 de esta última en su margen izquierda.



Plaza Asdrubal, nº 6, Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz  
Teléfono: 956 00 63 00. Fax 956 00 63 78

Página 1 de 2

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SEDE.SANLUCARDEBARRAMEDA.ES	04/10/2019

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar De Barrameda (Cádiz)  
Ayuntamiento de Sanlúcar De Barrameda (Cádiz)





## JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
CONSEJERÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO  
Delegación Territorial en Cádiz

Dado que el acceso planteado en este último proyecto difiere del que figura en la documentación que se nos ha aportado desde esa gerencia, se adjunta copia en formato CD del proyecto cuyas actuaciones han sido aprobadas.

Lo que se le traslada a los efectos oportunos.

Cádiz, a 10 de septiembre de 2019

EL JEFE DEL SERVICIO DE CARRETERAS



Fdo: Alberto J. Bas Dutor



Plaza Asdrúbal, nº 6. Edificio Junta de Andalucía. 11008 Cádiz  
Teléfono: 956 00 63 00. Fax 956 00 63 78

Página 2 de 2

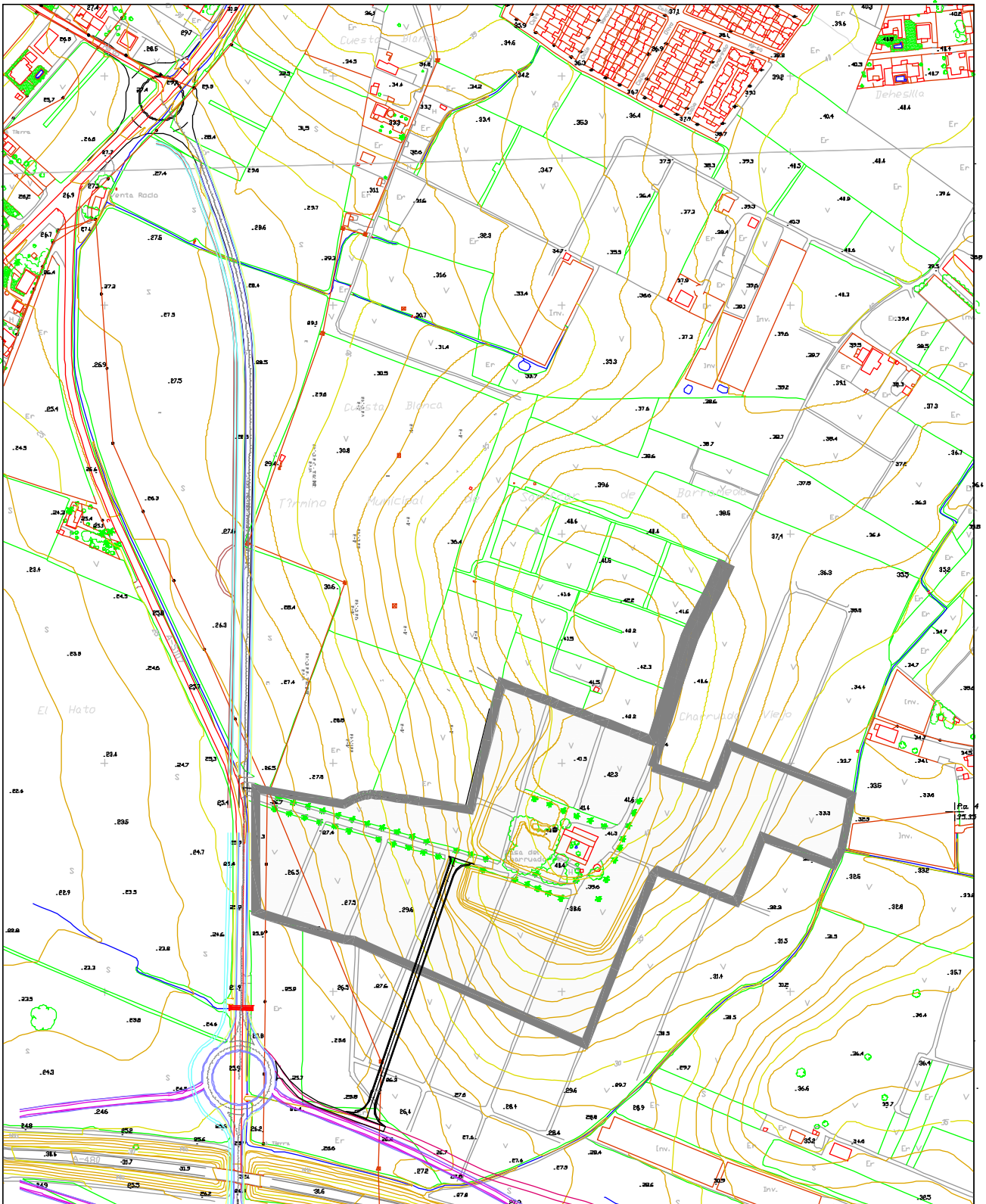
FIRMADO POR	FECHA FIRMA
SEDE.SANLUCARDEBARRAMEDA.ES	04/10/2019

Cuesta de Belén, 1, 11540 Sanlúcar De Barrameda (Cádiz)  
Ayuntamiento de Sanlúcar De Barrameda (Cádiz)

Página: 3 / 3

### 3. PLANOS

S-01. SITUACIÓN.	E/ 1:10.000
S-02. PARCELA Y EDIFICACIÓN.	E/ 1:1.000
S-03. ZONA AFECTADA POR LA ACTUACIÓN	E/ 1:1.000
S-04. INFRAESTRUCTURAS	E/ 1:1.000
A-1. DEFINICIÓN EN PLANTA DE LA ACTIVIDAD	E/ 1:100
A-2. ALZADOS	E/ 1:100



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACION DE ESTABLECIMIENTO DE TURISMO RURAL EN FINCA "CHARRUADO VIEJO" CTRA DE MUNIVE S/N DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA. (CÁDIZ).

HACIENDA EL CHARRUADO S.L.U.

PROMOTOR

JOSÉ MARÍA MEDINA BUZÓN - ADRIÁN SERRANO VARGAS

ARQUITECTOS

FECHA

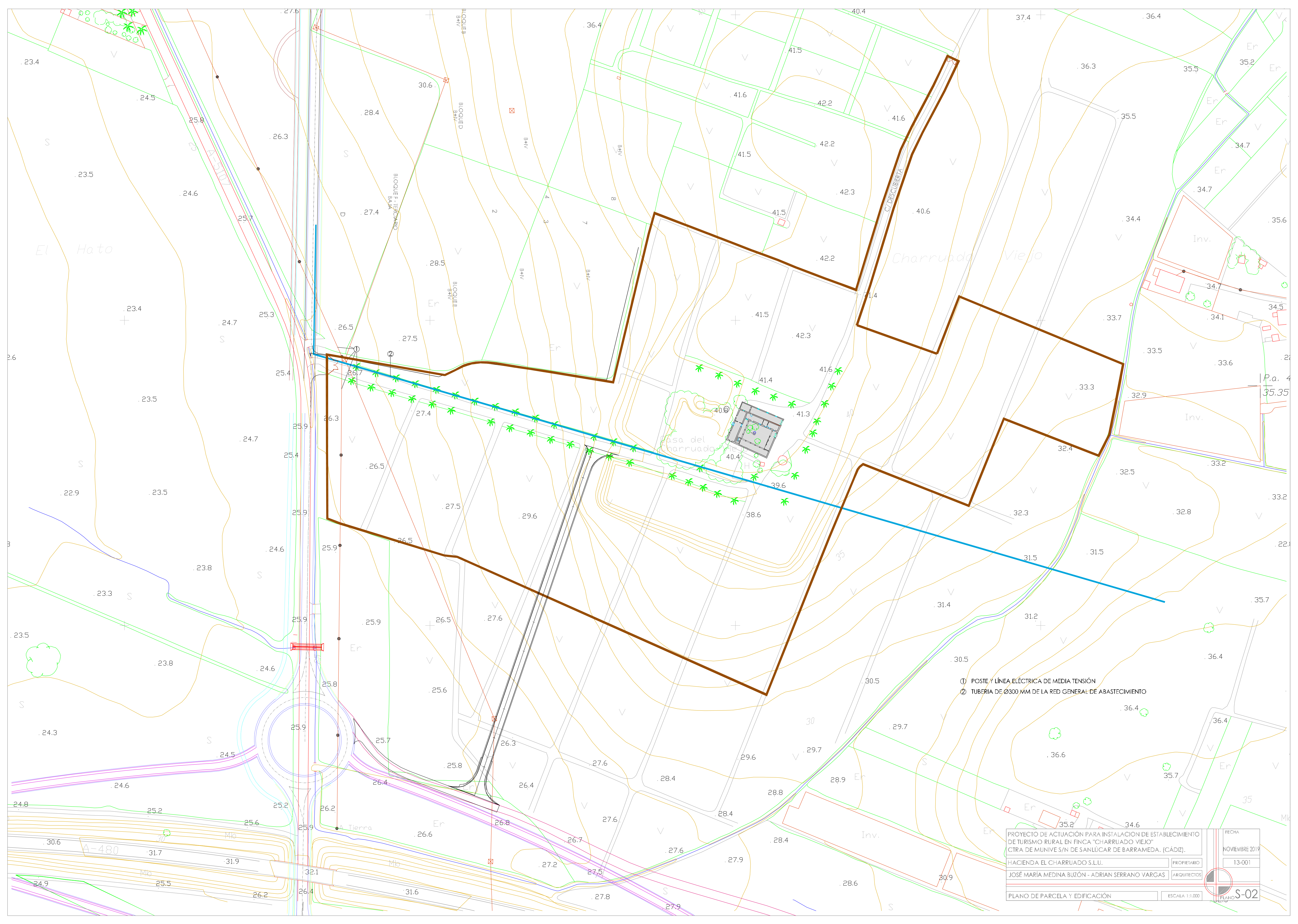
NOVIEMBRE 2019

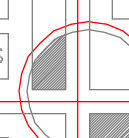
13 - 001

SITUACIÓN

ESCALA 1:5.000

PLANO S-01



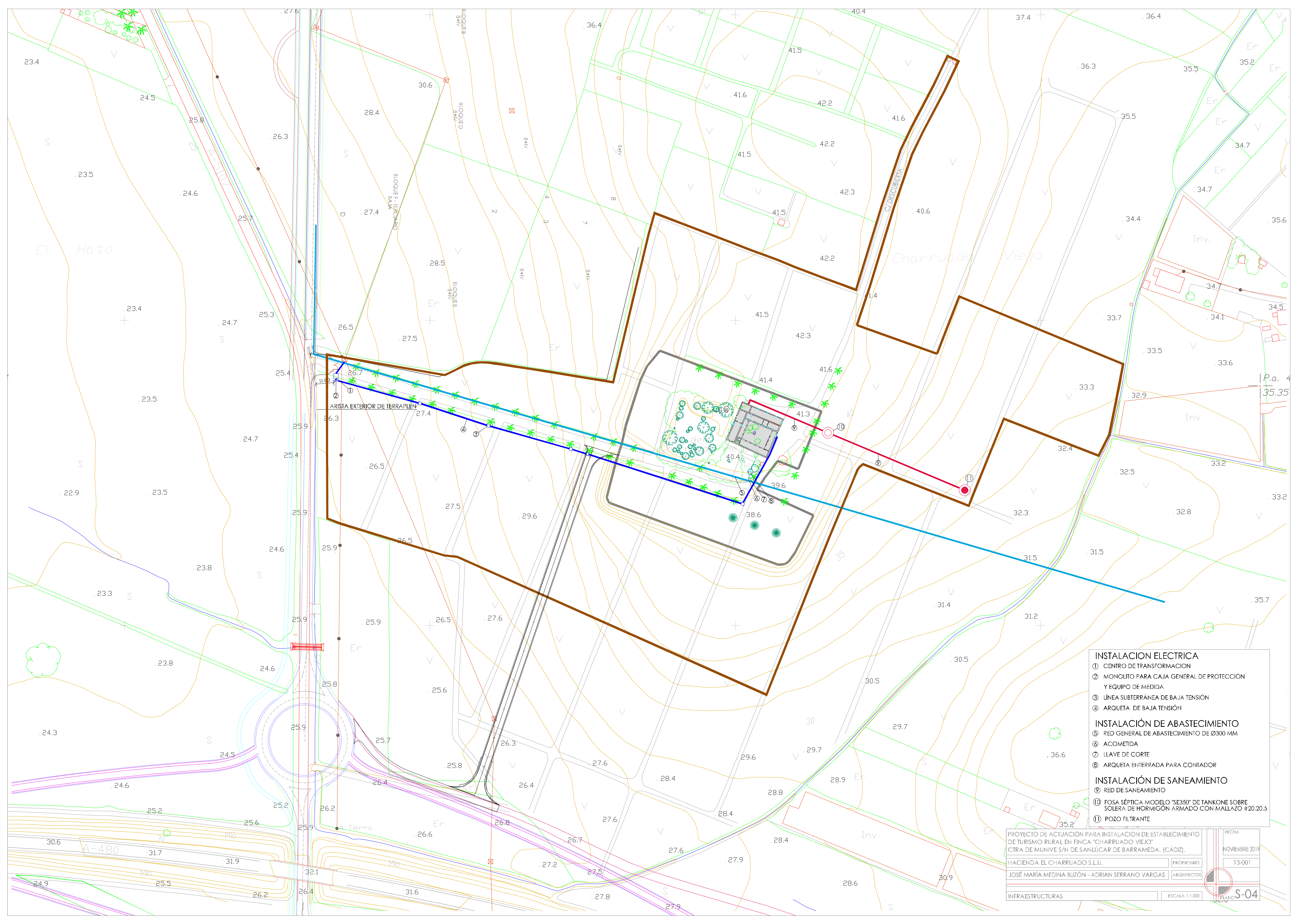
PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACIÓN DE ESTABLECIMIENTO DE TURISMO RURAL EN FINCA "CHARRUADO VIEJO" CTRA DE MUNIVE S/N DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA. (CÁDIZ).		FECHA NOVIEMBRE 2019
HACIENDA EL CHARRUADO S.L.U.	PROPIETARIO	13-001
JOSÉ MARÍA MEDINA BUZÓN - ADRIAN SERRANO VARGAS	ARQUITECTOS	
PLANO DE PARCELA Y EDIFICACIÓN	ESCALA 1:1.000	S-02



ZONA AFECTADA POR LA ACTUACIÓN

EDIFICIO	803.62 m <sup>2</sup>
VIARIO DE ACCESO	3.79574 m <sup>2</sup>
APARCAMIENTO	4.16579 m <sup>2</sup>
EXTERIORES	6.18058 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE TOTAL DE LA ZONA AFECTADA 14.80373 m <sup>2</sup>	

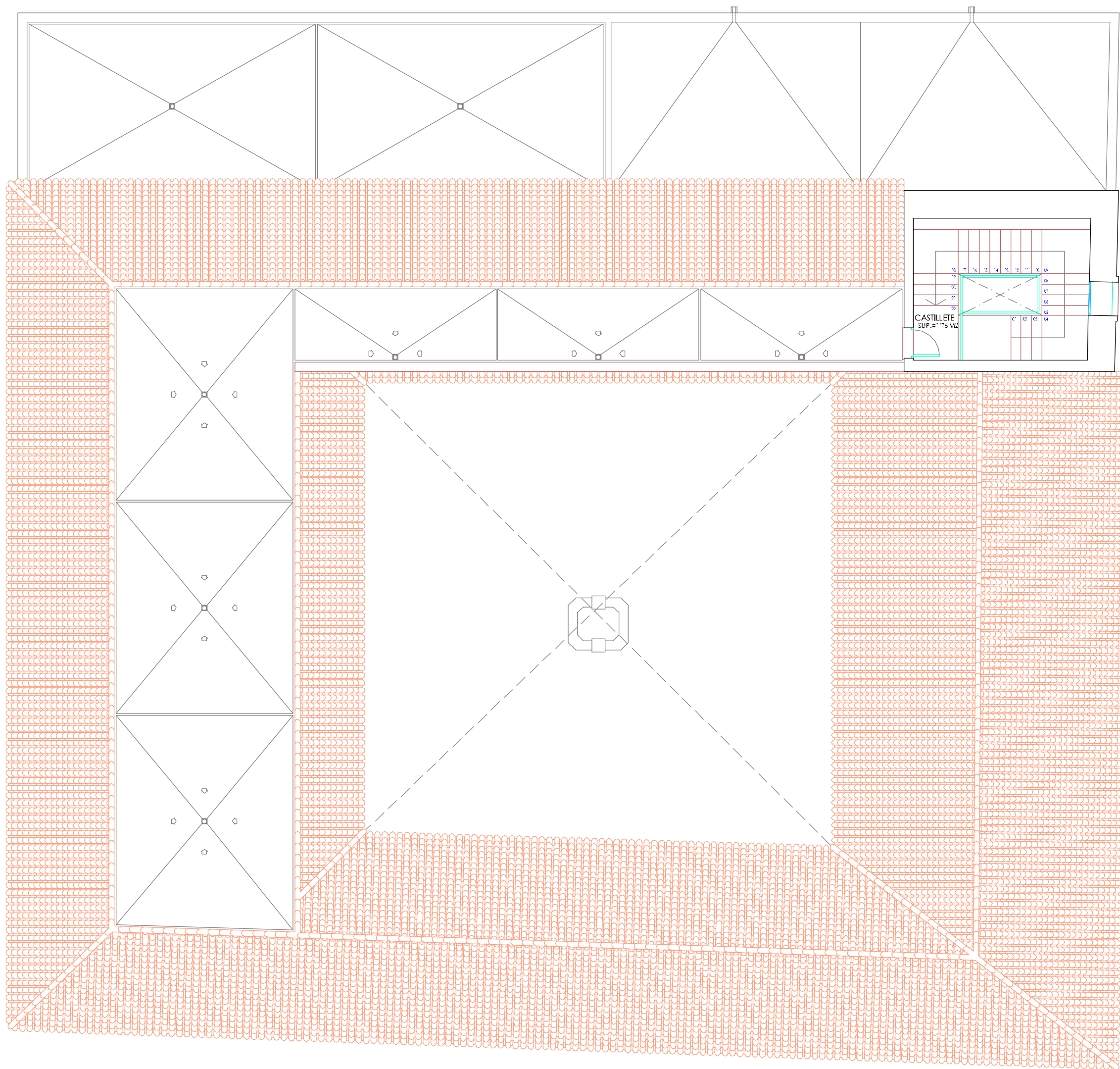
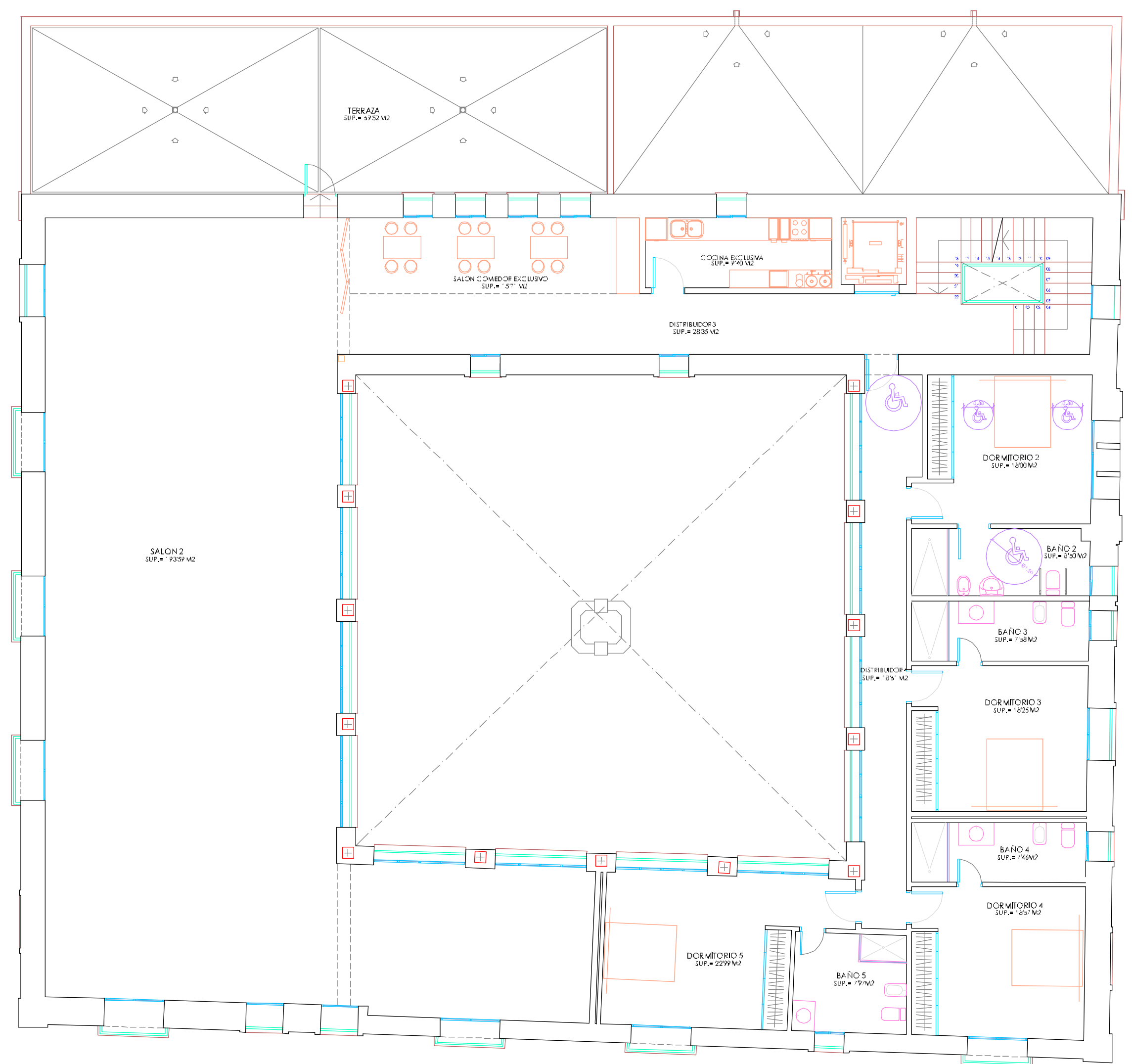
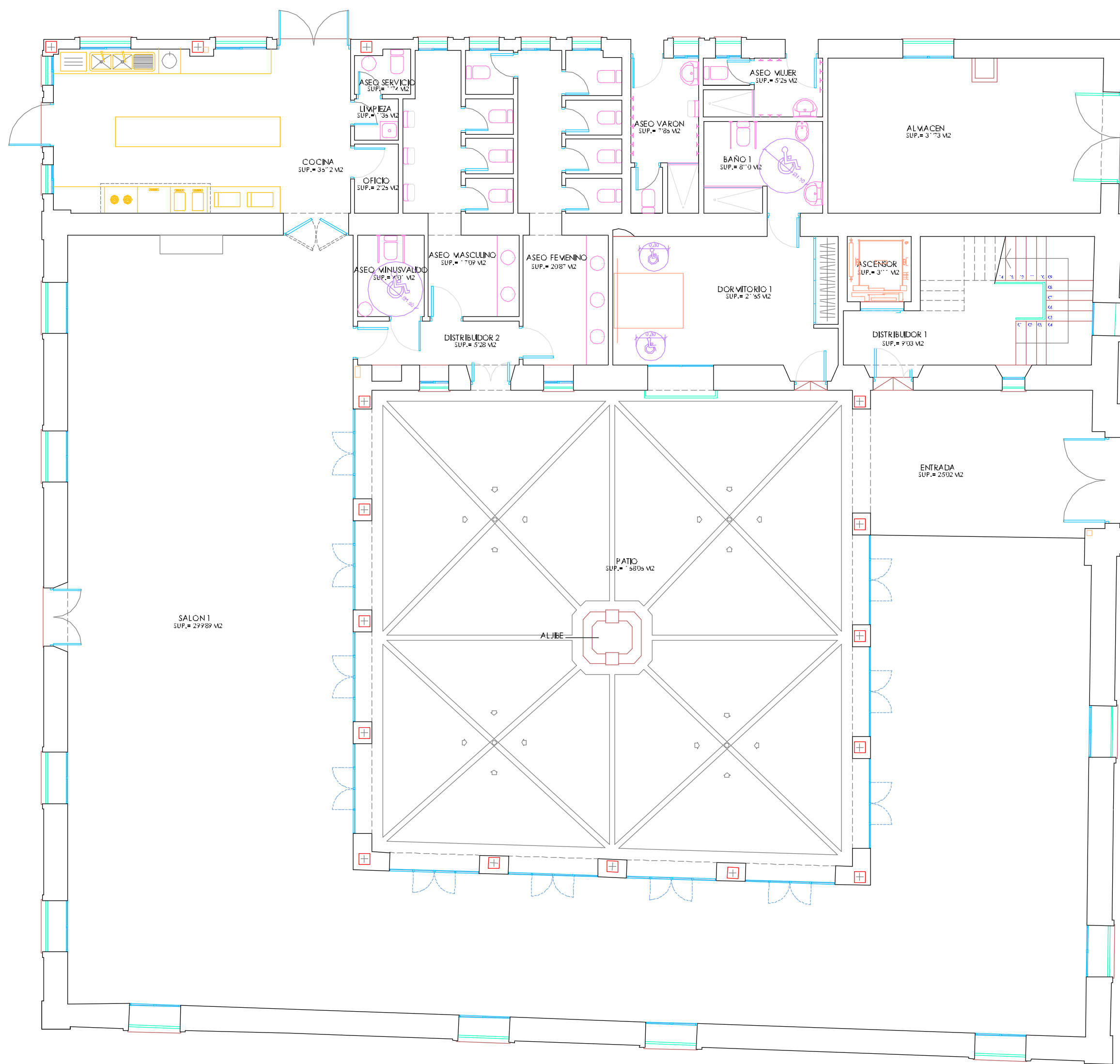
PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACION DE ESTABLECIMIENTO DE TURISMO RURAL EN FINCA "CHARRUADO VIEJO" CTRA. DE MUNIVE S/N DE SAN LUCAR DE BARRAMEDA. (CÁDIZ).		FECHA	NOVIEMBRE 2019
HACIENDA EL CHARRUADO S.L.U.		PROPIETARIO	13-001
JOSÉ MARÍA MEDINA BUZÓN - ADRIAN SERRANO YARGAS		ARQUITECTOS	
ZONA AFECTADA POR LA ACTUACIÓN		ESCALA 1:1.000	 S-03



- INSTALACION ELECTRICA**
- ① CENTRO DE TRANSFORMACION
  - ② MONOLITO PARA CAJA GENERAL DE PROTECCION Y EQUIPO DE MEDIDA
  - ③ LINEA SUBTERRANEA DE BAJA TENSION
  - ④ ARQUETA DE BAJA TENSION
- INSTALACION DE ABASTECIMIENTO**
- ⑤ RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO DE Ø300 MM
  - ⑥ ACOMETIDA
  - ⑦ LLAVE DE CORTE
  - ⑧ ARQUETA ENTERRADA PARA CONTADOR
- INSTALACION DE SANEAMIENTO**
- ⑨ RED DE SANEAMIENTO
  - ⑩ FOSA SÉPTICA MODELO "SE350" DE TANKONE SOBRE SOLERA DE HORMIGÓN ARMADO CON MALLAZO #20.20.5
  - ⑪ POZO FILTRANTE

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACION DE ESTABLECIMIENTO DE TURISMO RURAL EN FINCA "CHARRUADO VIEJO" (CTRA DE MUNIVE S/N DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA, (CÁDIZ).

HACIENDA EL CHARRUADO S.L.U.	PROPIETARIO	FECHA
JOSÉ MARÍA MEDINA BUZÓN - ADRIAN SERRANO VARGAS	ARQUITECTOS	NOVIEMBRE 2019
INFRAESTRUCTURAS	ESCALA 1:1.000	PLANO S-04



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACION DE ESTABLECIMIENTO DE TURISMO RURAL EN FINCA "CHARRUADO VIEJO" CTRA DE MUNIVE S/N DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA. (CÁDIZ).

HACIENDA EL CHARRUADO S.L.U. PROMOTOR

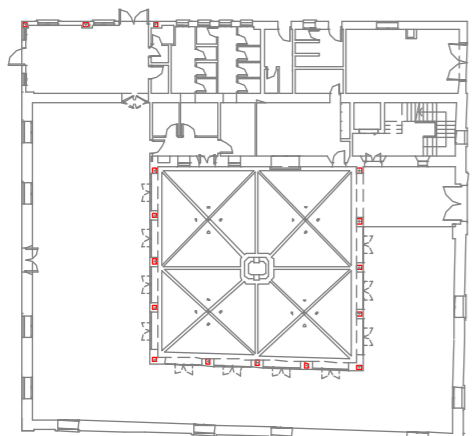
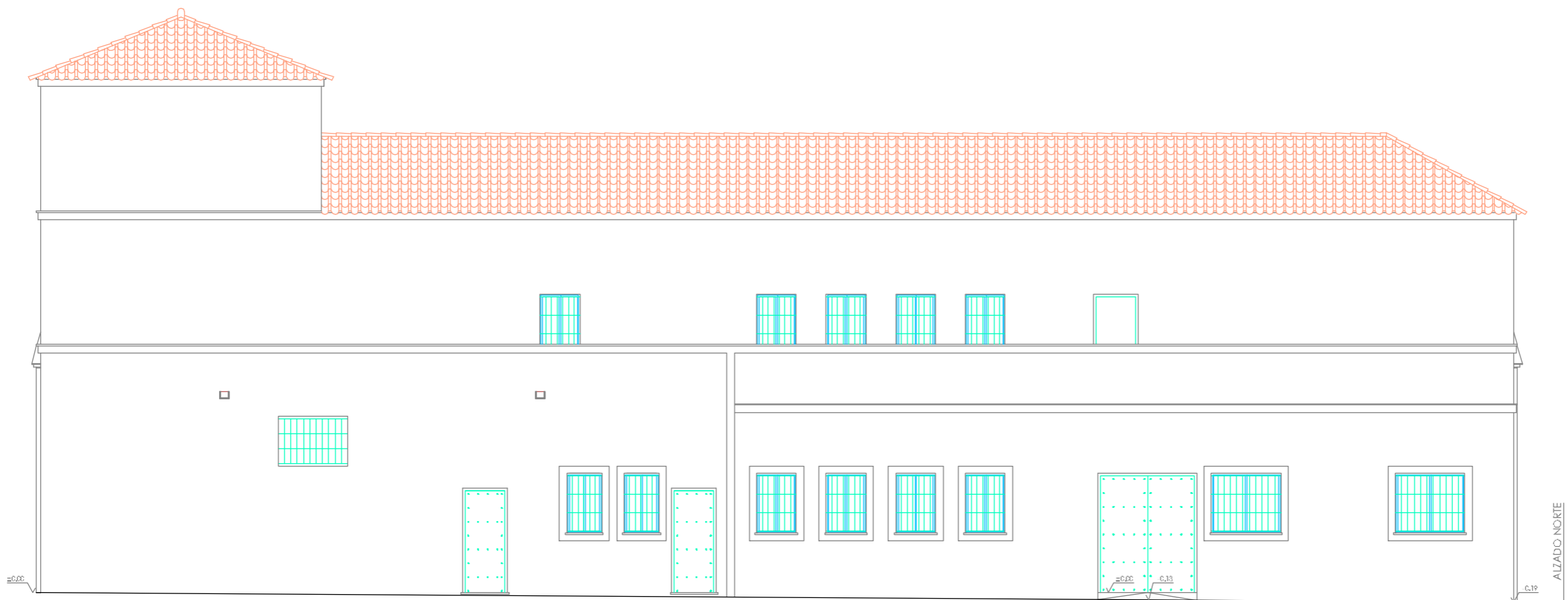
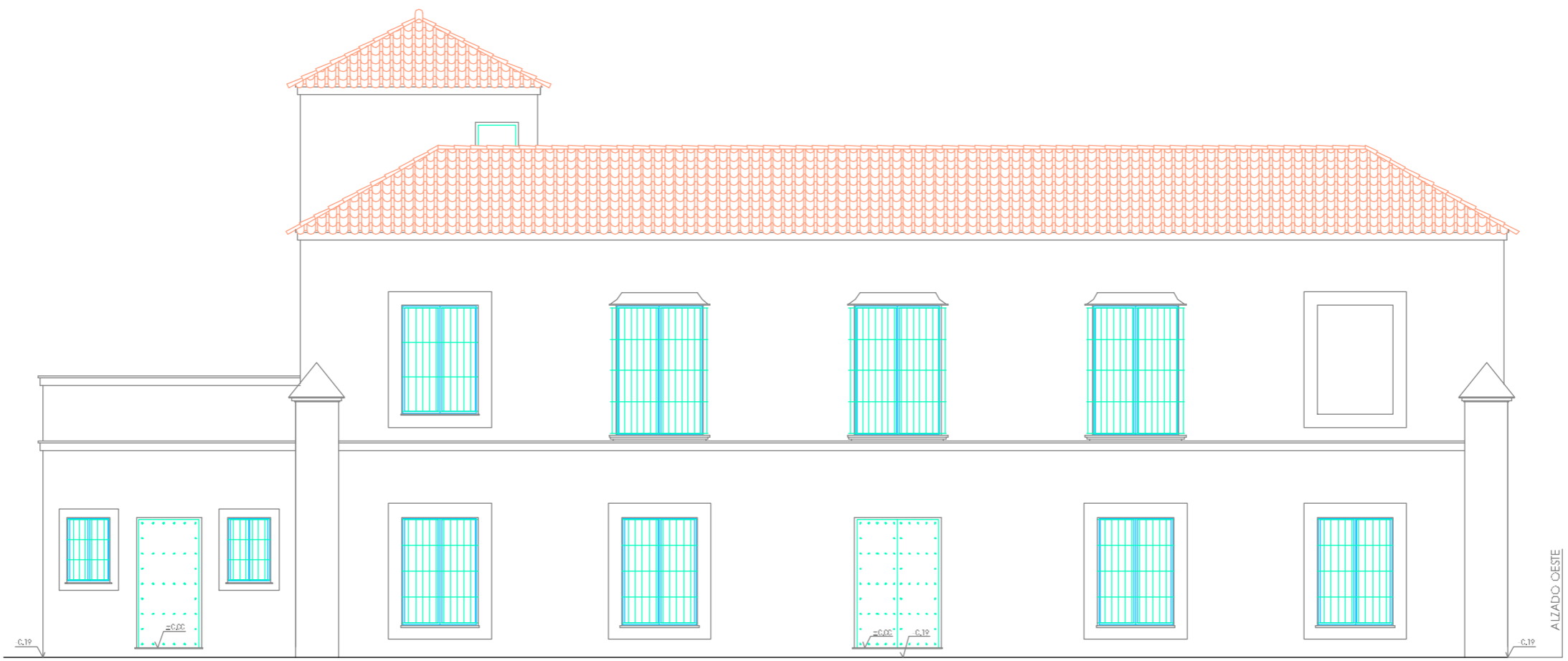
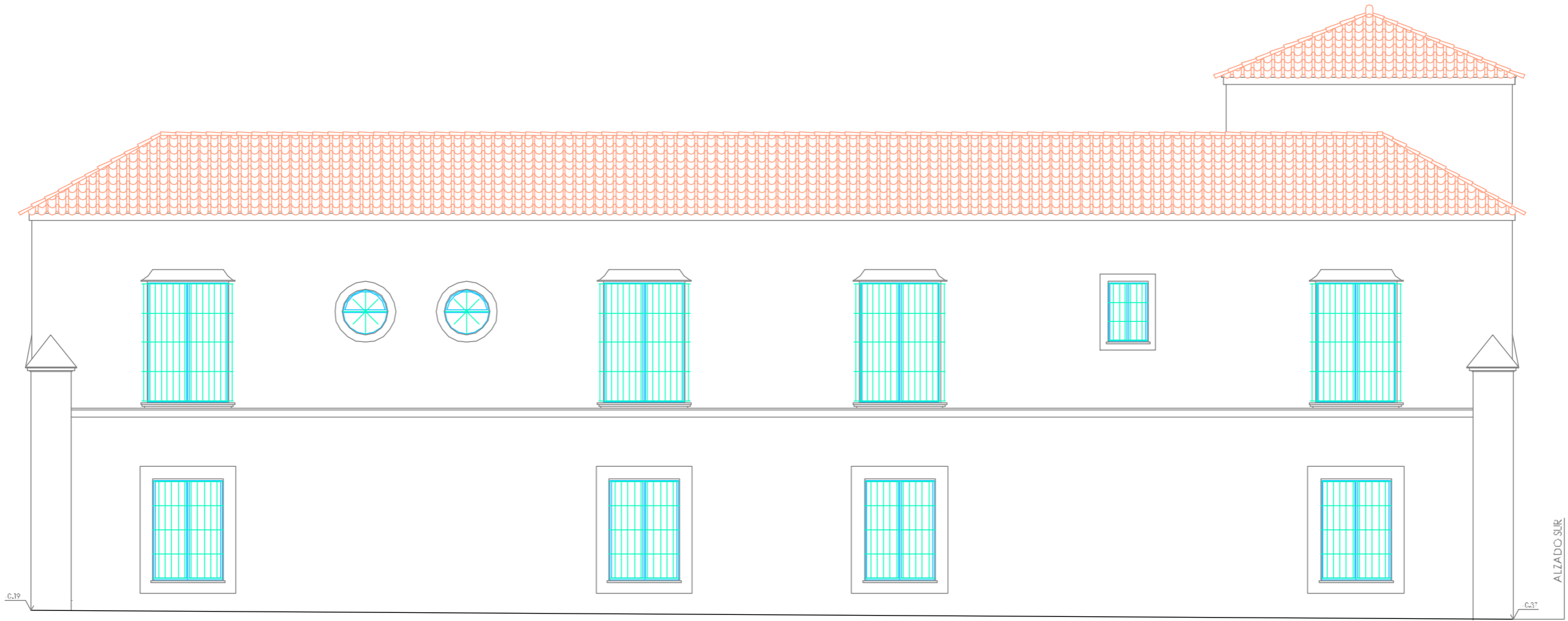
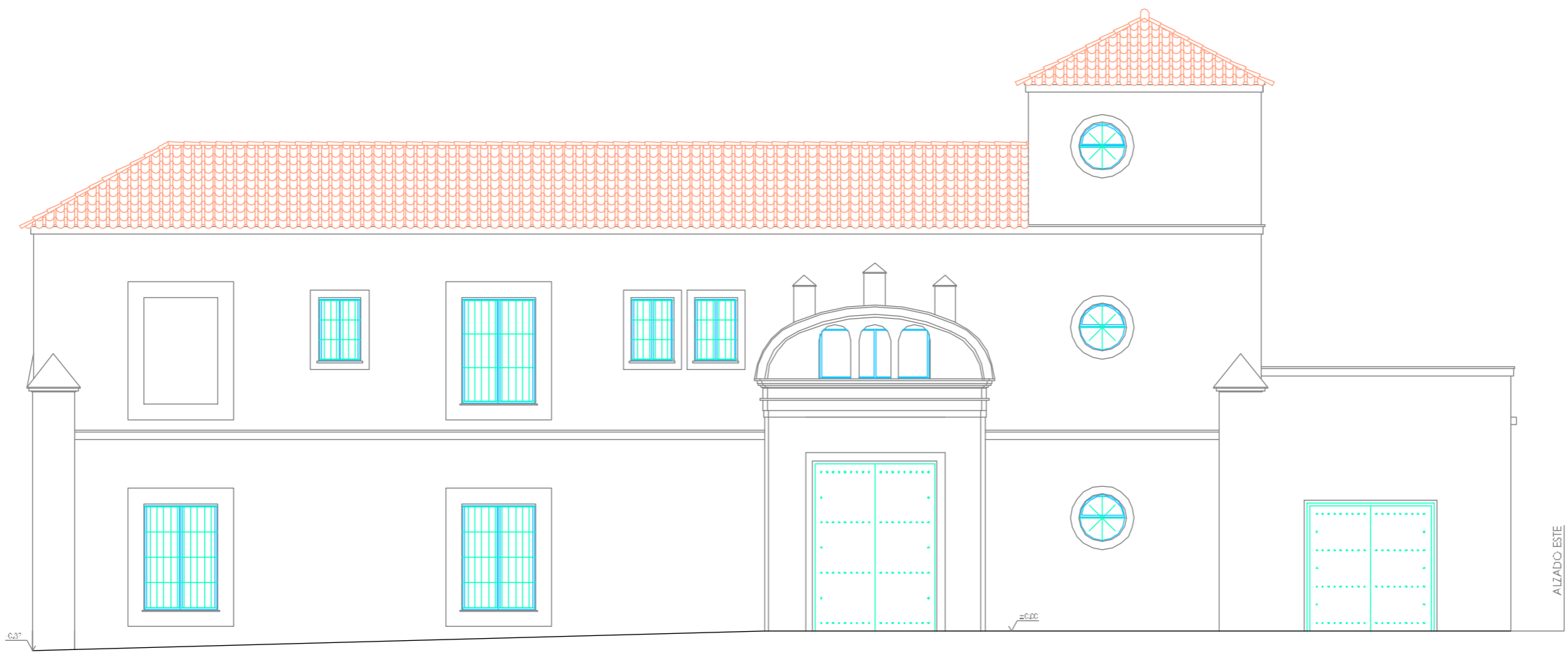
JOSÉ MARÍA MEDINA BUZÓN - ADRIÁN SERRANO VARGAS ARQUITECTOS

PLANTAS: DISTRIBUCIÓN ESCALA 1:100

FECHA  
NOVIEMBRE 2019

13-001

PLANO A-1



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA INSTALACION DE ESTABLECIMIENTO DE TURISMO RURAL EN FINCA "CHARRUADO VIEJO" CTRA DE MUNIVE S/N DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA. (CÁDIZ).

HACIENDA EL CHARRUADO S.L.U.

PROMOTOR

JOSÉ MARÍA MEDINA BUZÓN - ADRIÁN SERRANO VARGAS

ARQUITECTOS

ALZADOS.

ESCALA 1:100

FECHA

NOVIEMBRE 2019

13-001

PLANO

A-2