

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: 2150-PA _LA_HEREDERA_03082023_C.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>10319</b> , Fecha de entrada: <b>04/08/2023 10:26</b> :00	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>P1LD7-TP40H-L0XBT</b> Página 1 de 54	FIRMAS	



# OTTE & MERINO

## ingenieros, S.L.

C/ Larga, 85- 11403 Jerez de la Fra

Tfno 956 348122  
956 333995

e-mail: [otteymerino@otteymerino.es](mailto:otteymerino@otteymerino.es)

**Entidad promotora** REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.

**Documento** PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA ACTIVIDAD VINCULADA AL USO AGROPECUARIO Y ACTIVIDADES DE ENSEÑANZA DE TÉCNICAS DE EXPLOTACIÓN DEL MEDIO.

**Situación** FINCA LA HEREDERA  
11540 SANLUCAR DE BARRAMENDA (CÁDIZ)

<p>DOCUMENTO</p> <p>Documento Asuntos Generales - Sede: 2150-PA _LA_HEREDERA_03082023_C.pdf</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de la anotación: <b>10319</b>, Fecha de entrada: <b>04/08/2023 10:26</b> :00</p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>P1LD7-TP40H-L0XBT</b> Página 2 de 54</p>	<p>FIRMAS</p> <p>ESTADO</p> <p><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b></p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 510785 P1LD7-TP40H-L0XBT BF8D132F64D37F41E9463B772DE5AF4677D8A15) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/verificarDocumentos.do>? Firmado por : 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el .

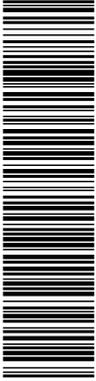
**OTTE & MERINO**  
**ingenieros, s.l.**  
 C/ Larga 85, 11403- Jerez

**Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.**  
 Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
 Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

**ÍNDICE GENERAL.**

I.- MEMORIA.	_____	- 1 -
II.- PLANOS.	_____	29-
III.- DOCUMENTACIÓN ANEXA.	_____	-36-

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: 2150-PA _LA_HEREDERA_03082023_C.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>10319</b> , Fecha de entrada: <b>04/08/2023 10:26</b> :00	
OTROS DATOS Código para validación: <b>P1LD7-TP40H-L0XBT</b> Página 3 de 54	FIRMAS	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



**OTTE & MERINO**  
ingenieros, s.l.  
C/ Larga 85, 11403- Jerez

**Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.**  
Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y  
actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

**I.- MEMORIA.**

<p>DOCUMENTO</p> <p>Documento Asuntos Generales - Sede: 2150-PA _LA_HEREDERA_03082023_C.pdf</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de la anotación: <b>10319</b>, Fecha de entrada: <b>04/08/2023 10:26</b> :00</p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>P1LD7-TP40H-L0XBT</b> Página 4 de 54</p>	<p>FIRMAS</p> <p>ESTADO</p> <p><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b></p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 510785 P1LD7-TP40H-L0XBT BF8D132F64D37F41E9463B772DE5AF4677D8A15) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/verificarDocumentos.do?> Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el .

**OTTE & MERINO**  
ingenieros, s.l.  
C/ Larga 85, 11403- Jerez

**Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.**  
Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

ÍNDICE

1. OBJETO. _____	4
A. IDENTIFICACIÓN _____	6
2. ENTIDAD PROMOTORA. _____	6
B. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD _____	6
3. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN. _____	6
4. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y JURÍDICAS DE LOS TERRENOS _____	9
5. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD. _____	17
6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTES _____	18
7. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES. _____	19
C. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN _____	29
8. UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL DE LA PROPUESTA. _____	29
9. VIABILIDAD ECONÓMICA Y PLAZOS _____	30
10. PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA _____	31
11. NECESIDAD DE IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE _____	31
12. ANALISIS DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL Y DEFINICION DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTOS QUE PUEDIRAN GENERAR _____	33
13. NO INDUCCIÓN A ASENTAMIENTOS _____	35
14. COMPATIBILIDAD CON EL REGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORIA DE SUELO NO URBANIZABLE _____	36
15. JUSTIFICACIÓN DEL REGLAMENTO SECTORIAL AFECTADO. - _____	37
16. OBLIGACIONES DEL PROMOTOR. - _____	37

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: 2150-PA _LA_HEREDERA_03082023_C.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 10319, Fecha de entrada: 04/08/2023 10:26 :00	
OTROS DATOS Código para validación: P1LD7-TP40H-L0XBT Página 5 de 54	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



OTTE & MERINO  
ingenieros, s.l.  
C/ Larga 85, 11403- Jerez

Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.  
Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

## PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA ACTIVIDAD VINCULADA AL USO AGROPECUARIO Y ACTIVIDADES DE ENSEÑANZA DE TÉCNICAS DE EXPLOTACIÓN DEL MEDIO.

### 1. OBJETO.

Proyecto de Actuación para la autorización previa a la licencia municipal para la ejecución de edificio para desarrollar las actividades vinculadas a la explotación agropecuaria y hacer compatible el uso de un suelo, clasificado de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de Sanlúcar de Barrameda, como Suelo No Urbanizable de especial protección por sus valores agrícolas, situado en La Heredera, y clasificado como suelo rústico, de acuerdo con el artículo 14 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, con el uso de interés público y social.

Dentro de las distintas actividades que se van a desarrollar en la finca:

- Actividades para la primera transformación de productos de la explotación. Está comprendido dentro de este apartado el uso del Lagar, las instalaciones de vendimia, almacén y la zona de oficina y sacristía, y estarían englobados en actuaciones ordinarias según el artículo 21 de la ley 7/2021, ya que son productos de primera transformación.

Así lo especifica a su vez el Decreto 550/2022 de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, indicando en su artículo 28 cuales se consideran *actividades ordinarias vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales*, especificando en el punto 4 que son aquellas actividades complementarias de primera transformación que coadyuvan al sostenimiento de la actividad principal que se desarrolla en la explotación, tales como el almacenamiento, la manipulación, y envasado de productos del sector primario y las actividades industriales y artesanales que generan valor a partir de las materias primas obtenidas.

*Estas actividades podrán considerarse como actuación ordinaria cuando sirvan exclusivamente a la explotación que justifica su implantación y la superficie de la edificación vinculada no supere 2500 m<sup>2</sup>.*

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: 2150-PA _LA_HEREDERA_03082023_C.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>10319</b> , Fecha de entrada: <b>04/08/2023 10:26</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>P1LD7-TP40H-L0XBT</b> Página 6 de 54	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 510785 P1LD7-TP40H-L0XBT BF8D132F64D37F41E9463B772DE5AF4677D8A15) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/verificarDocumentos.do>? Firmado por : 1. Firma externa correcta no verificable esa versión de sistema operativo ( ) el .

**OTTE & MERINO**  
ingenieros, s.l.  
C/ Larga 85, 11403- Jerez

**Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.**  
Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

La modificación nº15 del PGOU establece que dichas actividades vinculadas a la explotación agraria requieren de una autorización previa a la licencia de obra mediante un Proyecto de Actuación.

El envejecimiento del vino se desarrollará en las bodegas de la calle Trillo en Sanlúcar de Barrameda.

- Se desarrollarán también actividades extraordinarias destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, así como a su innovación y experimentación con divulgación de los aprovechamientos de los subproductos vitivinícolas. Por tanto, se plantea un centro de enseñanza del medio y una zona de elaboración, investigación e innovación de productos artesanales congelados elaborados a partir del mosto y del resto de subproductos obtenidos de la molturación.

Tal y cómo se recoge en el artículo 13.17. de la Modificación puntual del PGOU de Sanlúcar de Barrameda en su apartado e)

Con estas nuevas actividades se pretende desarrollar tanto la divulgación del medio rural como el turismo enológico dedicado a potenciar y gestionar la riqueza vitivinícola de la zona mediante catas, eventos culturales y de divulgación del medio rural y visitas guiadas a los viñedos, como potenciar un mayor aprovechamiento de las materias primas obtenidas en la explotación.

En el artículo 22 de la ley 7/2021 se señala que, en suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística o en ausencia de éste, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos industriales, terciarios o turísticos.

Se presenta este Proyecto de Actuación, de acuerdo con los artículos 32 y 33 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: 2150-PA _LA_HEREDERA_03082023_C.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>10319</b> , Fecha de entrada: <b>04/08/2023 10:26</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>P1LD7-TP40H-L0XBT</b> Página 7 de 54	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 510785 P1LD7-TP40H-L0XBT BF8D132F64D37F41E9463B772DE5AF4677D8A15) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/verificarDocumentos.do>? Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo ( ) el .

**OTTE & MERINO**  
ingenieros, s.l.  
C/ Larga 85, 11403- Jerez

**Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.**  
Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

territorio de Andalucía, para **AUTORIZACIÓN PREVIA** por parte del Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda y posterior tramitación de las preceptivas licencias.

**A. IDENTIFICACIÓN**

**2. ENTIDAD PROMOTORA.**

La sociedad promotora es REHABILITACIONES MÉDICAS S.L.U., con CIF-B11879236 y domicilio en la Calle Afrodita nº2, 11405 Jerez de la Frontera (Cádiz)

**B. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD**

**3. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN.**

Los terrenos se sitúan en La finca La Heredera en el término municipal de Sanlúcar de Barrameda. La actividad se desarrolla en dos parcelas del Polígono 12, la 15 y la 46.

La parcela 15, que es la parcela principal de la explotación y donde se pretenden desarrollar las actividades de agropecuarias necesarias para la transformación de la uva y la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, con referencia catastral 11032A012000150000XD, tiene su acceso a través de un carril al que se accede desde la salida 5 de la autovía A-480, Jerez-Sanlúcar. La finca linda al Norte, con viña San Borondón; por el este con la viña La Heredera con las parcelas 36,47 y 51, con Viña El Torito y con Viña El Palmar; por el Sur, con la viña Amarguillo; y por el Oeste, con el carril de acceso y la finca El Maestro.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 510785 P1LD7-TP40H-LOXBT BF8D132F64D37F41E9463B772DE5AF4677D8A15) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/verificarDocumentos.do>? Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el .

**OTTE & MERINO**  
**ingenieros, s.l.**  
 C/ Larga 85, 11403- Jerez

**Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.**  
 Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
 Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)



Plano obtenido de la Sede electrónica del Catastro

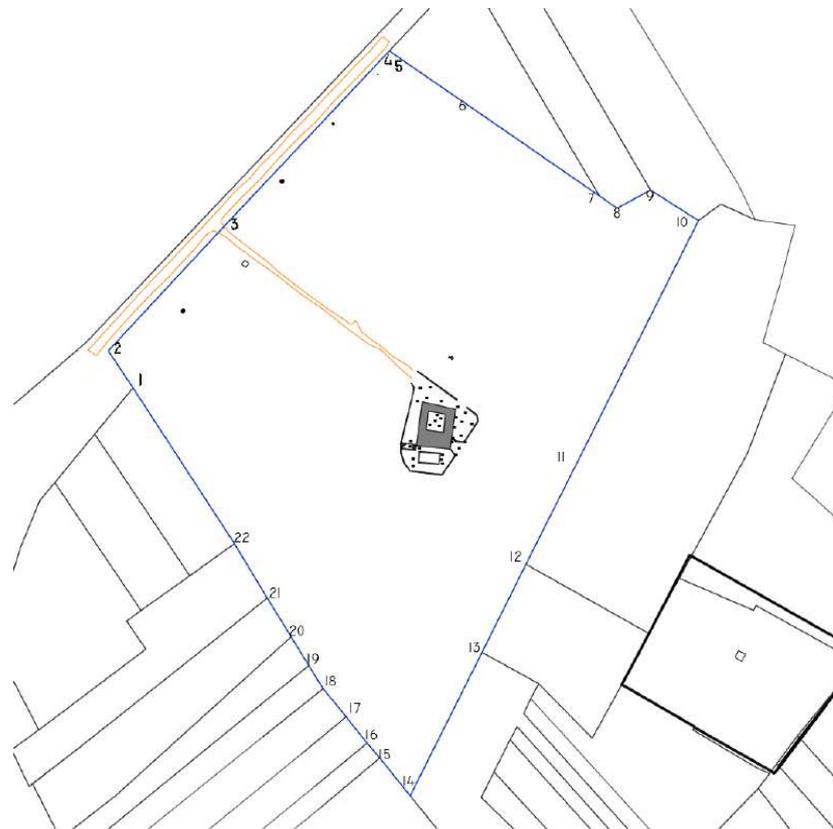
La parcela viene definida en su perímetro, por las siguientes coordenadas UTM  
 Huso 29:

Punto	Coordenada X	Coordenada Y
1	735809.14	4069661.14
2	735794.30	4069682.84
3	735863.65	4069754.62
4	735962.24	4069856.70
5	735971.52	4069850.46
6	736008.66	4069825.48
7	736087.60	4069772.43
8	736098.18	4069765.31
9	736118.21	4069775.98
10	736146.96	4069758.06
11	736075.94	4069620.67
12	736044.09	4069559.04
13	736017.66	4069507.90
14	735974.62	4069424.67
15	735956.40	4069446.50
16	735948.95	4069455.42
17	735936.48	4069470.36

**OTTE & MERINO**  
ingenieros, s.l.  
C/ Larga 85, 11403- Jerez

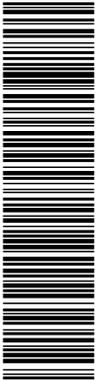
**Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.**  
Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y  
actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

18	735922.78	4069486.77
19	735914.30	4069500.15
20	735903.72	4069516.88
21	735889.39	4069539.50
22	735869.66	4069570.68



Plano de coordenadas UTM.

La parcela nº 46 próxima a esta y que pertenece a la misma explotación agraria, dicha parcela esta comunicada con la parcela nº15 a través de un carril al que se accede a través de la parcela principal y conecta por un carril trasero.



<b>DOCUMENTO</b> Documento Asuntos Generales - Sede: 2150-PA _LA_HEREDERA_03082023_C.pdf	<b>IDENTIFICADORES</b> Número de la anotación: <b>10319</b> , Fecha de entrada: <b>04/08/2023 10:26</b> <b>:00</b>
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>P1LD7-TP40H-L0XBT</b> Página 10 de 54	<b>FIRMAS</b>  <b>ESTADO</b> <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 510785 P1LD7-TP40H-L0XBT BF8D132F64D37F41E9463B72DE5AF4677D8A15) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/verificarDocumentos.do? Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo ( ) el .

**OTTE & MERINO**  
**ingenieros, s.l.**  
 C/ Larga 85, 11403- Jerez

**Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.**  
 Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
 Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)



#### **4. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y JURÍDICAS DE LOS TERRENOS**

##### **Características físicas. -**

Las fincas tienen, una extensión superficial total de 76.044 m<sup>2</sup> y una superficie construida de 386.10 m<sup>2</sup>, la edificación de naves agrícolas y casa de viñas actual se va a demoler ya que presenta numerosas grietas debido al asiento de la cimentación por pérdida de agua de la piscina anexa.

La superficie de ocupación de la nueva edificación será de 1.466.54 m<sup>2</sup>.

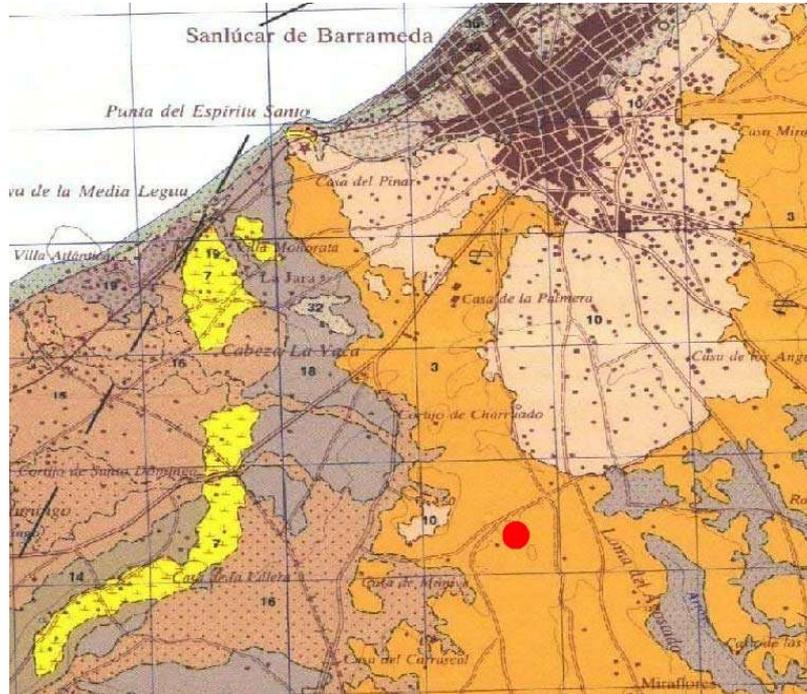
El PGOU permite una superficie ocupación máxima de elementos constructivos del 2% de la superficie de las fincas (1520,88 m<sup>2</sup>).

Geológicamente, la finca se encuentra situada, según la cartografía del Instituto Geológico y Minero de España (IGME), sobre un suelo en el que localizamos margas blancas limos silíceos con radiolarios y diatomeas, del Mioceno medio dentro del Terciario.

Estas margas constituyen las conocidas como tierras " Albarizas", tierras blancas que se compactan superficialmente formando pedruscos, que permiten que el agua de lluvia sea retenida en capas inferiores durante todo el año, lo que las convierte en excelentes tierras de cultivo, sobre todo de uva.

**OTTE & MERINO**  
ingenieros, s.l.  
C/ Larga 85, 11403- Jerez

**Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.**  
Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)



**FORMACIONES PARA-AUTOCTONAS O AUTOCTONAS**

TERCIARIO	NEOGENO	MIOCENO	ANDALUCIENSE	
			TORTONIENSE	
			SERRAVALIENSE	
			LANGHIENSE	
			BURDIGALIENSE	
AQUITANIENSE				

- 4 Calcarentas y/o areniscas calcáreas bioclásticas
- 3 Margas blancas limos silíceos con radiolarios y diatomeas. (Alberizas y/o Diatomitas)

Plano geológico y leyenda obtenido del IGME, Hoja 1047 "Sanlúcar de Barrameda"

Desde el punto de vista hidrogeológico, la finca "La heredera" se encuentra sobre terrenos catalogados como formaciones generalmente impermeables o de muy baja permeabilidad constituidos por margas y limos. Estas formaciones actúan muchas veces como pantallas protectoras de acuíferos cautivos más profundos.



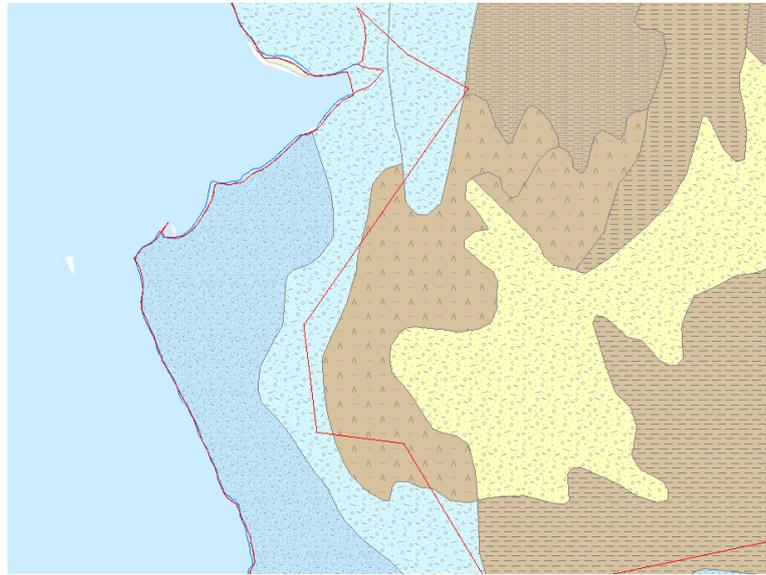
<b>DOCUMENTO</b> Documento Asuntos Generales - Sede: 2150-PA _LA_HEREDERA_03082023_C.pdf	<b>IDENTIFICADORES</b> Número de la anotación: <b>10319</b> , Fecha de entrada: <b>04/08/2023 10:26</b> <b>:00</b>
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>P1LD7-TP40H-L0XBT</b> Página 12 de 54	<b>FIRMAS</b>  <b>ESTADO</b> <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 510785 P1LD7-TP40H-L0XBT BF8D132F64D37F41E9463B72DE5AF4677D8A15) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/verificarDocumentos.do? Firmado por : 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo \(\) el .](https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/verificarDocumentos.do? Firmado por : 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el .)

**OTTE & MERINO**  
**ingenieros, s.l**  
 C/ Larga 85, 11403- Jerez

**Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.**  
 Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
 Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)



Plano hidrogeológico obtenido del IGME

Sin embargo, como consecuencia de los ciclos de humedad – sequedad se produce el agrietamiento superficial de estos terrenos, y aparecen flujos de agua sub – superficiales relacionados con épocas de lluvia, y cuyas líneas de corriente tienden a fluir a favor de la pendiente de la zona, en este aspecto, en cuanto al Sistema Hidrográfico, hay que destacar que la parcela no tiene dificultades para evacuar las aguas de lluvia, dada su pendiente, por lo que no se forman lagunas a consecuencia del estancamiento de las mismas. El drenaje es por lo tanto aceptable, y no existen zonas de saturación de agua.

Conforme a lo anterior, la orografía de la parcela también resulta adecuada para desarrollar actividades de educativas, ya que está formada por una colina poco acusada de dirección este-oeste, además la edificación se plantea en dos niveles en el espacio ocupado actualmente por la casa de viñas y la zona de piscina, para de este modo afectar lo menos posible al terreno donde se asienta conservando el mayor número de cepas viejas posible.

<b>DOCUMENTO</b> Documento Asuntos Generales - Sede: 2150-PA _LA_HEREDERA_03082023_C.pdf	<b>IDENTIFICADORES</b> Número de la anotación: <b>10319</b> , Fecha de entrada: <b>04/08/2023 10:26</b> <b>:00</b>
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>P1LD7-TP40H-L0XBT</b> Página 13 de 54	<b>FIRMAS</b>  <b>ESTADO</b> <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 510785 P1LD7-TP40H-L0XBT BF8D132F64D37F41E9463B72DE5AF4677D8A15) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/verificarDocumentos.do>? Firmado por : 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el .

**OTTE & MERINO**  
**ingenieros, s.l.**  
 C/ Larga 85, 11403- Jerez

**Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.**  
 Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
 Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

La meteorología de la zona en la que se ubicará el edificio se caracteriza por temperaturas medias anuales que rondan los 18 ° C, con una variación de la temperatura máxima media entre los 11,4 ° C en enero hasta los 29,6 ° C en agosto, y en la mínima media entre los 7,85 ° C en enero y los 20,3 ° C en agosto. Se alcanza así mismo temperaturas mínimas absolutas de máximo - 2,0 ° C y máximas de 41,3 ° C.

La humedad relativa, varía desde un valor mínimo de 66 % en el mes de julio a un máximo de 82 % en diciembre, estableciéndose una media anual de 73 %.

En cuanto a los vientos predominantes, proceden de dos direcciones principales: los de tipo atlántico del O, NO o SO denominado "Poniente", de elevada humedad y acompañado habitualmente de lluvias, y los de tipo mediterráneo, modificados por las corrientes del estrecho, que provienen del E - SE, denominado "Levante", y que son vientos secos y cálidos, siendo más frecuentes en primavera y verano.

Por último, podemos indicar respecto a las precipitaciones de la zona en la que se ubica la finca "La Heredera", que las máximas de la media mensual se localizan en otoño - invierno, durante los meses de noviembre, diciembre, enero y marzo particularmente. El promedio de precipitación anual en la zona es variable, estimándose en unos 600 mm. La media anual de días despejados es de 117 días, con un máximo neto los meses de julio y agosto, y la de días cubiertos y nubosos de 189.

Los accesos actuales de la finca se realizan desde la salida 5 de la autovía A-480, Jerez-Sanlúcar.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 510785 P1LD7-TP40H-L0XBT BF8D132F64D37F41E9463B72DE5AF4677D8A15) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/verificarDocumentos.do? Firmado por : 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo ( ) el .

**OTTE & MERINO**  
ingenieros, s.l.  
C/ Larga 85, 11403- Jerez

**Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.**  
Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)



**Características jurídicas. -**

La titularidad de las fincas es de REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U. y la finca nº15 donde se van a desarrollar las actividades vinculadas a la explotación se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, en el tomo 1.944, libro 1.133, folio 198, **finca 10.535**, y cuya referencia catastral se indica a continuación.

Situación	Referencia Catastral
DS Amarguillo. Polígono 12. Parcela 15	11032A012000150000XD

La otra finca nº46, vinculada a la explotación, se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, en el tomo 1.944, libro 1.133, folio 201, **finca 21.556**, y cuya referencia catastral se indica a continuación.

Situación	Referencia Catastral
DS Amarguillo. Polígono 12. Parcela 15	11032A012000460000XR

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: 2150-PA _LA_HEREDERA_03082023_C.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 10319, Fecha de entrada: 04/08/2023 10:26 :00
OTROS DATOS Código para validación: P1LD7-TP40H-L0XBT Página 15 de 54	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 510785 P1LD7-TP40H-L0XBT BF8D132F64D37F41E9463B72DE5AF4677D8A15) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/verificarDocumentos.do? Firmado por : 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el .

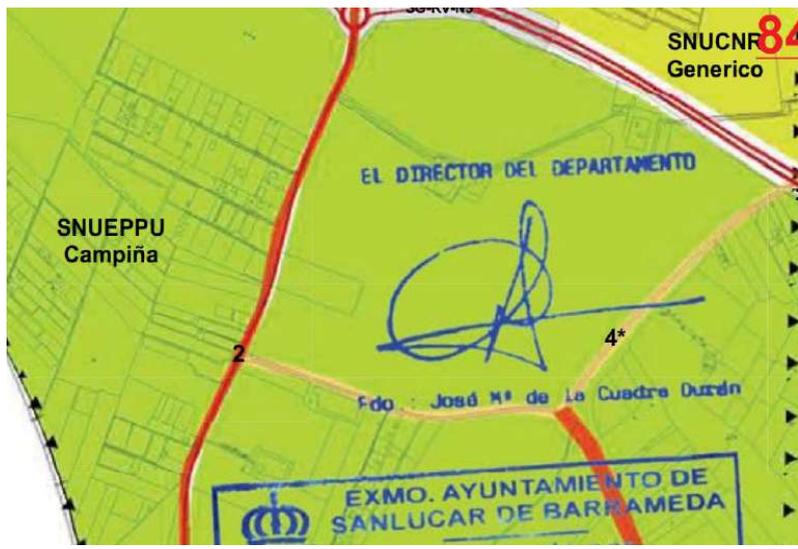
**OTTE & MERINO**  
**ingenieros, s.l.**  
C/ Larga 85, 11403- Jerez

**Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.**  
Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

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

**Clasificación Urbanística**

De acuerdo con la adaptación parcial del PGOU de Sanlúcar de Barrameda, aprobado definitivamente el 29 de Julio de 2010, los terrenos donde se ubicará el edificio se definen, tal y como se recoge en el plano 1047-2-3 del documento, como suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística como Campiña.



Y conforme a la nomenclatura establecida por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) se trata de suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística -Campiña.

La actividad de Lagar, queda definida en el art. 13.10.3 de la modificación puntual nº15 del PGOU: Normas del suelo no urbanizables, donde se establecen las distintas actividades agropecuarias vinculadas a este tipo de suelo donde se incluyen instalaciones industriales para la manipulación , primera transformación y comercialización en origen de productos agropecuarios (tales como, instalaciones de vendimia, bodegas...etc), así como unidades para clasificación, preparación, embalaje, transporte, almacenamiento y distribución, cuya implantación debe

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: 2150-PA _LA_HEREDERA_03082023_C.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>10319</b> , Fecha de entrada: <b>04/08/2023 10:26</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>P1LD7-TP40H-LOXBT</b> Página 16 de 54	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 510785 P1LD7-TP40H-LOXBT BF8D132F64D37F41E9463B72DE5AF4677D8A15) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/verificarDocumentos.do?> Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el .

**OTTE & MERINO**  
ingenieros, s.l.  
C/ Larga 85, 11403- Jerez

**Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.**  
Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

realizarse en el suelo no urbanizable siempre y cuando se hallen al servicio de la explotación dentro de la cual se emplacen.

Para llevar a cabo dichas actuaciones se requiere de aprobación previa de un Proyecto de Actuación.

Dado que toda la uva obtenida de los viñedos de la finca se destina a la producción íntegra dentro de la misma, tanto para la producción de vino como para la experimentación y fabricación de productos congelados con las materias primas derivadas de la primera molturación, es fundamental que todo el proceso productivo se localice dentro de la finca de forma que se rentabilice al máximo la producción y se minimice el gasto energético.

Esta economía circular se complementa con un amplio proceso divulgativo del aprovechamiento del suelo y de los recursos naturales de la zona.

En el caso de actividades educativas y de divulgación la actividad a desarrollar es la siguiente:

- Visitas guiadas a los viñedos.
- Visitas guiadas al lagar y la zona de productos de I+D+I desarrollados a partir de los subproductos de la molturación en el proceso de primera transformación.
- Eventos de divulgación del medio rural y las catas de los distintos vinos de la bodega con aperitivo.

En el nuevo Reglamento General de la Ley 7/2021, en el artículo 30, sección 3ª. ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS EN SUELO RÚSTICO. Se especifica a su vez que:

Podrán implantarse en suelo rústico actividades de interés público o social que contribuyan al desarrollo del medio rural.

En la modificación puntual del PGOU, en el artículo 13.12, se definen los usos cuya utilidad pública o interés social radique en el mismo o en la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural, y lo divide a su vez en uso industrial y equipamientos y servicios, y en el artículo 13.16 se divide a su vez el uso de equipamientos y servicios en actividades dotacionales y espacios libres.

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: 2150-PA _LA_HEREDERA_03082023_C.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>10319</b> , Fecha de entrada: <b>04/08/2023 10:26</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>P1LD7-TP40H-LOXBT</b> Página 17 de 54	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 510785 P1LD7-TP40H-LOXBT BF8D132F64D37F41E9463B72DE5AF4677D8A15) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/verificarDocumentos.do?> Firmado por : 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo ( ) el .

**OTTE & MERINO**  
ingenieros, s.l.  
C/ Larga 85, 11403- Jerez

**Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.**  
Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

Quedan dichas actividades descritas en el artículo 13.17, y engloban a centros de enseñanzas de explotación del medio: que se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinada a la divulgación de las técnicas de explotación de medio rural, su innovación y a la experimentación. Siendo sus condiciones de implantación y edificación iguales a las de las explotaciones agropecuarias comunes.

Además, están recogida por la Ley 7/2021 como actividad de interés público y social compatible con el suelo no urbanizable.

Por lo tanto el resto de actividades extraordinarias, zona de I+D y divulgación estarían recogidas en este supuesto.

Al ser una actividad extraordinaria es preciso también la autorización municipal mediante un Proyecto de Actuación.

**Protecciones y afecciones por la legislación sectorial**

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

La finca se encuentra limitada por dos vías pecuarias, la cañada del Amarguillo y el cordel del Tizado, ambas deslindadas y recogidas en el PGOU y clasificadas según la orden Ministerial de 1 de febrero de 1954.

La edificación se encuentra ubicada a más de 150 m de ambas por lo que no se encuentra afectada por zona de servidumbre. Se adjunta plano con dicha separación.

El terreno se encuentra en la zona del Acuífero Sur, de Sanlúcar, Rota y Chipiona. Este acuífero se extiende en una superficie de 90km<sup>2</sup> en el triángulo de Sanlúcar de Barrameda, Chipiona y Rota, y sus límites vienen definidos por el océano atlántico y, como se ha explicado anteriormente, por los afloramientos de margas subbéticas, al Este, que constituyen la base impermeable.

El acuífero se encuentra afectado principalmente por el riego de las explotaciones agrarias. Los terrenos que nos ocupan se dedican al cultivo del viñedo tradicional donde no se produce el riego. Es el propio terreno formado por roca

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: 2150-PA _LA_HEREDERA_03082023_C.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>10319</b> , Fecha de entrada: <b>04/08/2023 10:26</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>P1LD7-TP40H-L0XBT</b> Página 18 de 54	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 510785 P1LD7-TP40H-L0XBT BF8D132F64D37F41E9463B72DE5AF4677D8A15) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/verificarDocumentos.do?> Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo ( ) el .

**OTTE & MERINO**  
ingenieros, s.l.  
C/ Larga 85, 11403- Jerez

**Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.**  
Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

madre llamada "albariza", una marga blanda de color blanco se trata de una tierra fácil de labrar con suficiente capacidad para retener la humedad necesaria para un excelente desarrollo del sistema radicular, por lo que no es necesario aporte de agua que pueda afectar al acuífero.

### **5. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD.**

Las actividades educativas y divulgativas descritas anteriormente poseen las siguientes características socio- económicas, puesto que supondrán:

- un complemento a la oferta turística de la zona rural, colaborando al impulso del turismo entorno al viñedo de Sanlúcar de Barrameda, y a la conversión del mismo en nuevo motor económico para la ciudad.

Ya que la cultura del vino está cobrando una importancia cada vez mayor, "como un importante elemento de desarrollo socioeconómico para determinadas áreas geográficas de Andalucía, ya que contribuye a la promoción del destino, ayuda a incrementar y mejorar la producción del vino, impulsa el sector hostelero y reactiva la artesanía local".

- Mostrar la innovación de un nuevo modelo de gestión de un recurso existente, mediante la elaboración de productos vinícolas congelados a partir de materias primas obtenidas de primera transformación, permitiendo que su mantenimiento sea viable desde el punto de vista económico.
- la divulgación y fomento del conocimiento de las actividades agrarias, fomentando el intercambio cultural entre el mundo rural y el urbano, colaborando con una mayor valoración por parte del ciudadano del patrimonio rural de la zona.

Poniendo al alcance del visitante la cultura del vino, sensaciones y experiencias, ofreciendo visitas guiadas y catas, aprendiendo a entender el vino "desde el principio".

- colaborar con la fijación de la población rural evitando el éxodo a las ciudades, recuperando oficios y producciones tradicionales.
- generar nuevos empleos estables en una provincia como Cádiz, con uno de los índices de desempleo mayores de España.

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: 2150-PA _LA_HEREDERA_03082023_C.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>10319</b> , Fecha de entrada: <b>04/08/2023 10:26</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>P1LD7-TP40H-L0XBT</b> Página 19 de 54	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 510785 P1LD7-TP40H-L0XBT BF8D132F64D37F41E9463B72DE5AF4677D8A15) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/verificarDocumentos.do>? Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el .

**OTTE & MERINO**  
ingenieros, s.l.  
C/ Larga 85, 11403- Jerez

**Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.**  
Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

- Reducir las emisiones y mejorar la eficiencia energética del proceso productivo desarrollando en la misma finca todo el proceso y evitando, hasta su comercialización, el traslado de la materia prima y la utilización de medios de transporte.

**5.1. Creación de puestos de trabajo. -**

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

Para el desarrollo de la actividad será necesaria la creación de 3 puestos de trabajo directo.

**6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTES**

La finca cuenta con los servicios necesarios para el desarrollo de las actividades propuestas:

- Los accesos están convenientemente señalizados. La única vía de acceso es un carril perfectamente acondicionado, al que se accede por la salida 5 de la autovía A-480 Jerez - Sanlúcar. Dicho carril no afecta al sistema de carreteras del estado por lo que no se requiere de informe de esta entidad, para implantar las actividades descritas en el presente documento.

El cortijo, dispondrá de una zona de aparcamiento amplia, acondicionada con suelo de terrizo, acorde al carril de acceso y al entorno, con capacidad para estacionar más de 50 vehículos.

- Suministro eléctrico. Existe un centro de transformación en propiedad, suficiente para el desarrollo de la actividad, dentro de la parcela, a través del cual recibe suministro eléctrico desde la línea de MT existente propiedad de la compañía suministradora.

- Suministro de agua. La finca dispone de red de agua potable y red de riego.

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: 2150-PA _LA_HEREDERA_03082023_C.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>10319</b> , Fecha de entrada: <b>04/08/2023 10:26</b> <b>:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>P1LD7-TP40H-L0XBT</b> Página 20 de 54	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 510785 P1LD7-TP40H-L0XBT BF8D132F64D37F41E9463B72DE5AF4677D8A15) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/verificarDocumentos.do>? Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el .

**OTTE & MERINO**  
ingenieros, s.l.  
C/ Larga 85, 11403- Jerez

**Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.**  
Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

- Evacuación de aguas. Las aguas pluviales de cubierta vierten directamente al terreno. La red de saneamiento de aguas residuales procedentes de la casa de viñas vierte a un depósito de almacenamiento estanco de aguas fecales, que se vacía regularmente a través de cisternas por un gestor autorizado.

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

## **7. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.**

### **7.1. Características de las edificaciones existentes.**

La edificación existente es una casa de viñas con patio central a la que se llega por el carril de acceso a la finca.

De acuerdo con el artículo 2 del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística.

En la finca antes descrita se encuentra construida una edificación cuya antigüedad es anterior a mayo de 1975, tal y como se contempla en las imágenes del PNOA de 1956-57, aunque en el catastro el año de construcción que se refleja es 2006. La tipología de esta edificación es tipo "Cortijo", definida como la edificación rural destinada a vivienda familiar y otras dependencias de uso agrícola y/o ganadero, que conforman un único edificio cerrado entorno a un patio central.

Se acredita la antigüedad de la edificación mediante el Comparador de Ortofotos PNOA del Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana del Centro Nacional de Información geográfica.

<b>DOCUMENTO</b> Documento Asuntos Generales - Sede: 2150-PA _LA_HEREDERA_03082023_C.pdf	<b>IDENTIFICADORES</b> Número de la anotación: <b>10319</b> , Fecha de entrada: <b>04/08/2023 10:26</b> <b>:00</b>
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>P1LD7-TP40H-L0XBT</b> Página 21 de 54	<b>FIRMAS</b>  <b>ESTADO</b> <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 510785 P1LD7-TP40H-L0XBT BF8D132F64D37F41E9463B72DE5AF4677D8A15) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/verificarDocumentos.do>? Firmado por : 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo ( ) el .

**OTTE & MERINO**  
**ingenieros, s.l.**  
 C/ Larga 85, 11403- Jerez

**Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.**  
 Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
 Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)



Imagen tomada del visualizador del PNOA.

Fotos aéreas americano serie B (1956-57).

Con lo que se acredita que las construcciones son anteriores a mayo de 1975.

Se procederá a restaurar y adaptar dicha edificación a las nuevas actividades descritas en el presente documento.

### 7.2. Fotografías



Zona futuro de acceso visitas

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: 2150-PA _LA_HEREDERA_03082023_C.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>10319</b> , Fecha de entrada: <b>04/08/2023 10:26</b> : <b>00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>P1LD7-TP40H-L0XBT</b> Página 22 de 54	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 510785 P1LD7-TP40H-L0XBT BF8D132F64D37F41E9463B772DE5AF4677D8A15) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/verificarDocumentos.do>? Firmado por : 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el .

**OTTE & MERINO**  
**ingenieros, s.l.**  
C/ Larga 85, 11403- Jerez

**Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.**  
Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)



Zona futuro acceso de personal

**7.3. Descripción de las nuevas actuaciones.**

Se proyecta un edificio en dos niveles:

La parte destinada a I+D se encuentra ubicada dentro de la antigua casa de viñas en la edificación existente a la misma cota que la zona de lagar, en esta zona se desarrollarán las actividades de vendimia, despalillado y molturación, y posteriormente se trasladará el vino a las bodegas de la calle Trillo en Sanlúcar de Barrameda para su envejecimiento.

Ambas zonas se encuentran ubicadas a la misma cota ya que son los subproductos de la primera molturación los que se emplean en la zona de elaboración de productos congelados, lo que hace imprescindible la comunicación directa de sus estancias.

La zona de enseñanza de técnicas de explotación del medio se ubicará en la zona de camino y parte superior de la viña, para de esta forma afectar al menor número de líneas, ya que estos presentan mal estado y hay que reponerlos.

El edificio se desarrolla en una altura, con entreplanta para las oficinas de la zona de lagar.

La zona de acceso del personal y trabajadores de la bodega se produce por la zona norte y este del edificio. En la parte trasera del mismo se dispone de un porche para la vendimia.

A través del mismo se accede al Lagar y demás zonas de la parte de explotación agropecuaria propiamente dicha.

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: 2150-PA _LA_HEREDERA_03082023_C.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>10319</b> , Fecha de entrada: <b>04/08/2023 10:26</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>P1LD7-TP40H-L0XBT</b> Página 23 de 54	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 510785 P1LD7-TP40H-L0XBT BF8D132F64D37F41E9463B72DE5AF4677D8A15) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/verificarDocumentos.do>? Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el .

**OTTE & MERINO**  
ingenieros, s.l.  
C/ Larga 85, 11403- Jerez

**Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.**  
Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

El acceso a la zona de i+D, donde se realizarán actividades de experimentación de nuevos productos vinculados a la explotación y divulgación cultural de los mismos, se produce por la fachada por donde encuentra el acceso principal del edificio actualmente.

Por la parte delantera del edificio se produciría el acceso de las visitas, y se llega a la entrada principal del complejo donde se encuentra la recepción que será el inicio de las visitas guiadas como parte de la oferta cultural y educativa.

Desde el patio de acceso parten las escaleras que llevan al jardín/terrace superior donde se accede a la zona de enseñanzas de técnicas de explotación del medio.

Las instalaciones disponen de un amplio aparcamiento para vehículos en el carril de acceso.

La distribución descrita se puede observar en los planos de distribución que se adjuntan.

### 7.3. Superficies.

Las superficies de la edificación, así como de los espacios exteriores son los siguientes:

- Superficie construida de la edificación: 1.491,95 m<sup>2</sup>.  
Zona de elaboración de productos vinícolas de primera transformación:  
476,34 m<sup>2</sup>  
Zona I+D: 346,46 m<sup>2</sup>  
Zona de enseñanzas del medio rural: 641,52 m<sup>2</sup>
  - Superficie urbanización: 3.214,11 m<sup>2</sup>  
Terraza/jardín: 412,88 m<sup>2</sup>.  
Aparcamiento: 1.887,78 m<sup>2</sup>.  
Acceso público: 284,08 m<sup>2</sup>  
Accesos personal y zona exterior vendimia: 1.320,18 m<sup>2</sup>  
Acceso catering: 52,67 m<sup>2</sup>
- Ocupación de la edificación: 1.466,54 m<sup>2</sup>.

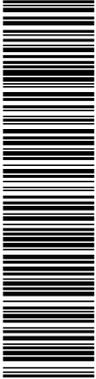
**OTTE & MERINO**  
ingenieros, s.l.  
C/ Larga 85, 11403- Jerez

**Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.**  
Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

A continúan se recogen las superficies útiles, correspondientes a las distintas dependencias por zonas del edificio:

ZONA	ESTANCIA	SUPERFICIE
USO AGROPECUARIO. PLANTA BAJA	Lagar	140,2
	Sacristía	70,97
	Embotellado	16,96
	Almacén	23,32
	Oficio	3,65
	Pasillo	23,8
	Recepción	47,41
	Vestuarios masc.	6,87
	Vestuarios Fem.	7,37
	Laboratorio	10,48
	Esclusa	7,96
	Aseos	14,94
	<b>TOTAL</b>	<b>373,93</b>
USO AGROPECUARIO. ENTREPLANTA	Oficina 1	8,1
	Sala de reuniones	9,93
	Oficina 2	10,03
	Pasillo	2,77
	<b>TOTAL</b>	<b>30,83</b>
<b>TOTAL</b>	<b>404,76</b>	

ZONA	ESTANCIA	SUPERFICIE
ENSEÑANZAS DEL MEDIO. ZONA I+D	Descarga materia prima	23,92
	Muelle de carga	29,59
	Cámara	28,77
	Almacén	21,29
	Envases	29,47
	Producción	178,98
	Limpieza	5,65
	<b>TOTAL</b>	<b>317,67</b>
ZONA DE ENSEÑANZAS DEL MEDIO Y DIVULGACIÓN.	Sala de Catas	446,69
	Aseos Masc	13,02
	Aseos Fem.	17,25
	Aseos PMR	4,95
	Almacén	25,58
	Almacén	20,04
	Oficio	19,63
	Oficio 2	31,91
	Almacén	11,1
<b>TOTAL</b>	<b>590,17</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>907,84</b>	





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 510785 P1LD7-TP40H-L0XBT BF8D132F64D37F41E9463B772DE5AF4677D8A15) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/verificarDocumentos.do? Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el .

**OTTE & MERINO**  
ingenieros, s.l.  
C/ Larga 85, 11403- Jerez

**Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.**  
Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

ZONA	ESTANCIA	SUPERFICIE
URBANIZACIÓN	Aparcamiento	1887,78
	Zona vendimia y acceso personal	576,46
	Jardín	412,88
	Acceso público	201
	Patio Acceso	83,08
	Acceso Catering	52,91
	<b>TOTAL</b>	<b>3214,11</b>

#### 7.4 Justificación de las condiciones urbanísticas de la edificación.

Según la modificación nº 15 del PGOU, de las normas del suelo no urbanizable se establece para el suelo no urbanizable de especial protección de Campiña, que:

- La distancia mínima a cualquier edificación residencial es de 250 m.

El edificio planteado se desarrolla en la actual edificación y sobre la zona de piscina del mismo, de esta forma se consigue conservar la mayor superficie de viñedo posible y preservar el medioambiente.

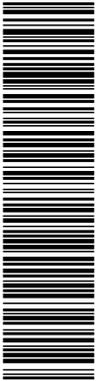
La edificación data según el PNOA de 1956/57, y aunque ha sufrido varias reformas siempre se ha ubicado en la misma localización.



Imagen obtenida del visor de comparador de mapas del centro nacional de información geográfica. Fotos aéreas AMEICANO SERIE B 1956-57.

En la actualidad, hay una vivienda aislada en la parcela colindante que se encuentra aproximadamente a 200 m de la edificación existente.

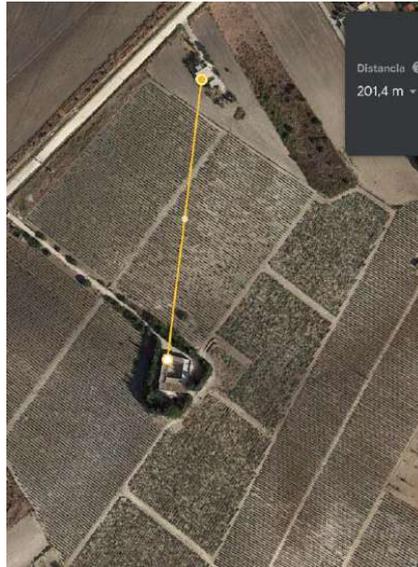
<b>DOCUMENTO</b> Documento Asuntos Generales - Sede: 2150-PA _LA_HEREDERA_03082023_C.pdf	<b>IDENTIFICADORES</b> Número de la anotación: <b>10319</b> , Fecha de entrada: <b>04/08/2023 10:26</b> <b>:00</b>
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>P1LD7-TP40H-L0XBT</b> Página 26 de 54	<b>FIRMAS</b>  <b>ESTADO</b> <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



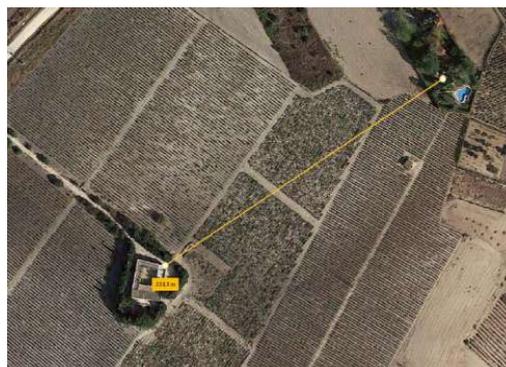
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 510785 P1LD7-TP40H-L0XBT BF8D132F64D37F41E9463B72DE5AF4677D8A15) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/verificarDocumentos.do>? Firmado por : 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo ( ) el .

**OTTE & MERINO**  
**ingenieros, s.l.**  
 C/ Larga 85, 11403- Jerez

**Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.**  
 Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
 Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)



Por otro lado, se han ido produciendo asentamientos ilegales en el suelo no urbanizable de especial protección campiña y parcelaciones con viviendas unifamiliares de unos 150m<sup>2</sup> en la parcela 19 de San Borondón con referencia catastral 11032A012000190001MR, a menos de 250 m (224m) de la edificación existente de La Heredera.



La actuación extraordinaria de I+D y divulgación cultural se plantea en la zona rehabilitada de la edificación existente para tratar de minimizar el daño a las cepas con alto valor agrícola.

Anexa a esta se halla la zona de uso agropecuario que debe estar separada de dichas viviendas 50 m como mínimo.

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: 2150-PA _LA_HEREDERA_03082023_C.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>10319</b> , Fecha de entrada: <b>04/08/2023 10:26</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>P1LD7-TP40H-L0XBT</b> Página 27 de 54	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 510785 P1LD7-TP40H-L0XBT BF8D132F64D37F41E9463B72DE5AF4677D8A15) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/verificarDocumentos.do>? Firmado por : 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo ( ) el .

**OTTE & MERINO**  
ingenieros, s.l.  
C/ Larga 85, 11403- Jerez

**Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.**  
Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

La zona destinada a primera transformación de productos de la explotación cumple la separación mínima de 50 m, ya que se encuentra a 218 m de la vivienda más cercana.

Por tanto, es la nueva edificación de centro de enseñanza de técnicas de explotación del medio la que se debe ubicar a mas de 250 m de la vivienda más cercana.

La zona destinada a la actividad de enseñanzas de técnicas de explotación del medio que no se ubica en la edificación existente se encuentra a dicha distancia.

- Retranqueo de lindes y caminos públicos 20 m.

La edificación se encuentra retranqueada con respecto a cualquier lindero de la finca un mínimo de 50 m.

- Ocupación máxima de elementos constructivos 2% de la superficie de la de la unidad de actuación.

Como se ha justificado en el punto 4 de esta memoria, la superficie de ocupación de la nueva edificación será de 1.466,54 m<sup>2</sup>.

El PGOU permite una ocupación máxima del 2% de la superficie de las fincas (1520,88 m<sup>2</sup>).

La ocupación de la edificación será menos del 30% de la finca donde se implante, que en nuestro caso tiene una superficie de 66,5 has por lo que se cumple dicha condición.

- La edificación es de una planta y tiene una altura máxima de 7.85 m, inferior a los 8 m y una planta para naves destinadas a la primera transformación, establecidos en la modificación del PGOU.

Existe una entreplanta de aproximadamente 52,31 m<sup>2</sup>, destinada a oficinas de la propia explotación, tal y como contempla el PGOU.

- Se recogerán los aspectos vigentes para la protección de la calidad del cielo nocturno frente a la contaminación lumínica.
- Protección de los recursos hidrológicos.

Según el artículo 14.1.2 del PGOU:

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: 2150-PA _LA_HEREDERA_03082023_C.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>10319</b> , Fecha de entrada: <b>04/08/2023 10:26</b> : <b>00</b>	
OTROS DATOS Código para validación: <b>P1LD7-TP40H-L0XBT</b> Página 28 de 54	FIRMAS	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 510785 P1LD7-TP40H-L0XBT BF8D132F64D37F41E9463B72DE5AF4677D8A15) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/verificarDocumentos.do>? Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo ( ) el .

**OTTE & MERINO**  
**ingenieros, s.l.**  
C/ Larga 85, 11403- Jerez

**Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.**  
Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

a) Aguas subterráneas: *Queda prohibido los vertidos directos que produzcan aguas residuales capaces de contaminar las aguas profundas o superficiales.*

Las aguas residuales se recogen en depósito estanco de almacenamiento de aguas fecales de 20.000 litros que se vaciará regularmente mediante cisternas por un gestor autorizado. Por lo que no se producen vertidos de este tipo al terreno.

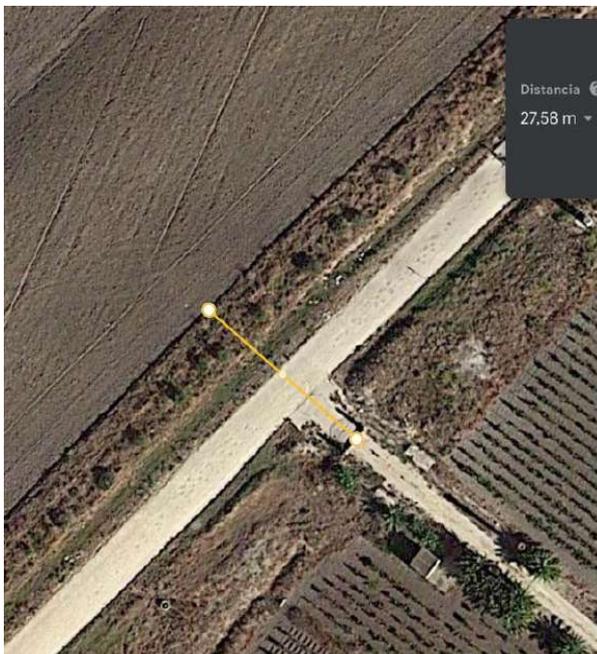
c) *Las fosas sépticas o cualquier vertido al subsuelo no podrá situarse a menos de 200 m de cualquier tipo de captación de agua para el consumo público.*

No se produce ningún tipo de vertido al subsuelo ya que se canaliza a un depósito estanco de almacenamiento de aguas fecales.

- Protección de las vías pecuarias.

Según el artículo 14.7 queda prohibida la ocupación o interrupción de las vías pecuarias.

Tal y como se aprecia en la imagen, la explotación respeta la separación a la vía pecuaria, sin afectar a su uso como tal.



**7.5. Características de las Obras.**

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: 2150-PA _LA_HEREDERA_03082023_C.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>10319</b> , Fecha de entrada: <b>04/08/2023 10:26</b> : <b>00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>P1LD7-TP40H-L0XBT</b> Página 29 de 54	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 510785 P1LD7-TP40H-L0XBT BF8D132F64D37F41E9463B72DE5AF4677D8A15) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/verificarDocumentos.do?> Firmado por : 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el .

**OTTE & MERINO**  
**ingenieros, s.l.**  
C/ Larga 85, 11403- Jerez

**Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.**  
Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

Las obras a ejecutar son las necesarias para desarrollar un edificio de nueva planta y la demolición del edificio existente:

Demoliciones.

Se demuele la piscina y las particiones interiores de la edificación existente para adaptarla al nuevo uso.

Cimentación

En la edificación existente se realizarán labores de recalce.

Se ejecutará una cimentación superficial acorde con el estudio geotécnico a realizar.

Estructura

Se plantea una edificación de una planta de pórticos de hormigón.

Cerramientos

Los cerramientos serán de ladrillo enfoscado en blanco, acorde con el resto de la edificación existente.

Se plantean zonas celosía cerámica en huecos.

Cubierta

Se ejecutará una cubierta plana transitable, en las distintas zonas de las cubiertas se ubicarán las instalaciones y paneles solares.

Soleras

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

Particiones

Fábrica de ladrillo hueco doble y citara, o tabique de cartón yeso según ubicación.

Revestimientos

Solería: Gres y ladrillo tosco. Solería de barro.

Baños/ oficina/aseos: Alicatados y enfoscados.

Enfoscado de mortero o perlita.

Carpintería interior

Se proyecta carpintería de aluminio de color y DM blanco en carpintería interior.

Vidrios

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

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: 2150-PA _LA_HEREDERA_03082023_C.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>10319</b> , Fecha de entrada: <b>04/08/2023 10:26</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>P1LD7-TP40H-L0XBT</b> Página 30 de 54	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 510785 P1LD7-TP40H-L0XBT BF8D132F64D37F41E9463B72DE5AF4677D8A15) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/verificarDocumentos.do>? Firmado por : 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo ( ) el .

**OTTE & MERINO**  
ingenieros, s.l.  
C/ Larga 85, 11403- Jerez

**Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.**  
Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

Pinturas

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

Instalaciones

Se dotará de las siguientes instalaciones:

- Instalación eléctrica en baja tensión.
- Instalación contra incendios.
- Instalación fontanería y saneamiento
- Instalación frigorífica, de aire acondicionado y ventilación.
- Instalación solar fotovoltaica.
- Instalación de telecomunicaciones.

**7.6. Plazos y fases de la ejecución de las obras.**

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

El plazo de ejecución será de 12 meses a partir de la fecha de emisión de la licencia de obra y se realizará en una única fase.

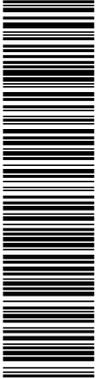
**C. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN**

**8. UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL DE LA PROPUESTA.**

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

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

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: 2150-PA _LA_HEREDERA_03082023_C.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>10319</b> , Fecha de entrada: <b>04/08/2023 10:26</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>P1LD7-TP40H-L0XBT</b> Página 31 de 54	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 510785 P1LD7-TP40H-L0XBT BF8D132F644D37F41E9463B772DE5AF4677D8A15) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/verificarDocumentos.do>? Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el .

**OTTE & MERINO**  
ingenieros, s.l.  
C/ Larga 85, 11403- Jerez

**Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.**  
Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

Las actuaciones podrán tener por objeto usos industriales, terciario o turísticos.

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

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

Las principales funciones educativas que se llevarán a cabo en la Finca La Heredera son de forma esquemática las siguientes:

- Visitas educativas, en base a un plan didáctico que permita conocer las labores agrarias.
- Visitas de grupos organizados, en las cuales se darán a conocer las actividades agrarias tradicionales e innovadoras con visita a la zona de elaboración de productos vinícolas de primera transformación, lagar y zona de experimentación (I+D) de productos congelados, y se ofrecerá degustación y catas una vez finalizado el recorrido, para dar conocimiento de la zona rural del entorno del puerto de Sanlúcar de Barrameda.
- Actos y eventos en los cuales se servirá comida tradicional campera y se degustarán los vinos típicos de la zona.

En estas instalaciones no se realizarán servicios de alojamiento.

## **9. VIABILIDAD ECONÓMICA Y PLAZOS**

Las obras de demolición y construcción de nueva planta previstas se han indicado anteriormente. A continuación, se expone de forma sucinta el presupuesto total de ejecución por contrata e instalaciones de la construcción edificación prevista para poder desarrollar las actividades anteriormente indicadas:

Capítulo I	Demolición	15.440 €
Capítulo II	Movimiento de tierras	1.638,24 €
Capítulo III	Sanearamiento	1.563,77 €



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 510785 P1LD7-TP40H-LOXBT BF8D132F64D37F41E9463B72DE5AF4677D8A15) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/verificarDocumentos.do? Firmado por : 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo ( ) el .

<b>OTTE &amp; MERINO</b> ingenieros, s.l. C/ Larga 85, 11403- Jerez	<b>Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.</b> Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio. Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)
---	---

Capítulo IV	Cimentación	12.659,13 €
Capítulo V	Estructura	79.752,55 €
Capítulo VI	Albañilería	84.481,11 €
Capítulo VII	Pavimentos	34.328,60 €
Capítulo VIII	Carpinterías	44.791 €
Capítulo IX	Instalaciones	50.562 €
Capítulo X	Vidriería	4.058,37 €
Capítulo XI	Pinturas	18.095,12 €
Capítulo XII	Varios	12.659,13 €
Capítulo XIII	Instalaciones especiales	27.738,39 €
Capítulo XIV	Urbanización	99.750 €
<b>TOTAL</b>	<b>PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA</b>	<b>487.517,50 €</b>

Asciende el presupuesto por ejecución contrata recogido en el presente Proyecto de Actuación a CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS DIECISIETE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (487.517,50 €) correspondiendo toda la obra civil e instalaciones.

**10.1.- Viabilidad económica y amortización.-**

El plan de amortización de las nuevas inversiones objeto del presente proyecto se realiza según el R.D. 1.777/2004, modificado por la Ley 27/2014, por el que se establece un coeficiente máximo del 3% y periodo máximo de 68 años para edificios industriales y almacenes. Para nuestro caso, con un coste amortizable de **487.517,50 €**, el importe anual establecido es de 14.625,52 euros, siendo el mismo importe al unirlo al resto de las inversiones, ya que el valor de los terrenos no se amortiza, atendiendo a dicho precepto legal.

**10. PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA**

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

**11. NECESIDAD DE IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE**

*Justificación de la ubicación*

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: 2150-PA _LA_HEREDERA_03082023_C.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>10319</b> , Fecha de entrada: <b>04/08/2023 10:26</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>P1LD7-TP40H-L0XBT</b> Página 33 de 54	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 510785 P1LD7-TP40H-L0XBT BF8D132F64D37F41E9463B72DE5AF4677D8A15) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/verificarDocumentos.do>? Firmado por : 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el .

**OTTE & MERINO**  
ingenieros, s.l.  
C/ Larga 85, 11403- Jerez

**Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.**  
Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

Las edificaciones de interés público deberán justificar la necesidad de implantación en suelo no urbanizable. En este sentido, la necesidad de la implantación en suelo no urbanizable viene motivada por las características mismas de la instalación a implantar. Las actividades recreativas y terciarias vinculadas al medio rural o natural deben desarrollarse en contacto con la naturaleza, por su propia naturaleza, precisan de un entorno rural para su desarrollo.

Así mismo, la ubicación en el suelo no urbanizable, dada las propias características de la actuación, esta debe desarrollarse en este tipo de suelo, ya que busca el contacto directo con la naturaleza.

Toda la producción de uva que cultiva en las fincas se utiliza dentro de la misma explotación, en la finca se realiza la recogida, despalillado y prensado de la uva de la forma tradicional para la obtención de mostos y como actividad de innovación y experimentación, el aprovechamiento de los subproductos generados en el proceso anterior que se reutilizan obteniendo productos congelados.

El desarrollo en la finca de estas actividades de primera transformación simplifica el proceso productivo y lo vuelve más sostenible, evitando desplazamientos innecesarios que aumentarían los costes de producción.

Una vez obtenidos los mostos estos se trasladarán a una bodega en Sanlúcar para su envejecimiento.

Todas las actividades divulgativas y culturales que se pretenden desarrollar se basan en mostrar el funcionamiento de las actividades de primera transformación que se desarrollan en la finca por lo que resulta imprescindible que se ubiquen en la misma.

Se trata precisamente de dar a conocer y divulgar las labores agrícolas y la gastronomía típica de la zona rural.

La intervención, como ya se ha indicado anteriormente, adopta las opciones que presentan el menor impacto en el medio y garantiza su integración en el paisaje. La construcción se ejecuta en el lugar de las antiguas edificaciones y sus accesos son existentes, por lo que no se modifican la topografía ni las condiciones de la flora y fauna, quedando resueltas dentro de la propia finca todas las instalaciones y vertidos.

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

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: 2150-PA _LA_HEREDERA_03082023_C.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>10319</b> , Fecha de entrada: <b>04/08/2023 10:26</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>P1LD7-TP40H-L0XBT</b> Página 34 de 54	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 510785 P1LD7-TP40H-L0XBT BF8D132F64D37F41E9463B772DE5AF4677D8A15) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/verificarDocumentos.do? Firmado por : 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo ( ) el .

**OTTE & MERINO**  
ingenieros, s.l.  
C/ Larga 85, 11403- Jerez

**Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.**  
Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

Por otro lado, el artículo 22 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), mencionado con anterioridad, en los terrenos clasificados como suelo rústico los siguientes actos:

- Obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para el desarrollo de las actividades.
- Las Actuaciones Extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal de obras del Ayuntamiento.

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

### **12.2.1. Afecciones derivadas de la actuación.**

#### **12.2.1.1 Fase de construcción**

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

- a. Sobre suelo: el acopio de materiales de la construcción se realizará dentro del terreno perteneciente a la parcela. El material sobrante será retirado a vertedero autorizado.
- b. Sobre la vegetación y fauna: Dado que la intervención se produce en la zona donde se ubica la edificación existente, no hay afección a la vegetación ni a la fauna.
- c. Sobre el medio hídrico: No hay afección alguna sobre el medio hídrico.
- d. Sobre el paisajismo: La edificación se desarrolla sobre la zona donde se asentaba la edificación antigua por lo que no se produce afección.
- e. Sobre carreteras: No hay afección alguna sobre carreteras, ya que como se ha descrito anteriormente el acceso a la finca se realiza mediante un carril secundario existente, por lo que no se modifica ninguna carretera.

#### **12.2.1.2 Fase de desarrollo de la actividad:**

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

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: 2150-PA _LA_HEREDERA_03082023_C.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>10319</b> , Fecha de entrada: <b>04/08/2023 10:26</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>P1LD7-TP40H-L0XBT</b> Página 35 de 54	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 510785 P1LD7-TP40H-L0XBT BF8D132F64D37F41E9463B772DE5AF4677D8A15) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/verificarDocumentos.do?> Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el .

**OTTE & MERINO**  
ingenieros, s.l.  
C/ Larga 85, 11403- Jerez

**Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.**  
Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

a.- Se instalará red de saneamiento a depósito estanco de almacenamiento de aguas fecales de 20.000 litros.

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

**12.2.2. Identificación de la Incidencia Ambiental**

La actividad de fabricación de vinos y licores está sujeta al trámite de Calificación Ambiental, ya que está referenciada en el punto 10.21 BIS del anexo III del Decreto Ley 5/2014, de 22 de abril, y Ley 3/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir trabas administrativas para las empresas, que sustituye al anexo I de la ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Decreto 356/2010, por el que se regula la autorización unificada, de la Ley 7/2007 GICA.

Las actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio no se encuentran encuadradas en ningún epígrafe del Anexo III de la Ley 3/2014, de 1 de octubre, por el que modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, y por tanto, no se encuentra sometida a trámite ambiental.

**12.3.1. Incidencia sobre el entorno territorial**

La edificación se asienta en la misma zona donde está la edificación existente por lo que no afecta al entorno territorial en la medida de que es acorde con la tipología del entorno.

**12.3.2. Incidencia sobre el medio atmosférico**

- Inmisiones: Las actividades descritas no están incluida en el catálogo de actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera del anexo I del "Reglamento de la Calidad del Aire".

- Análisis de los residuos, vertidos y emisiones: Asimilables a domésticos. Los residuos sólidos urbanos se gestionarán según las Ordenanzas Municipales.

- Ruidos y Vibraciones: No procede

- Todos los vertidos líquidos asimilables a domésticos fluyen a pozo estanco.

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: 2150-PA _LA_HEREDERA_03082023_C.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 10319, Fecha de entrada: 04/08/2023 10:26 :00
OTROS DATOS Código para validación: P1LD7-TP40H-L0XBT Página 36 de 54	FIRMAS  ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 510785 P1LD7-TP40H-L0XBT BF8D132F64D37F41E9463B72DE5AF4677D8A15) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/verificarDocumentos.do>? Firmado por : 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el .

**OTTE & MERINO**  
ingenieros, s.l.  
C/ Larga 85, 11403- Jerez

**Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.**  
Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

### **13. NO INDUCCIÓN A ASENTAMIENTOS**

Según la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía las actuaciones que se realicen en suelo rústico no podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Se entenderán 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 urbanísticos, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

En nuestro caso, no se induce en ningún momento a la formación de nuevos asentamientos, debido a que se trata de una actividad cuyo desarrollo queda limitado a unas instalaciones que no generan demanda de otros servicios más que los propios.

Según el artículo 24 del Reglamento general de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, para evitar riesgos de nuevos asentamientos no se podrán edificaciones en un círculo de 200 m de radio cuando existan al menos 6 edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario. En este caso la edificación de encuentra a más de 200 m de las viviendas antes descritas. Tal y como establece la LISTA, por lo que no hay riesgo de formación de nuevos asentamientos.

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: 2150-PA _LA_HEREDERA_03082023_C.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>10319</b> , Fecha de entrada: <b>04/08/2023 10:26</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>P1LD7-TP40H-L0XBT</b> Página 37 de 54	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 510785 P1LD7-TP40H-L0XBT BF8D132F64D37F41E9463B72DE5AF4677D8A15) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/verificarDocumentos.do>? Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el .

**OTTE & MERINO**  
ingenieros, s.l.  
C/ Larga 85, 11403- Jerez

**Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.**  
Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

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

La actuación prevista es totalmente compatible con el régimen Urbanístico de la Categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística de Campiña y clasificado como suelo rústico, de acuerdo con el artículo 14 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la ley 7/2021 y las determinaciones urbanísticas son las contenidas en la modificación puntual nº15 del PGOU y, en concreto, en el artículo 13.26. donde se recogen las instalaciones para primera transformación de productos de la explotación y los centros de enseñanza de explotación del medio.

Como condiciones generales de implantación, indica el mencionado artículo 13.26. d) las siguientes:

- Unidad mínima de explotación: 1 hectárea para actividades anejas a la explotación y para los usos contenidos en el artículo 13.17, tales como centros de enseñanza técnicas de explotación del medio destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.  
Las fincas donde se realiza la explotación agraria disponen de 7,6 hectáreas.
- Retranqueo a lindes y caminos públicos: 20 m.  
La finca linda con la cañada del Amarguillo, pero la edificación se encuentra ubicada a más de 140 m de la misma
- Ocupación máxima del 2% con carácter general.  
En el caso de Bodegas hasta 5000 m<sup>2</sup> con una sola planta de altura.  
La superficie construida es menor del 2% de la superficie de la unidad de actuación.
- Altura máxima 8 m y 1 planta. Todo el edificio se dispone en una sola planta y una entreplanta en la sacristía para las oficinas de la bodega.  
La altura máxima de la edificación es de 7.45 m

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: 2150-PA _LA_HEREDERA_03082023_C.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>10319</b> , Fecha de entrada: <b>04/08/2023 10:26</b> :00
OTROS DATOS Código para validación: <b>P1LD7-TP40H-L0XBT</b> Página 38 de 54	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 510785 P1LD7-TP40H-L0XBT BF8D132F64D37F41E9463B72DE5AF4677D8A15) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/verificarDocumentos.do?> Firmado por: 1. Firma externa correcta no verificable esta versión de sistema operativo () el .

**OTTE & MERINO**  
ingenieros, s.l.  
C/ Larga 85, 11403- Jerez

**Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.**  
Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

Las instalaciones cumplen con todas las condiciones generales expuestas, tal y como se ha indicado en puntos anteriores de este Documento.

Conforme, por lo tanto, a lo indicado en las Normas Urbanísticas de la modificación puntual nº15 de PGOU del Suelo No Urbanizable del término municipal de Sanlúcar de Barrameda, a las características de las instalaciones existentes, y a las actividades a desarrollar en ellas expuestas en este Documento, queda acreditada la compatibilidad de las mismas con el régimen urbanístico de Suelo No Urbanizable.

**15. JUSTIFICACIÓN DEL REGLAMENTO SECTORIAL AFECTADO. -**

Las actividades para desarrollar tanto enológicas como de fabricación de productos congelados con subproductos de primera transformación conllevan la aplicación de la reglamentación técnico-sanitarias. Se dispondrán paramentos lavables, escocias en encuentro suelo-pared, cámaras frigoríficas y demás instalaciones necesarias para el correcto desarrollo de las distintas actividades.

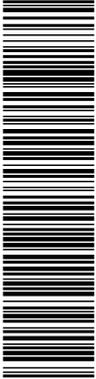
**16. OBLIGACIONES DEL PROMOTOR. -**

REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U., se compromete oficialmente a asumir las obligaciones que contempla el art. 19 de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y concretamente a:

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

- Conservar el suelo, en los términos legalmente establecidos, debiendo dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio conforme a su régimen jurídico, para evitar riesgos y daños o perjuicios a terceras personas o al interés general.
- Solicitud de licencia urbanística municipal, presentar declaraciones responsables o comunicaciones previas, y en su caso, autorizaciones previas tanto para los usos ordinarios como extraordinarios conforme al Proyecto de Actuación

DOCUMENTO Documento Asuntos Generales - Sede: 2150-PA _LA_HEREDERA_03082023_C.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 10319, Fecha de entrada: 04/08/2023 10:26 :00	
OTROS DATOS Código para validación: P1LD7-TP40H-L0XBT Página 39 de 54	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 510785 P1LD7-TP40H-L0XBT BF8D132F64D37F41E9463B72DE5AF4677D8A15) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/verificarDocumentos.do?Firmado por: 1>. Firma externa correcta no verificable esa versión de sistema operativo ( ) el .

**OTTE & MERINO**  
ingenieros, s.l.  
C/ Larga 85, 11403- Jerez

**Refº 2150- REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.**  
Proyecto de Actuación para la actividad vinculada al uso agropecuario y actividades de enseñanza de técnicas de explotación del medio.  
Finca La Heredera. Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)

aprobado en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa.

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

Jerez de la Frontera, agosto de 2023  
El promotor,

REHABILITACIÓN MÉDICA ANDALUZA S.L.U.  
Fdo. Francisco Javier Salguero Ruiz