



AYUNTAMIENTO  
DE  
GERENA

**Asunto:** Aprobación de la Autorización para la implantación en suelo rústico de la actuación extraordinaria de interés público de venta a granel definida en el PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA EJERCER LA ACTIVIDAD DE VENTA A GRANEL. Polígono 14, Parcela 21 – Gerena (Sevilla)”

**Expediente n.º:** 2022/PAC\_02/000003

Se hace saber que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 27 de marzo de 2025, adoptó el siguiente acuerdo:

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** Con fecha de 23 de diciembre de 2022, y registro de entrada n.º 6133, se solicita por D. Francisco de Asís Fernández Estepa, en representación de D. Ismael Torres Tabares, autorización, necesaria y previa a la licencia municipal, para la implantación de usos y actuaciones de interés público o social que se quieren llevar a cabo en las parcela 21 del polígono 14.

**SEGUNDO.-** Con fecha de 19 de noviembre de 2024, con registro de entrada n.º 5831, se adjunta al expediente la siguiente documentación: “*PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA EJERCER LA ACTIVIDAD DE VENTA A GRANEL. Polígono 14, Parcela 21 – Gerena (Sevilla)*”, redactado por los arquitectos D. Francisco de Asís Fernández Estepa y D. José Ángel Pérez Molina en noviembre de 2024.

**TERCERO.-** Con fecha 5 de diciembre de 2024 , se emite informe técnico favorable por el Arquitecto municipal a la tramitación de autorización para la implantación de usos y actuaciones de interés público o social en suelo rústico.

**CUARTO.-** Con fecha 10 de diciembre de 2024, se emite informe jurídico n.º 656/2024, por la Secretaría General, relativo a la normativa de aplicación y al procedimiento para tramitar autorización de actuación extraordinaria de interés público en suelo rústico.

**QUINTO.-** Por Resolución de Alcaldía n.º 2014/2024, de fecha 10 de diciembre de 2024, se admite a trámite la solicitud presentada por D. Ismael Torres Tabares de autorización para la implantación de venta a granel de cereales y oleaginosas, sita en la parcela n.º 21 del polígono n.º 14, con referencia catastral 41045A014000210000OQ.

**SEXTO.-** El Proyecto de Actuación ha sido sometido a información pública por plazo de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia n.º 16 de fecha 24 de enero de 2025 y en el Portal web del Ayuntamiento, con llamamiento a los titulares de los terrenos

Plaza de la Constitución, 1 - GERENA (Sevilla) - CP 41860 | Telf. 955.782.002 / 011 / 815 | Fax: 955782022 | E-mail: [gerena@dipusevilla.es](mailto:gerena@dipusevilla.es)

<b>Código Seguro De Verificación</b>	4PÉZUnVDcKy8Y+OhYtv7LQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Javier Fernandez Gualda	Firmado	01/04/2025 11:30:40
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/3
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/4PÉZUnVDcKy8Y+OhYtv7LQ==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/4PÉZUnVDcKy8Y+OhYtv7LQ==</a>		





AYUNTAMIENTO  
DE  
GERENA

colindantes conforme a los datos que figuran en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, sin que se hayan presentado alegaciones durante dicho trámite.

**SÉPTIMO.-** Con fecha 12 de marzo de 2025, se ha emitido por el arquitecto municipal informe técnico favorable a la aprobación de la autorización del *PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA EJERCER LA ACTIVIDAD DE VENTA A GRANEL. Polígono 14, Parcela 21 – Gerena (Sevilla)*”.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

- El artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Los artículos 30 a 35 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.
- El artículo 13.3 g) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- El Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

**ACUERDOS:**

**PRIMERO.-** Aprobar la solicitud de autorización presentada por D. Ismael Torres Tabares, para la implantación en suelo rústico de la actuación extraordinaria de interés público de venta a granel definida en el *“PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA EJERCER LA ACTIVIDAD DE VENTA A GRANEL. Polígono 14, Parcela 21 – Gerena (Sevilla)”*, condicionada al cumplimiento de las siguientes condiciones:

Obligaciones del promotor:

- a) Las correspondientes a los deberes legales del régimen del suelo rústico.
- b) Mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado mediante Decreto 550/2022, de 29 de diciembre.
- c) Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía, con una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de

<b>Código Seguro De Verificación</b>	4PfZUnVDcKy8Y+OhYtv7LQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Javier Fernandez Gualda	Firmado	01/04/2025 11:30:40
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/3
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/4PfZUnVDcKy8Y+OhYtv7LQ==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/4PfZUnVDcKy8Y+OhYtv7LQ==</a>		





AYUNTAMIENTO  
DE  
GERENA

las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos, que se devengará con motivo de la licencia urbanística.

d) Solicitud de licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, que será declarada previa audiencia al interesado.

Duración de la cualificación de los terrenos:

La autorización tendrá una duración por plazo ilimitado, de acuerdo con el artículo 34 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado mediante Decreto 550/2022, de 29 de diciembre. El cese de las actividades que se desarrollan en la misma durante más de cinco años seguidos dará lugar, previa audiencia al interesado, a la pérdida de vigencia de la autorización con obligación de restituir los terrenos a su estado natural.

**SEGUNDO.-** Publicar esta Resolución en el *Boletín Oficial de la Provincia* a efecto de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía en concordancia con lo dispuesto en el artículo 32.2.e) del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

**TERCERO.-** Notificar el Acuerdo al interesado a los efectos oportunos.

Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa podrá interponerse Recurso de reposición, potestativo, ante el mismo órgano que lo ha adoptado, en el plazo de un mes contado desde la fecha de la publicación. Si se interpone recurso de reposición, no podrá interponerse recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya desestimado por silencio administrativo. Transcurrido un mes desde la interposición del recurso de reposición sin que se notifique su resolución, se entenderá desestimado por silencio administrativo y quedará expedita la vía Contencioso Administrativa, según lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas. Asimismo, se podrá interponer Recurso contencioso-administrativo, directamente ante el Juzgado de lo Contencioso -Administrativo, en Sevilla, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación del acuerdo, o el mismo recurso, si transcurrido un mes desde la interposición del recurso de reposición no se hubiere notificado su resolución, de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso – Administrativa. en cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercer cualquier otro recurso que estime procedente

En Gerena, a la fecha de la firma electrónica.  
El Alcalde Presidente  
Fdo: Javier Fernández Gualda

<b>Código Seguro De Verificación</b>	4PÉZUnVDcKy8Y+OhYtv7LQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Javier Fernandez Gualda	Firmado	01/04/2025 11:30:40
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/3
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/4PÉZUnVDcKy8Y+OhYtv7LQ==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/4PÉZUnVDcKy8Y+OhYtv7LQ==</a>		



# PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA EJERCER LA ACTIVIDAD DE VENTA A GRANEL

Polígono 14, Parcela 21 – Gerena (Sevilla)

noviembre 2.024

*promotor*

*arquitectos*



Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	1/62



## 1. MEMORIA

<b>M1. PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD</b> .....	04
M1.1. OBJETO DEL PROYECTO.....	04
M1.2. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR.....	04
M1.3. EQUIPO REDACTOR.....	05
<b>M2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACIÓN</b> .....	06
M2.1. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS.....	06
M2.1.1 LOCALIZACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.....	06
M2.1.2 DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS.....	06
M2.1.3 LINDEROS, ACCESOS Y CABIDA.....	07
M2.2. CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS.....	07
M2.2.1 CARACTERIZACIÓN FÍSICA DE LOS TERRENOS.....	07
M2.2.2 CARACTERIZACIÓN JURÍDICA DE LOS TERRENOS.....	08
M2.3. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTUACIÓN.....	08
M2.3.1 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD.....	08
M2.4. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES Y OBRAS.....	09
M2.5. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL.....	13
M2.6. PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.....	13
<b>M3. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN</b> .....	14
M3.1. UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE SU OBJETO.....	14
M3.2. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA ACTIVIDAD.....	14
M3.3. PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO RÚSTICO.....	15
M3.4. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO RÚSTICO.....	16
M3.5. NO INDUCCIÓN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.....	20
M3.6. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN TERRITORIAL, AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA.....	20
<b>M4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR</b> .....	22

## 2. PLANIMETRÍA

<b>ÍNDICE DE PLANOS</b> .....	25
-------------------------------	----

## ANEXOS

<b>ANEXO I. FICHA CATASTRAL</b> .....	31
<b>ANEXO II. ESCRITURA DE PROPIEDAD ELEVADA A PÚBLICO</b> .....	33
<b>ANEXO III. NOTA SIMPLE REGISTRAL</b> .....	53
<b>ANEXO IV. LICENCIA DE DIVISIÓN Y POSTERIOR AGRUPACIÓN FINCAS SUELO RÚSTICO</b> .....	56

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	2/62



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA EJERCER ACTIVIDAD DE VENTA A GRANEL. Polígono 14 Parcela 21 - Paraje Picacho. Gerena (Sevilla) 5831  
arquitectos

noviembre 2.024

# 1. MEMORIA

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	3/62



# M1. PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

## M1.1 OBJETO DEL PROYECTO

El presente Proyecto de Actuación tiene por objeto dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 20 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA), en cuanto a justificar la necesidad de ejecutar instalaciones en Suelo Rústico. De este modo, se pretende obtener la autorización para la implantación de una actuación extraordinaria, según el Artículo 22 de la LISTA, que permita la instalación para ejercer la venta a granel de cereales y oleaginosas en el término de Gerena.

El proyecto de actuación justifica el desarrollo de esta actividad extraordinaria en el suelo rústico, por lo que su propósito es obtener las autorizaciones para el desarrollo de las distintas instalaciones necesarias para su funcionamiento. En este sentido, la actividad precisa de la ejecución de una báscula de puente metálica para pesaje de camiones, una zona para separación de cereales y la disposición de módulos temporales para control de pesaje y aseo del personal. Dadas las características de la actividad y la existencia de tráfico pesado, esta implantación sólo puede emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en el suelo urbano.

Los distintos elementos que forman parte de la actividad tendrán las siguientes características:

- La báscula estará compuesta de un elemento fijo, situado bajo rasante, y una plataforma móvil apoyada sobre el elemento anterior.
- Los módulos temporales destinados a control de pesaje y aseo de personal corresponden a casetas prefabricadas de panel sándwich, cuyo carácter portátil permiten su disposición exclusivamente los meses de funcionamiento de la actividad.
- Por último, la zona destinada para separación de cereales precisa de una base limpia que permita la manipulación del grano, por lo que se proyecta una plataforma pavimentada sobre la que se dispondrán módulos prefabricados de hormigón que ayuden a realizar el acopio y la clasificación del cereal.

Toda la instalación queda definida en la planimetría adjunta, detallando sus características, dimensiones y posición dentro de la parcela. No se requieren construcciones ni elementos envergadura, por lo que la actuación queda integrada completamente en el entorno existente, causando un reducido impacto ambiental. Con esta actuación se contribuye al desarrollo del medio rural, considerándose de carácter beneficioso para el desarrollo económico del municipio, generando efectos positivos y duraderos sobre la economía y el empleo local. Se considera además un uso íntimamente relacionado con la agricultura, complementario al uso para el que se reservan estos terrenos rústicos que, en ningún caso, induce a la formación de nuevos asentamientos.

En base a lo anterior, se considera que en la actividad a desarrollar concurren los requisitos de **Utilidad Pública o Interés Social** por lo que se solicita de las Autoridades Competentes, las autorizaciones necesarias para la ejecución de dicha actuación.

El contenido del Presente Proyecto de Actuación se establece según lo solicitado por el artículo 20 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía en sus diferentes apartados, así como en el cumplimiento de la vigente de **Clasificación y Categoría de Suelo No Urbanizable** según el Documento de Adaptación del **Plan General de Ordenación Urbanística de Gerena**, aprobado el 29 de abril de 2010 y en su defecto de las **Normas Subsidiarias Municipales del Municipio de Gerena** aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla con fecha de 24 de junio de 1.994.

## M1.2 IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR

El promotor de este proyecto es \_\_\_\_\_, con NIF: \_\_\_\_\_, y domicilio a estos efectos en Calle \_\_\_\_\_ de la localidad de Gerena (Código Postal: 41.860).

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	4/62



**PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA EJERCER ACTIVIDAD DE VENTA A GRANEL.** Polígono 14 Parcela 21 - Paraje Picacho, Gerena (Sevilla) **5831**  
*arquitectos*

noviembre 2.024

Se procede por tanto a la redacción de este **PROYECTO DE ACTUACIÓN** en el Polígono 14 Parcela 21 Paraje Picacho del municipio de Gerena, con objeto de obtener las autorizaciones pertinentes que permitan la ejecución de las obras descritas.

**M1.3 EQUIPO REDACTOR**

El Equipo redactor de este documento está compuesto por los siguientes Técnicos:

- **Arquitectos:**  
 Colegiado del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.  
  
 Colegiado del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

- **Contacto:**

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	5/62



## M2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACIÓN

### M2.1 SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS

#### M2.1.1. LOCALIZACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL

La superficie objeto del proyecto de actuación se encuentra ubicada en el Paraje Picacho de la localidad de Gerena, Polígono 14 Parcela 21, en la parte SURESTE del término municipal de Gerena, quedando delimitado entre el **Camino del Canal del Agua**, a través del cual se accede a la misma, y la carretera **SE-340**, que conecta este camino con el núcleo urbano de Gerena, a una distancia aproximada de 1km.



Ortofotografía de máxima actualidad del proyecto PNOA (Plan Nacional de Ortofotografía Aérea)

#### M2.1.2. DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS

El ámbito sobre el que se centra el presente PROYECTO DE ACTUACIÓN contempla una parcela catastral, con referencia **41045A014000210000OQ**, la cual es resultado de una actuación urbanística de agregación de parcelas en suelo rústico.

La parcela se encuentra en el término municipal de Gerena y cuenta con una superficie total de **diez mil catorce metros cuadrados con setenta decímetros cuadrados (10.014,70 m<sup>2</sup>)**, que coincide de forma exacta con la parcela catastral (véase ANEXO I), y con la descripción de superficies contenidas en la escritura de propiedad elevada a público de la finca (véase ANEXO II).

Los datos de las parcelas catastrales colindantes a la parcela son los siguientes:

**- PARCELA CATASTRAL: 41045A014090090000OG**

- **Situación:** Polígono: 14. Parcela: 9009. Cr Canal. Gerena (Sevilla)
- **Uso Principal:** Agrario
- **Superficie de parcela:** 1.764,00m<sup>2</sup>

**- PARCELA CATASTRAL: 41045A005090040000OK**

- **Situación:** Polígono: 5. Parcela: 9004. Cr Gerena. Gerena (Sevilla)
- **Uso Principal:** Agrario
- **Superficie de parcela:** 39.438,00m<sup>2</sup>

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	6/62



noviembre 2.024

**- PARCELA CATASTRAL Nº5: 41045A014000190000OP**

- **Situación:** Polígono: 14. Parcela: 19. Picacho. Gerena (Sevilla)
- **Uso Principal:** Agrario
- **Superficie de parcela:** 1.451,00m<sup>2</sup>

**- PARCELA CATASTRAL: 41045A014000230000OL**

- **Situación:** Polígono: 14. Parcela: 23. Picacho. Gerena (Sevilla)
- **Uso Principal:** Agrario
- **Superficie de parcela:** 2.481,00m<sup>2</sup>



Situación Actual de las Parcelas. **Sede Electrónica del Catastro**

**M2.1.3. LINDEROS, ACCESOS Y CABIDA**

Las dimensiones y localización de la parcela objeto de la actuación se encuentra perfectamente grafada en los planos adjuntos y definida en la ficha catastral que lo acompaña. El emplazamiento reúne las condiciones idóneas de comunicación y ubicación para la actuación prevista, teniendo acceso directo a través del Camino del Canal del Agua, al que se accede desde la carretera SE-3410, la cual permite la conexión de la parcela con el núcleo urbano de Gerena a una distancia inferior de 1 km.

El ámbito de actuación del proyecto está formado por una parcela catastral con una superficie total de **10.014,70 m<sup>2</sup>**. La finca se encuentra localizada en su totalidad en el término municipal de Gerena.

**M2.2 CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS**

**M2.2.1. CARACTERIZACIÓN FÍSICA DE LOS TERRENOS**

La actividad se plantea en el municipio de Gerena en el área de influencia metropolitana de Sevilla capital. El medio rural donde se desarrolla la actividad se encuentra en el sureste del término municipal con acceso directo desde la carretera **SE-3410** que une el núcleo urbano con el **Camino del Canal del Agua**, desde el que se accede a la parcela. Se trata de un terreno agrícola con una topografía poco acentuada. Los terrenos carecen de vegetación a reseñar.

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	7/62



Para desarrollar la actividad en cuestión no se precisa de ningún servicio como abastecimiento de agua, saneamiento o energía eléctrica. El aseo prefabricado dispuesto para uso del personal durante la jornada laboral, dispondrá de depósitos y baterías recargables, de los cuales se hará cargo la empresa suministradora.

La finca posee buenas comunicaciones ubicándose junto a las carreteras SE-3410 y A-477, a menos de 7km a la autovía A-66 y con relación directa a los diferentes municipios de Sevilla. Los terrenos objeto del Proyecto de Actuación no presentan elementos patrimoniales, arqueológicos, o etnográficos, conforme a la documentación consultada (catálogo y DRPGMO de Gerena).

**M2.2.2. CARACTERIZACIÓN JURÍDICA DE LOS TERRENOS**

El ámbito sobre el que se centra el presente PROYECTO DE ACTUACIÓN contempla una parcela catastral con referencia 41045A014000210000Q (Polígono 14 Parcela 21). La parcela suma una superficie total de diez mil ciento catorce metros cuadrados y setenta decímetros cuadrados (10.014,70 m²). Esta superficie coincide con la superficie catastral (véase ANEXO I), y con la descripción de superficies contenidas en la escritura de propiedad elevada a público de la finca (véase ANEXO II).

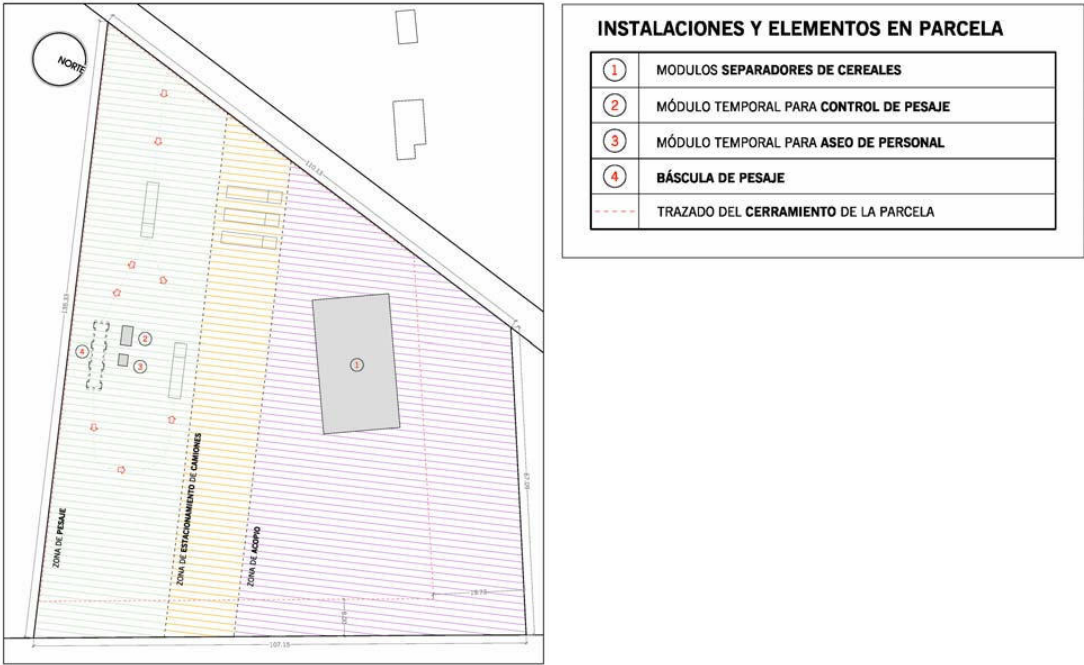
En cuanto al Registro de la Propiedad, de trata de la Finca de Gerena nº6680, Código Registral Único: 41028000458642, inscrita en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 2. El título de propiedad corresponde en pleno dominio a D. , con NIF:

Nota: En la actualidad, la finca se encuentra en trámite de actualización tras la operación urbanística de agregación llevada a cabo conforme a la Licencia de división y posterior agrupación de fincas en suelo rústico otorgada por el Excmo. Ayuntamiento de Gerena mediante la Resolución nº 1008/2024 de fecha 19/06/2024 (véase ANEXO IV), y recogida en la Escritura de Propiedad de la finca (véase Anexo II).

**M2.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTUACIÓN**

**M2.3.1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD**

La actividad a desarrollar en la parcela consiste en un puesto de venta de cereal y oleaginosas. Para llevar a cabo dicha actividad la parcela se estructurará para albergar diferentes ámbitos que respondan al proceso comercial que la actividad demanda.



Descripción de las instalaciones y funcionamiento de la actividad

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Página	8/62



En primer lugar, tras alcanzar la planta su estado de madurez óptimo es recolectado mediante cosechadoras, que son máquinas que siegan el cereal y separan el grano del resto de la planta, almacenándolas en tolvas que normalmente se descargan en bañeras de camiones o remolque de tractor. Para cada tipo de cereal se utilizan distintos tipos de máquinas o cabezal distinto acoplado a la cosechadora.

Una vez secado el cereal y almacenado en los remolques es trasladado a nuestras instalaciones, para lo que se habilita una zona de acopio que permita almacenar la materia prima. En esta zona, existe una instalación de separadores de cereales compuesta por módulos prefabricados de hormigón, distribuidos sobre una plataforma pavimentada, que permite la limpieza para el acopio y clasificación de los diferentes cereales.

En segundo lugar, se habilita una zona pesaje vinculada al acceso de la parcela mediante una báscula para camiones, donde se procederá al pesaje del vehículo cargado de cereal para obtener los kilos de venta. Junto a la báscula se dispondrá un módulo temporal destinado a puesto de control para el pesaje (caseta prefabricada), donde se situará la persona responsable de la actividad, encargada de dar las indicaciones necesarias a los conductores y realizar todas las funciones necesarias vinculadas al pesaje (toma de datos, gestiones administrativas, etc). De forma complementaria, en cumplimiento del Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, se habilitará durante el desarrollo de la actividad un módulo autónomo para aseo del personal.

Por último, se distribuye en el interior de la parcela una banda para el estacionamiento de camiones, la cual será utilizada en cualquiera de las fases, para facilitar la carga y descarga de la materia prima.

La actividad además se caracteriza por ser de carácter temporal ya que tan solo se desarrollará durante dos meses en el año, coincidente con la época de recogida de los cereales y oleaginosas, si bien promoverá la creación de puestos de trabajo locales relacionados con el sector agropecuario.

## M2.4 CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES Y OBRAS

La actividad consiste en la venta a granel de cereales y oleaginosas, para lo cual no será necesaria la construcción de ningún tipo de edificación permanente. La parcela no sufrirá ninguna alteración física ya que no se precisa realizar movimientos de tierras por caracterizarse con una topografía sensiblemente horizontal, compatible con el tráfico de camiones y suficiente para el desarrollo de la actividad. Las actuaciones previstas en el interior de la parcela. Estarán formadas por los siguientes elementos:

### BÁSCULA PARA PESAJE DE CAMIONES

Para la instalación de la **báscula** se ejecutará una plataforma permanente, situada bajo la cota de rasante de manera que quede completamente integrada en el terreno, sobre la que se coloca un puente metálico de pesaje de camiones de 16T, con unas dimensiones de 15,00m x 3,00m. La báscula de pesaje cuenta con ocho células de carga CPC 20 T, un visor orion plus y tiene un peso aproximado de 8.000 kg.

El puente metálico se caracteriza por ser un elemento portátil de uso temporal, que permite, llegado el momento, retirarlo y quedar desinstalado tanto durante los meses de inactividad como en los casos de reparación o mantenimiento. El desplazamiento se llevará a cabo mediante un sistema de eslingas suspendidas desde un camión grúa autopropulsado de 10T, el cual elevará verticalmente el elemento, desplazándolo lateralmente hasta depositarlo en su nueva ubicación. Dadas las condiciones diáfanas de la parcela, se garantiza el espacio necesario para llevar a cabo estas maniobras. Las características, dimensiones y posición en la parcela quedarán recogidas en detalle en la planimetría que se adjunta.

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	9/62



A continuación, se adjunta un reportaje fotográfico de la instalación, donde la parte visible se trata del elemento portátil de la misma:



**MÓDULOS TEMPORALES PARA CONTROL DE PESAJE Y ASEO DE PERSONAL**

Junto a la báscula será necesario la instalación de dos módulos temporales portátiles, uno para control de pesaje de camiones y el otro para aseo del personal laboral. Ambos módulos corresponden a **casetas prefabricadas de panel sándwich**, instaladas exclusivamente durante el período de funcionamiento de la actividad, sin que requieran conexiones ni acometidas a los distintos servicios, ya que poseen autonomía para su funcionamiento.

La caseta para control de pesaje, tendrá unas dimensiones de 4,10m x 2,34m, y una altura total de 2,60 m. El interior contará con un mobiliario mínimo, consistente en una mesa y silla de oficina así como una estantería para almacenamiento de documentos. Las características, dimensiones y posición en la parcela quedarán recogidas en detalle en la planimetría que se adjunta.

En cuanto al módulo de aseo del personal, tendrá unas dimensiones de 2,50mx2,00m, y una altura de 2,60m, disponiendo en su interior de lavabo e inodoro. La caseta posee un depósito de agua de consumo así como de un sistema de saneamiento mediante una depósito químico descargable.

A continuación, se adjunta detalle fotográfico de la posición de los módulos junto a la báscula:

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	10/62





**ZONA DE SEPARACIÓN DE CEREALES**

En la zona de acopio se dispondrá una plataforma para **separación de cereales** formada por una superficie pavimentada (que garantice la limpieza del grano), sobre la cual se dispondrán módulos de hormigón armado que posibiliten el amparo del material para poder clasificar y almacenar las distintas variedades. Se proyecta una superficie 28,85m x 16,50m, con módulos verticales de hormigón de 2,50m de altura. Las características, dimensiones y posición de los elementos en la parcela, quedan recogidos en la planimetría que se adjunta.

A continuación, se adjunta un reportaje fotográfico de la instalación propuesta:



Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	11/62



En relación a las condiciones físicas de la parcela, se proyecta un cerramiento acorde a lo establecido en el **Artículo 6.4.7. Carreteras y Vías Pecuarias, Capítulo IV. Normas de Protección de las Normas Subsidiarias de Gerena:**

*"No se utilizarán obras o instalaciones a menos de 25 metros de la arista exterior de la explanación de cualquiera de las carreteras que figuran en el plano correspondiente, salvo la construcción de cerramientos, que habrán de cumplir lo prescrito en el Art. 6.2.5. y establecerse a una **distancia mínima de 8 metros** desde la arista exterior de explanación."*

Para satisfacer el cumplimiento del **Art. 6.2.5.** donde se establece *"No se utilizarán cerramientos ciegos, debiendo ejecutarse con malla metálica, acompañada o no de setos vivos"*, se proyecta un elemento transparente compuesto por una malla de simple torsión (véase detalle y trazado del cerramiento en el apartado de la planimetría).

Para ejercer la actividad no será necesaria la existencia de ningún tipo de suministro de servicios (abastecimiento de agua, tratamiento y evacuación de aguas residuales, energía eléctrica, etc.), ya que para el funcionamiento de la báscula será suficiente la presencia de una batería de 12V compuesta por 6 celdas.

Con objetivo de dar cumplimiento a las disposiciones mínimas de seguridad y salud establecidas en el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, en los lugares de trabajo se atienden a las siguientes cuestiones:

- **Ventilación**  
La actividad objeto de este documento se desarrollará en su totalidad al aire libre por lo que no procede su justificación.
- **Iluminación**  
La actividad se desarrollará en horario diurno, coincidente con las horas de luz solar al aire libre, por lo que se justifica la innecesariedad de una instalación de luz artificial.
- **Servicios Higiénicos**  
Para el desarrollo de la actividad se instalará un módulo sanitario portátil con tratamiento químico de las aguas residuales, para uso propio del personal laboral, que se caracteriza por su autonomía, siendo innecesaria su conexión a ningún tipo de acometida o servicio urbano. Este módulo se materializa en una pequeña caseta móvil, que una vez terminado el desarrollo de la actividad se retirará, sin haberse producido ningún tipo de alteración de la parcela o el medio. Además, el módulo contará con las certificaciones pertinentes y cumplirá con todas las normativas de calidad e higiene, así como con las exigencias básicas determinadas por el DB-SUA-4 y el DB-HS-3.

El aseo se mantendrá en las debidas condiciones de desinfección, desodorización y supresión de emanaciones. No se utilizarán estas dependencias para ningún otro fin que no sea el de aseo.

- **Vertido de Residuos**  
Durante el desarrollo de la actividad no se generan residuos, ya que no se procesan, manipulan o transforman los productos, tan solo se almacenan, para posteriormente ser pesadas y vendidas.

No existe ningún tipo de vertido de aguas procedentes de la actividad. Los residuos generados por el módulo portátil de aseo se verterán a un depósito estanco el cual será gestionado y mantenido por la propia empresa suministradora.

En cualquier caso, se dará cumplimiento al Decreto 283/1.995 de 21 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	12/62



noviembre 2.024

- **Limpieza**

La parcela en la que se desarrolla la actividad se mantendrá limpia, ordenada y despejada para facilitar el funcionamiento de la actividad y el tráfico de camiones.

El módulo de aseo portátil se mantendrá en buen estado por lo que se deberá someter a una limpieza con la frecuencia necesaria y siempre que sea posible fuera de las horas de trabajo, utilizando métodos que no produzcan polvo. Los productos de limpieza, desinfección, desinsectación y desratización se almacenarán de tal manera que no exista peligro de los mismos.

Se estará de acuerdo con el Decreto 8/1.995 de 24 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Desinfección, Desinsectación y Desratización Sanitaria.

- **Dotación de Botiquín de Urgencias**

Se colocará en un lugar de fácil acceso y en su interior dispondrá de todos los elementos de emergencia especificados en la normativa de seguridad e Higiene en el Trabajo reponiéndose los usados o caducados. El botiquín dispondrá en su exterior de señalización con indicación de su función.

## M2.5 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL

El proyecto de actuación propuesto no guarda ningún tipo de relación con el uso residencial, por lo tanto, las edificaciones de este carácter serán inexistentes y el uso y actividad que se van a ejercer no propiciarán la aparición de las mismas en un futuro.

## M2.6 PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS

No procede. Las obras necesarias para la instalación de la actividad ya se han ejecutado, posteriormente se procederá a la legalización de las mismas. Las obras que se han ejecutado no son de gran envergadura, ya que únicamente se requería la ejecución del cerramiento de la parcela y de la plataforma soporte, bajo rasantes, sobre la que se emplazará posteriormente el elemento móvil que conforma la báscula de pesaje para camiones.

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	13/62



### M3. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN

#### M3.1 UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE SU OBJETO

El presente Proyecto de Actuación tiene por objeto dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en cuanto a justificar la necesidad de ejecutar instalaciones en Suelo Rústico.

La nueva actividad pretende contribuir al desarrollo del medio rural. La inversión a realizar para su implantación generaría beneficios económicos y socio-laborales para las empresas y trabajadores de la zona, con el consiguiente efecto inducido a la actividad económica del municipio. Su puesta en funcionamiento conllevaría una mayor demanda de materias primas y auxiliares, así como de los servicios y suministros complementarios correspondientes.

Se considera además un uso íntimamente relacionado con la agricultura, que no provocaría distorsiones con respecto al uso para el que se reservan estos terrenos rústicos. Por todo ello, tanto su situación estratégica para dar este servicio junto al área metropolitana de Sevilla como la creación de los puestos de trabajo referidos, hace que la propuesta deba considerarse como de "Utilidad Pública" e "Interés Social" dado su beneficio en la economía de la zona.

#### M3.2 VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA ACTIVIDAD

La viabilidad económica de la actividad que se presenta tiene su base en la localización geográfica de la parcela, ya que como se ha expuesto anteriormente, la parcela goza de unas conexiones y accesos privilegiados, imprescindibles para el funcionamiento de la actividad, por el movimiento de tráfico que conlleva. Además, se encuentra en una zona de carácter agrícola, por lo que las materias primas que se van a comercializar se cultivarán en su mayoría en las inmediaciones de la instalación, facilitando el transporte de las mismas.

Para hacer la estimación de ingresos se tendrá en cuenta que la actividad es de carácter temporal y se desarrolla durante dos meses al año. Los gastos previstos durante el funcionamiento de la actividad lo generan los puestos de trabajo necesarios que, en este caso será de dos trabajadores, así como la compra de la materia prima a los pequeños agricultores, además de la inversión que supone la instalación de la báscula de pesaje.

Los beneficios de la actividad vienen dados por la venta de la materia prima. Para poder hacer una estimación aproximada de los beneficios de la actividad, se realiza un estudio de la media anual de toneladas que se comercializan, que en este caso será de 500T/año.

ESTIMACIÓN ANUAL DE GASTOS				
ANUAL				
CONCEPTO	UD	COSTE (€)	TOTAL (2 meses/año)	TOTAL (€)
Personal contratado para la actividad	2	4.000,00	8.000,00	8.000,00
Compra de cereales y oleaginosas	500 T	400€/T	200.000,00	200.000,00
			TOTAL GASTOS: 208.000,00	
			TOTAL GASTOS: 208.000,00	

ESTIMACIÓN ANUAL DE INGRESOS				
ANUAL				
CONCEPTO	UD	COSTE (€)	TOTAL (2 meses/año)	TOTAL (€)
Venta de cereales y oleaginosas	500 T	430€/T	215.000,00	215.000,00
			TOTAL GASTOS: 215.000,00	
			TOTAL GASTOS: 215.000,00	

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Página	14/62



VALORACIÓN DE LA INVERSIÓN INICIAL				
DIARIO				
CONCEPTO	UD	COSTE UNITARIO (€)	TOTAL (€)	
Compra e Instalación de la Báscula de Pesaje	1	12.000,00	12.000,00	
Instalación de módulo para control de pesaje	1	2.150,00	2.150,00	
Instalación de módulo para aseo de personal	1	1.670,00	1.670,00	
Zona de separación de cereales	1	13.620,00	13.620,00	
			<b>TOTAL INVERSIÓN INICIAL: 29.440,00</b>	
			<b>TOTAL INVERSIÓN INICIAL: 29.440,00</b>	

Una vez analizados los capítulos de previsión de gastos e ingresos se constatan que para la citada actividad se prevé un período de amortización del gasto de 10 años. El total de inversión inicial 29.440 € se sufraga mediante aportación directa del promotor.

BALANCE DE GASTOS Y BENEFICIOS ANUALES				
DIARIO				
CONCEPTO	UD	COSTE UNITARIO (€)	COSTE ANUAL (€)	TOTAL (€)
Inversión inicial	1	29.440,00	2.944,00	-2.944,00
Personal Contratado para la Actividad	2	4.000,00	8.000,00	-8.000,00
Compra de cereales y oleaginosas	500 T	400€/T	200.000,00	-200.000,00
Venta de cereales y oleaginosas	500 T	430€/T	215.000,00	+215.000,00
			<b>BENEFICIOS ANUALES: 215.000,00</b>	
			<b>GASTOS ANUALES: 210.944,00</b>	
			<b>TOTAL BENEFICIOS ANUALES: 4.056,00</b>	

Mediante este análisis aproximado de la viabilidad económica de la actividad, podemos determinar que los beneficios medios anuales en los próximos diez años será de 4.056€/año.

### M3.3 PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO RÚSTICO

Las características de la actividad que se propone desarrollar en esta parcela implican la necesidad de que se desarrollen en suelo rústico.

- o La actividad conlleva la circulación de tráfico pesado, como pueden ser los camiones o los tráileres. La obvia dificultad de acceder y circular por un núcleo urbano nos lleva a desarrollar la actividad en un suelo rústico.



Esquema de conexiones con la parcela

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	15/62



- o El emplazamiento de la parcela es satisfactorio para el desarrollo de la actividad, ya que permite el fácil acceso de los vehículos pesados y destaca por su cercanía a la vía SE-3410 y A-477. Además de la proximidad del núcleo urbano de Gerena.
- o La actividad requiere de zonas de almacenamiento, circulación de vehículos pesados y la capacidad de albergar instalaciones de un tamaño considerable, por lo que es necesario que se establezca en una parcela de grandes dimensiones, inexistentes en el tejido urbano.

### M3.4 COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO RÚSTICO

El **suelo** donde se ubica se rige por la normativa vigente de **CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE** según el Documento de Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Gerena, aprobado el 29 de abril de 2010.

La **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía**, en su **Capítulo III** regula los usos y actividades en **suelo rústico**, según el **artículo 20**, los requisitos para realizar actuaciones en suelo rústico:

- a) *Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.*
- b) *No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31.*
- c) *Quedarán vinculadas al uso que justifica su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno rural donde se ubican, además de considerar su integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado.*

La actuación que nos ocupa se trata de una **Actuación Extraordinaria**, según lo que dicta el **Artículo 22** de la **Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía**, donde se establece que:

1. *En suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.*  
**Justificado en el apartado de la memoria: M3.1 UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE SU OBJETO.**

2. *A los efectos del apartado anterior, son usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural aquellas en las que concurra alguno de los siguientes requisitos:*  
*Apartado c): Cuando la actividad pueda considerarse de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio o genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local.*  
**Justificado en el apartado de la memoria: M3.1 UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE SU OBJETO y M3.2 VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA ACTIVIDAD**

3. *Son actuaciones incompatibles en el medio urbano y por tanto, a los efectos del apartado primero, deben emplazarse necesariamente en suelo rústico, aquellas que determine, en su caso, el instrumento de ordenación urbanística que corresponda y, en todo caso, aquellas que por su carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso deban implantarse distanciadas del uso residencial.*  
**Justificado en el apartado de la memoria: M3.3 PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO RÚSTICO**

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	16/62



4. Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas.

**Justificado en el apartado de la memoria: M2.4 CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES Y OBRAS**

5. Las edificaciones destinadas al uso residencial vinculadas a una actuación extraordinaria se someterán al régimen de limitaciones edificatorias de las viviendas unifamiliares vinculadas a una actuación ordinaria, no pudiendo superar el número de una vivienda por actuación, salvo que el instrumento de ordenación prevea supuestos excepcionales en los que sea autorizable un número mayor dada la magnitud de la actuación extraordinaria, quedando en todo caso vinculadas a la parcela de terreno que afecta a la actuación, en cuanto a su superficie e indivisibilidad.

**Justificado en el apartado de la memoria: M2.5 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL**

6. Cuando la actuación suponga la implantación de un uso regulado por normativa específica que imponga su inscripción en registro administrativo con adscripción a una determinada tipología o categoría, habrá de concretarse dicha tipología o categoría, así como acreditarse el cumplimiento de los requisitos para su implantación establecidos en la normativa de aplicación.

Las **NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES SOBRE SUELO NO URBANIZABLE** aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla con fecha de 24 de junio de 1.994 regulan las construcciones para edificios de **utilidad pública o interés social**, cuyo uso no sea industrial, se podrán edificar cuando se den simultáneamente los siguientes requisitos:

a) *Que la parcela mínima en la cual se ubique tenga una dimensión igual o superior a diez mil (10.000) m<sup>2</sup> s.*

**La actividad se desarrolla en una parcela catastral con una superficie de 10.014,70 m<sup>2</sup> según reciente medición topográfica, la cual es coincidente con la parcela catastral (véase ANEXO I), y con la descripción de superficies contenidas en la escritura de propiedad elevada a público de la finca (véase ANEXO II).**

NOTA: En relación a la finca registral, se encuentra en trámite de actualización tras la operación urbanística de agregación llevada a cabo conforme a la Licencia de división y posterior agrupación de fincas en suelo rústico otorgada por el Excmo. Ayuntamiento de Gerena mediante la Resolución nº 1008/2024 de fecha 19/06/2024 (véase ANEXO IV), y recogida en la Escritura de Propiedad de la finca (véase Anexo II).

b) *Que la separación a todos los linderos sea como mínimo de diez (10) metros.*

**La instalación necesaria para el desarrollo de la actividad se sitúa a 5 metros del lindero, sin embargo, el elemento permanente que funciona como elemento soporte se encuentra bajo la cota de rasantes, mientras que la parte de la instalación que descansa sobre la anterior es un elemento portátil o móvil, que una vez acabada la actividad permite su desmontaje y desplazamiento. El resto de instalaciones necesarias cumplen >10 m de separación a linderos.**

c) *Que el número máximo de parcelas agrupadas con infraestructuras y accesos comunes sea de dos (2).*

**La actividad se desarrolla en una sola parcela catastral sin vinculación a las colindantes.**

d) *Que la distancia mínima entre edificaciones sea igual o superior a cien (100) metros.*

**No procede. Para el desarrollo de la actuación no será necesaria la construcción de ningún tipo de edificación.**

Para desarrollar este apartado de análisis y justificación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos se incluye a continuación la ficha de declaración de circunstancias urbanísticas según el modelo del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Página	17/62





## DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICAS (1 de 2)

### DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EXPEDIENTE

Trabajo	PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA EJERCER ACTIVIDAD DE VENTA A GRANEL
Emplazamiento	POLÍGONO 14 PARCELA 21 PARAJE PICACHO GERENA (SEVILLA)
Promotor(es)	D. NIF:
Arquitecto(s)	D. D.

### INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL DOCUMENTO A VISAR

	PGOU	NSM	DSU	POI	PS	PAU	PP	PE	PERI	ED	PA (SNU)	OTROS
Vigente	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Denominación			PGOU y NSM del MUNICIPIO DE GERENA								
En tramitación	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Denominación											

**PGOU** Plan General de Ordenación Urbánica

**NSM** Normas Subsidiarias Municipales

**DSU** Delimitación de Suelo Urbano

**POI** Plan de Ordenación Intermunicipal

**PS** Plan de Sectorización

**PAU** Programa de Actuación Urbanística

**PP** Plan Parcial

**PE** Plan Especial

**PERI** Plan Especial de Reforma Interior

**ED** Estudio de Detalle

**PA** Proyecto de Actuación

### CLASIFICACIÓN DEL SUELO

	SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE
Vigente	Consolidado _____ <input type="checkbox"/> No consolidado _____ <input type="checkbox"/>	Ordenado _____ <input type="checkbox"/> Sectorizado _____ <input type="checkbox"/> (o programado o apto para urbanizar) No sectorizado _____ <input type="checkbox"/> (o no programado)	Protección especial legislación _____ <input type="checkbox"/> Protección especial planeamiento _____ <input type="checkbox"/> De carácter rural o natural _____ <input checked="" type="checkbox"/> Hábitat rural diseminado _____ <input type="checkbox"/>
En tramitación	Consolidado _____ <input type="checkbox"/> No consolidado _____ <input type="checkbox"/>	Ordenado _____ <input type="checkbox"/> Sectorizado _____ <input type="checkbox"/> No sectorizado _____ <input type="checkbox"/>	Protección especial legislación _____ <input type="checkbox"/> Protección especial planeamiento _____ <input type="checkbox"/> De carácter rural o natural _____ <input type="checkbox"/> Hábitat rural diseminado _____ <input type="checkbox"/>

### CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

Vigente SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL  
En tramitación

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Página	18/62





## DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICAS (2 de 2)

CUADRO RESUMEN DE NORMAS URBANÍSTICAS				
	CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	NORMATIVA EN TRÁMITE	PROYECTO
PARCELACIÓN	Parcela mínima			
	Parcela máxima			
	Longitud mínima de fachada			
	Diámetro mínimo inscrito			
USOS	Densidad			
	Usos predominantes	AGRÍCOLA		AGRÍCOLA
	Usos compatibles			
	Usos prohibidos			
EDIFICABILIDAD				
ALTURA	Altura máxima, plantas			
	Altura máxima, metros			
	Altura mínimos			
OCUPACIÓN	Ocupación planta baja			
	Ocupación planta primera			
	Ocupación resto plantas			
	Patios mínimos			
SITUACIÓN	Tipología de la edificación			
	Separación lindero público			
	Separación lindero privado			
	Separación entre edificios			
	Profundidad edificable			
PROTECCIÓN	Retranqueos			
	Grado protección Patrimonio-Hco.			
OTROS	Nivel máximo de intervención			
	Cuerpos salientes			
	Elementos salientes			
	Plazas mínimas de aparcamientos			

OBSERVACIONES
---------------

DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA QUE INCIDE EN EL EXPEDIENTE
---

- NO EXISTEN INCUMPLIMIENTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE.
- EL EXPEDIENTE SE JUSTIFICA URBANÍSTICAMENTE A PARTIR DE UN INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA AÚN EN TRAMITACIÓN.
- EL PROMOTOR CONOCE LOS INCUMPLIMIENTOS DECLARADOS EN LOS CUADROS DE ESTA FICHA, Y SOLICITA A EL VISADO DEL EXPEDIENTE.

PROMOTOR/A/ES/AS  
Fecha y firma

ARQUITECTO/A/S  
Fecha y firma

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	19/62



**M3.5 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL**

No procede. El uso del Proyecto de Actuación que se va a desarrollar no guarda ninguna relación con el uso residencial.

**M3.6 MEDIDAS DE INTEGRACIÓN TERRITORIAL, AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA**

La nueva actuación queda totalmente integrada con su entorno, ya que no implica la construcción de edificaciones o construcciones de gran envergadura, el único elemento que se implementa en la parcela es la báscula de pesaje para camiones, que no implica una incidencia urbanístico-territorial de ningún tipo, debido a sus características y dimensiones. Además, las características de la instalación no implican del uso de instalaciones urbanas.

Las acciones derivadas de la actividad se pueden resumir en la siguiente tabla:

ACCIONES DE LA ACTIVIDAD	
FASES DE LA ACTIVIDAD	ACCIONES
CONSTRUCCIÓN	Excavación
	Movimiento de vehículos pesados
	Afluencia de personal
	Instalación de maquinaria
EXPLOTACIÓN	Afluencia de personal
	Movimiento de vehículos

Los efectos derivados de las acciones anteriores son las siguientes:

EFECTOS DE LA ACTIVIDAD	
FASES	EFECTOS
CONSTRUCCIÓN	Ruido y vibraciones
	Producción de polvo
	Ocupación del suelo
	Emisión de gases de combustión
	Creación de empleo
EXPLOTACIÓN	Ruido y vibraciones
	Producción de polvo
	Emisión de gases de combustión
	Creación de empleo
	Mejora en la economía de la zona

El análisis efectuado, indica que la actividad que nos ocupa en suelo no urbanizable presenta los efectos medioambientales siguientes:

**- Alteración de paisaje**

No existirá ninguna alteración debido a las características de las instalaciones.

**- Incidencia en la Socioeconómica**

Como ya se ha visto anteriormente, la incidencia en la socioeconómica va a ser positiva ya que la nueva actividad pretende contribuir al desarrollo del medio rural, considerándose de carácter beneficioso para el desarrollo económico del municipio, generando efectos positivos y duraderos sobre la economía y el empleo local.

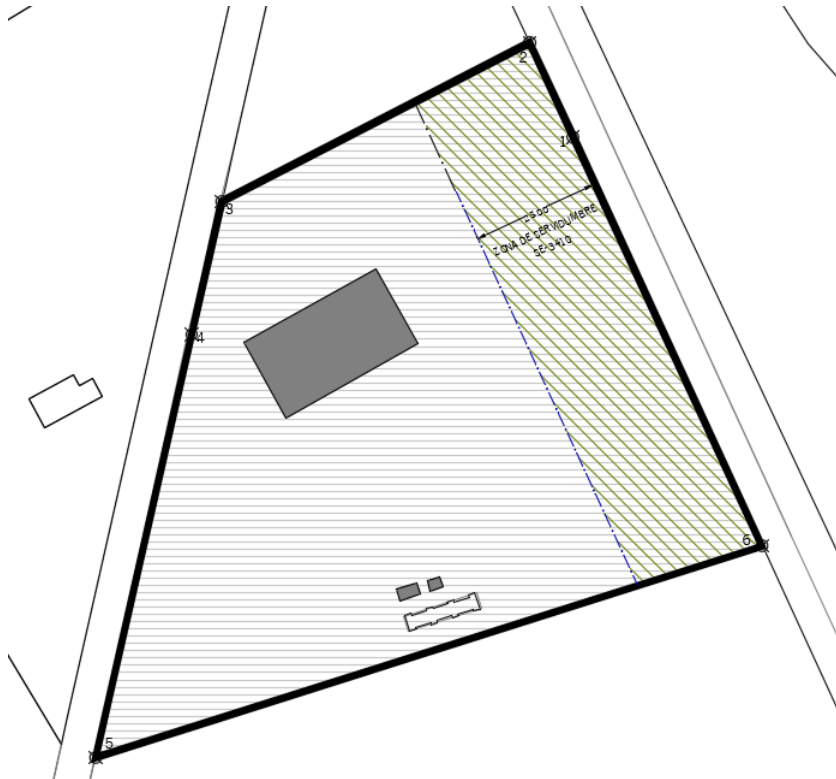
Se considera además un uso íntimamente relacionado con la agricultura, que no provocaría distorsiones con respecto al uso para el que se reservan estos terrenos rústicos.

**- Integración de carácter territorial**

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	20/62



Debido al emplazamiento de la parcela, que se caracteriza por ser colindante con la carretera SE-3410, es necesario cumplir una serie de requisitos que regulan el funcionamiento y distribución de la parcela:



Esquema de la **Implantación de la instalación** sujeta a las condiciones de la parcela

La vía convencional SE-3410 queda regulada por la **Ley 8/2001 del 12 de julio, de Carreteras de Andalucía**, las Redes Provinciales, conllevan una zona de servidumbre en las que no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes, siendo de ocho metros en las carreteras convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las aristas exteriores de explanación. La parcela en cuestión se ve afectada, además por las zonas de no edificación y la zona de afección, consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de 25 metros en ambos casos.

Además, la carretera SE-3410, queda regulado por las **Normas Subsidiarias de Gerena**, en el **Capítulo IV. Normas de Protección, en su Artículo 6.4.7. Carreteras y Vías Pecuarias**, donde dicta: No se utilizarán obras o instalaciones a menos de 25 metros de la arista exterior de la explanación de cualquiera de las carreteras que figuran en el plano correspondiente, salvo la construcción de cerramientos, que habrán de cumplir lo prescrito en el Art. 6.2.5. y establecerse a una distancia mínima de 8 metros desde la arista exterior de explanación.

La instalación por lo tanto queda emplazada en un punto de la parcela que no se ve afectada por estos requisitos, tal y como podemos comprobar en el esquema de la implantación de la instalación mostrado anteriormente.

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	21/62



## M4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR

### DEBERES LEGALES DERIVADOS DEL RÉGIMEN DE LA CLASE DE SUELO RÚSTICO

Los deberes de la propiedad del suelo rústico quedan establecidos en el **Artículo 19** de la **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía**:

4. El contenido urbanístico de la propiedad en suelo rústico comprende los siguientes deberes:

- a) Conservar el suelo, en los términos legalmente establecidos, debiendo dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio y a la conservación de las edificaciones existentes conforme a su régimen jurídico, para evitar riesgos y daños o perjuicios a terceras personas o al interés general.
- b) Solicitar las licencias, presentar las declaraciones responsables o comunicaciones previas y, en su caso, las autorizaciones previas, tanto para los usos ordinarios como para los usos extraordinarios, así como para todo acto de segregación o división, de conformidad con lo establecido en la presente ley y en la correspondiente legislación sectorial, y cumplir con el régimen correspondiente a dichas autorizaciones.
- c) Los inherentes a las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico común, cuando sean procedentes, de conformidad con lo establecido en esta ley y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
- d) Cuando el suelo rural no esté sometido al régimen de una actuación de urbanización, el propietario tendrá, además de lo previsto en los apartados anteriores, el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales establecidas en esta ley para legitimar los usos privados extraordinarios, así como el de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.
- e) Cuando el suelo rústico común se incluya en una actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos establecidos en esta ley y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

### COMPROMISO DE MANTENER LA VINCULACIÓN ENTRE LAS EDIFICACIONES Y LOS USOS DE SUELO RÚSTICO

Compromiso de mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento.

Se obtiene el compromiso de realizar exclusivamente la actividad para la que se solicita la autorización a través de este proyecto. La actividad implica escasas modificaciones del terreno ya que carece de edificaciones, limitando la existencia de elementos permanentes sólo bajo la rasante.

### PAGO DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA EN SUELO RÚSTICO

Regulado en el **Art. 22.5** de la **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía** que expone:

Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria que gestionará el

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	22/62



**PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA EJERCER ACTIVIDAD DE VENTA A GRANEL.** Polígono 14 Parcela 21 - Paraje Picacho. Gerena (Sevilla) **arquitectos**  
 noviembre 2.024

*municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo con una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Para las viviendas unifamiliares aisladas será, en todo caso, del quince por ciento.*

*Estarán obligadas al pago de la prestación compensatoria las personas físicas o jurídicas que promuevan las actuaciones y se devengará con motivo de la licencia urbanística.*

*Las Administraciones Públicas estarán exentas del pago de la prestación compensatoria para los actos que realicen en ejercicio de sus competencias.*

**SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL**

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

**CONCLUSIONES**

El proyecto de actuación contempla la instalación de una báscula de pesaje, necesaria para desarrollar la actividad expuesta, de puesto de venta a granel de cereales y oleaginosas. Con todo lo expuesto anteriormente, el promotor que suscribe entiende debidamente justificada la actuación que se pretende realizar, de forma que previo a los trámites e informes oportunos, se proceda a la aprobación del presente Proyecto de Actuación, así como a las exenciones de garantías y de prestación compensatoria correspondientes.

En Gerena, a 11 de noviembre de 2.024

EL PROMOTOR:

LOS ARQUITECTOS:

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	23/62



noviembre 2.024

arquitectos

, Polígono 14 Parcela 21 - Paraje Picacho,

## 2. PLANIMETRÍA

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	24/62



noviembre 2.024

**ÍNDICE DE PLANOS:**

- 01.- SITUACIÓN, IMPLANTACIÓN Y GEORREFERENCIACIÓN.....E: varias
- 02.- IMPLANTACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD I.....E: varias
- 03.- IMPLANTACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD II.....E: varias
- 04.- IMPLANTACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD III.....E: varias

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	25/62





SITUACIÓN EN TÉRMINO MUNICIPAL DE GERENA  
(e: 1/ 20.000)

IDENTIFICACIÓN DE PARCELA

Nº REFERENCIA CATASTRAL/Nº FINCA REGISTRAL	DIRECCIÓN	SUPERFICIE (m²)
4.104540.140002.1000000	Polígono 14, Parcela 21, Paraje Placicho, Gerena (Sevilla)	10.014,70 m²
6680		

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA EJERCER ACTIVIDAD DE VENTA A GRAN EL  
Polígono 14, Parcela 21, Paraje Placicho - Gerena (Sevilla)

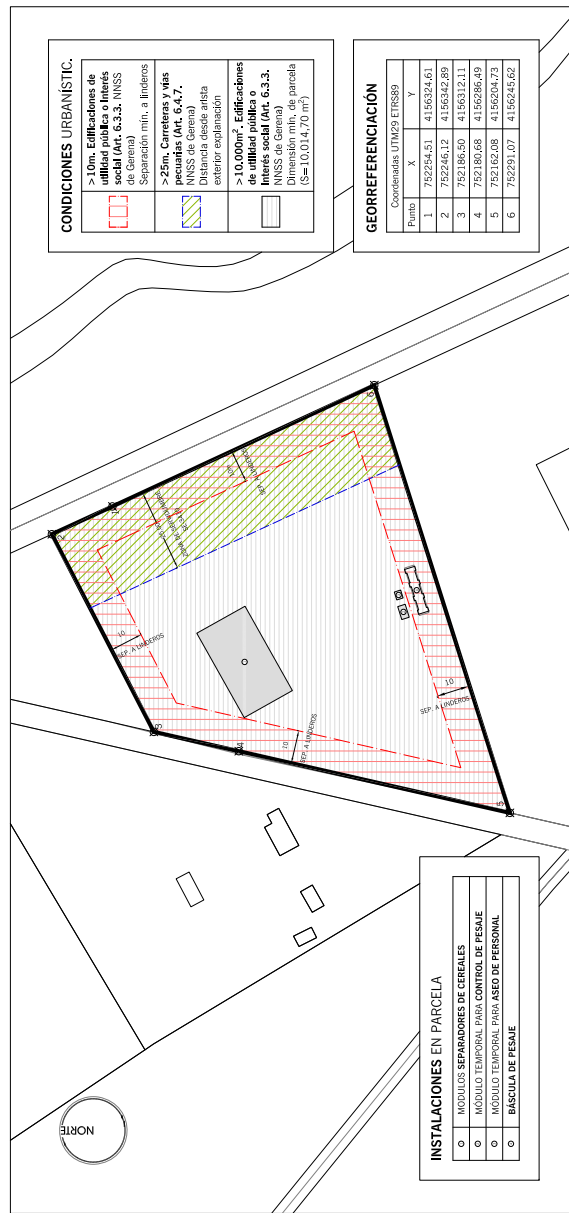
Promotor:  
NOVIEMBRE 2.024

SITUACIÓN, IMPLANTACIÓN Y GEORREFERENCIACIÓN

ESCALA: vertical



EMPLAZAMIENTO DE PARCELAS  
(e: 1/ 2.500)



CONDICIONES URBANÍSTIC.

	>10m. Edificaciones de utilidad pública o interés social (Art. 6.3.3. NNS de Gerena)
	Separación mín. a linderos de Gerena
	>25m. Carreteras y vías pecuarias (Art. 6.4.7. NNS de Gerena)
	Separación mín. a linderos exterior explotación
	>10.000m². Edificaciones de utilidad pública o interés social (Art. 6.3.3. NNS de Gerena)
	Dimensión mín. de parcela (S= 10.014,70 m²)

GEORREFERENCIACIÓN

Punto	X	Y
1	752254,51	4156324,61
2	752246,12	4156342,89
3	752186,50	4156312,11
4	752180,68	4156286,49
5	752162,08	4156204,73
6	752291,07	4156245,62

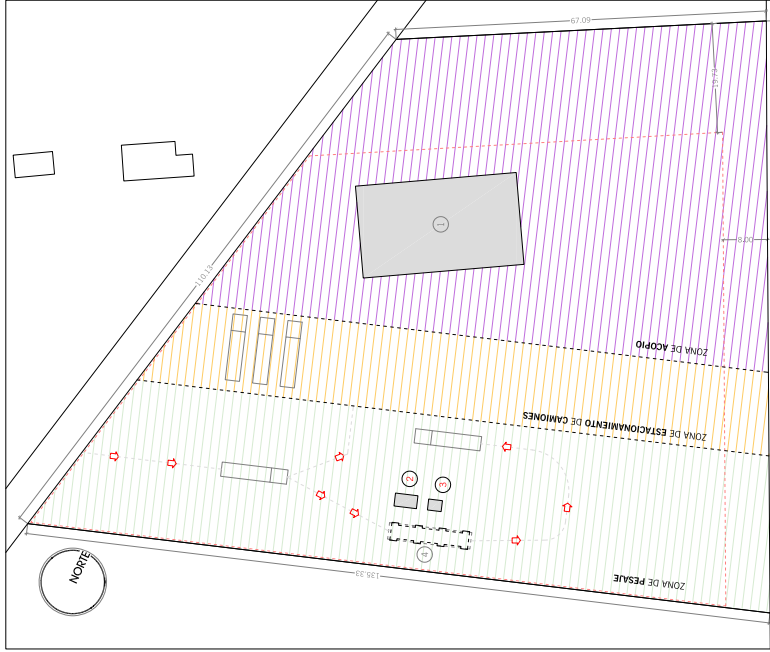
INSTALACIONES EN PARCELA

	MODULOS SEPARADORES DE CEREALES
	MODULO TEMPORAL PARA CONTROL DE PESAJE
	MODULO TEMPORAL PARA ASEO DE PERSONAL
	BÁSCULA DE PESAJE

GEORREFERENCIACIÓN DE PARCELA Y CONDICIONES URBANÍSTICAS  
(e: 1/ 1.000)

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	26/62

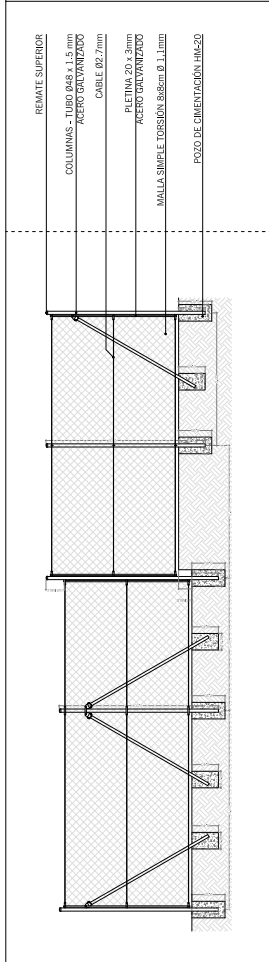




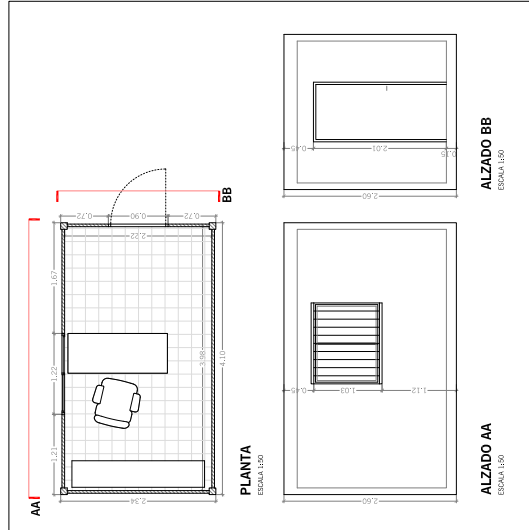
INSTALACIONES Y ELEMENTOS EN PARCELA

- ① MÓDULOS SEPARADORES DE CEREALES
- ② MÓDULO TEMPORAL PARA CONTROL DE PESAJE
- ③ MÓDULO TEMPORAL PARA ASEO DE PERSONAL
- ④ BASCULA DE PESAJE
- ⑤ TRAZADO DEL CERRAMIENTO DE LA PARCELA

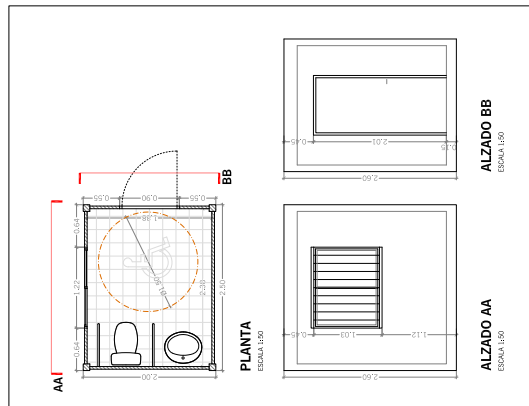
IMPLANTACIÓN DE LAS INSTALACIONES  
ESCALA: 1:500



CERRAMIENTO DE PARCELA. DETALLE CONSTRUCTIVO  
ESCALA: 1:50



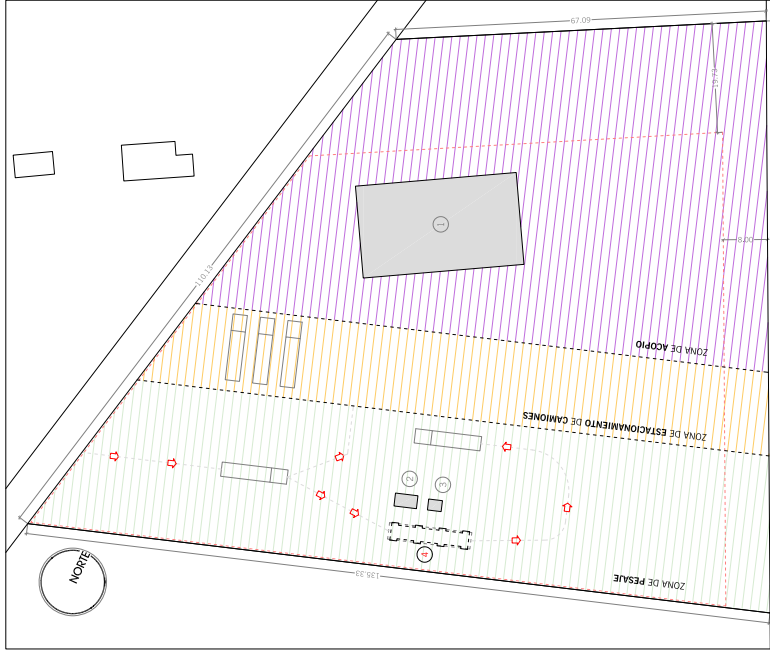
MÓDULO TEMPORAL CONTROL DE PESAJE  
ESCALA: 1:50



MÓDULO TEMPORAL ASEO DE PERSONAL  
ESCALA: 1:50

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	27/62

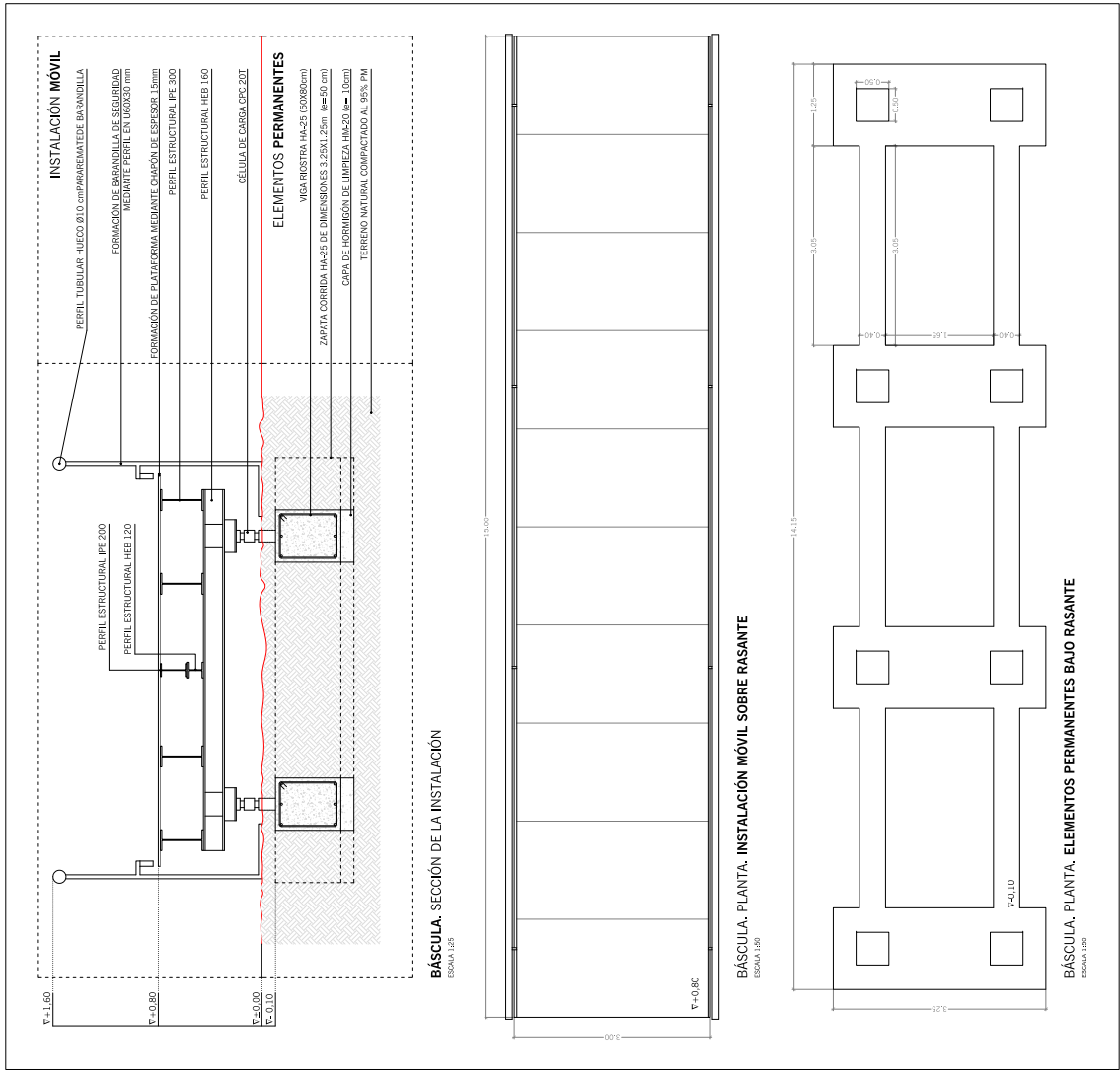




INSTALACIONES Y ELEMENTOS EN PARCELA

1	MÓDULOS SEPARADORES DE CEREALES
2	MÓDULO TEMPORAL PARA CONTROL DE PESAJE
3	MÓDULO TEMPORAL PARA ASEO DE PERSONAL
4	BÀSQUILA DE PESAJE
5	TRAZADO DEL CERRAMIENTO DE LA PARCELA

IMPLANTACIÓN DE LAS INSTALACIONES  
 ESCALA: 1:500



BÀSQUILA. SECCIÓN DE LA INSTALACIÓN  
 ESCALA: 1/50

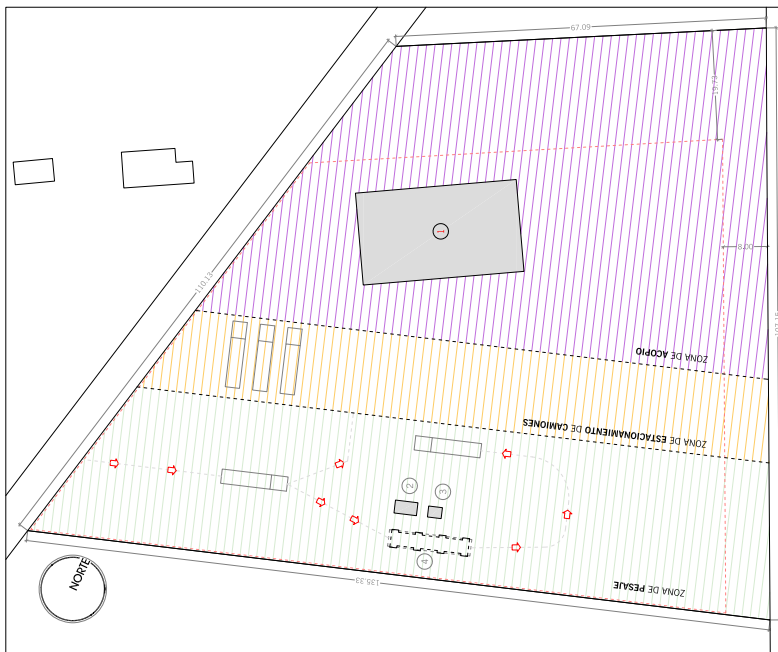
BÀSQUILA. PLANTA. INSTALACIÓN MÓVIL SOBRE RASANTE  
 ESCALA: 1/50

BÀSQUILA. PLANTA. ELEMENTOS PERMANENTES BAJO RASANTE  
 ESCALA: 1/50

BÀSQUILA DE PESAJE  
 ESCALA: VARIAS

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	28/62





INSTALACIONES Y ELEMENTOS EN PARCELA

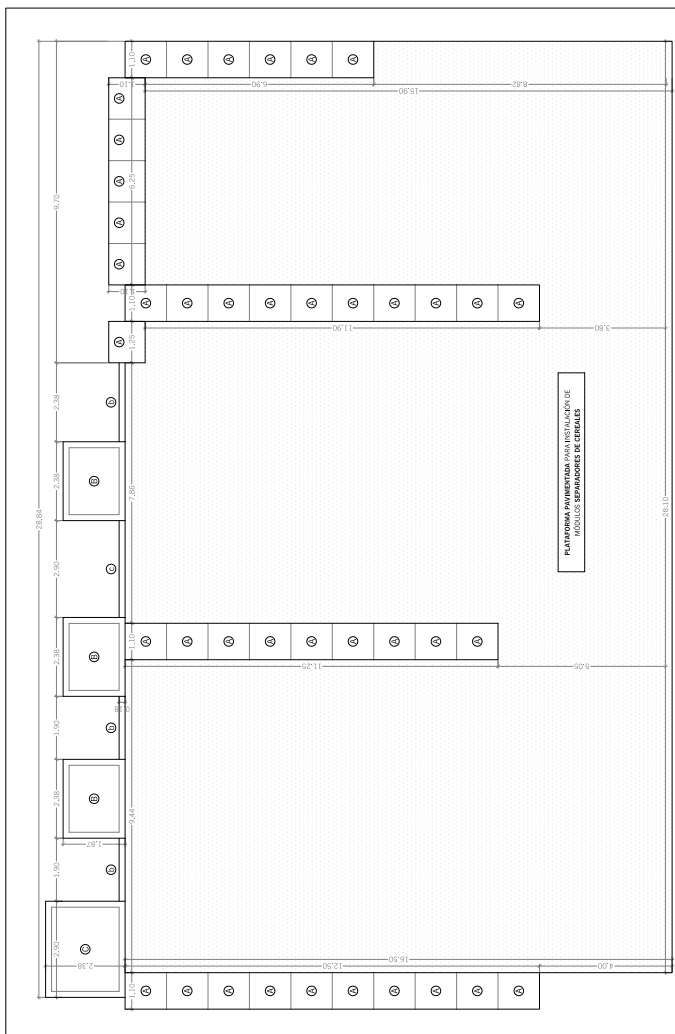
- ⊙ MÓDULOS SEPARADORES DE CEREALES
- ⊙ MÓDULO TEMPORAL PARA CONTROL DE PESAJE
- ⊙ MÓDULO TEMPORAL PARA ASEO DE PERSONAL
- ⊙ BÀSCULA DE PESAJE
- ⋯ TRAZADO DEL CERRAMIENTO DE LA PARCELA

IMPLANTACIÓN DE LAS INSTALACIONES

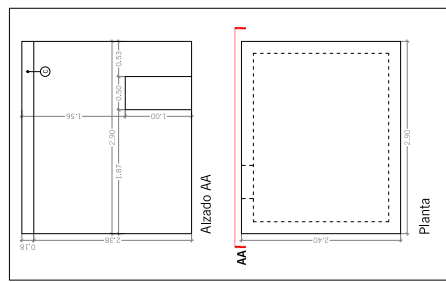
PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA EJERCER ACTIVIDAD DE VENTA A GRAN EL  
 Polígono 14, Parcela 21, Paraje Picacho - Gerena (Sevilla)  
 Promotora: D.

IMPLANTACIÓN ACTIVIDAD III SEPARADORES DE CEREALES ESCALA: VARIAS

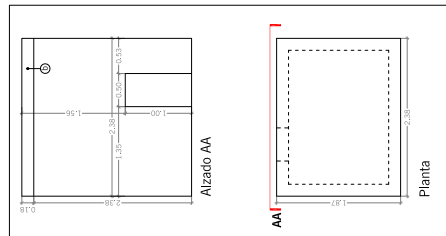
04



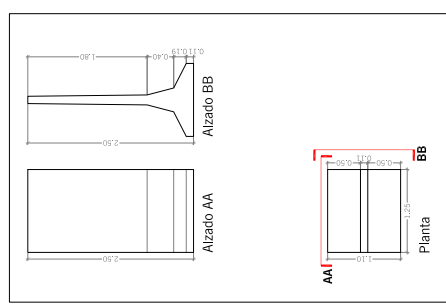
INSTALACIÓN PARA SEPARACIÓN Y ACOPIO DE CEREALES



MÓDULO C. (1 UD.)  
ESCALA: 1:50



MÓDULO B. (3 UD.)  
ESCALA: 1:50



MÓDULO A. (41 UD.)  
ESCALA: 1:50

SEPARADORES DE CEREALES

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	29/62



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA EJERCER ACTIVIDAD DE VENTA A GRANEL. Polígono 14 Parcela 21 - Paraje Picacho. Gerena (Sevilla) 5831  
*arquitectos*

noviembre 2.024

# ANEXOS

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	30/62



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA EJERCER ACTIVIDAD DE VENTA A GRANEL. Polígono 14 Parcela 21 - Paraje Picacho. Gerena (Sevilla) 5831  
 noviembre 2.024 *arquitectos*

**ANEXO I. FICHA CATASTRAL**

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	31/62





VICEPRESIDENCIA  
PRIMERA DEL GOBIERNO  
MINISTERIO  
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL Catastro

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 41045A014000210000OQ

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
Polígono 14 Parcela 21  
PICACHO. GERENA [SEVILLA]

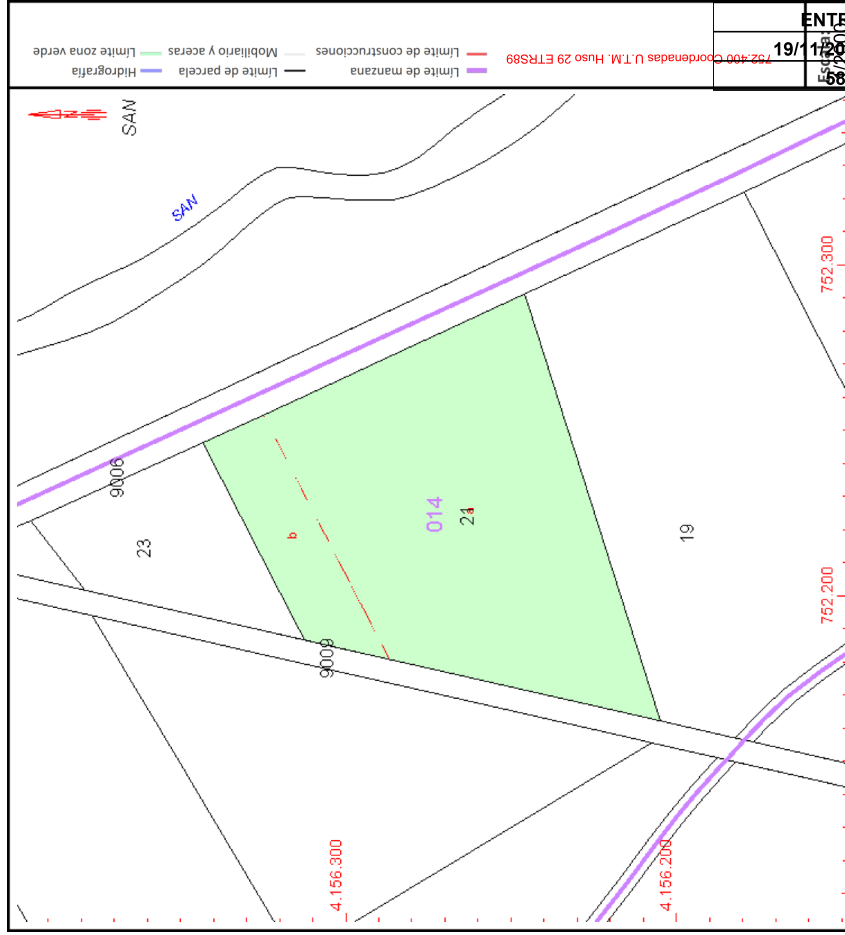
**Clase:** RÚSTICO  
**Uso principal:** Agrario  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

### CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
a	C-LABOR-TIERRA ARABLE	21	8.507
b	I- IMPRODUCTIVO	00	1.508

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 10.015 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**



AYUNTAMIENTO DE GERENA	
ENTRADA	19/11/2024 11:03
19/11/2024 11:03	5631

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

Martes , 8 de Octubre de 2024

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	FRANCISCO DE ASIS FERNANDEZ ESTEPA		
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	32/62



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA EJERCER ACTIVIDAD DE VENTA A GRANEL. Polígono 14 Parcela 21 - Paraje Picacho. Gerena (Sevilla)  
*arquitectos*  
 noviembre 2.024

**ANEXO II. ESCRITURA DE PROPIEDAD ELEVADA A PÚBLICO**

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	33/62



AYUNTAMIENTO DE GERENA
ENTRADA
19/11/2024 11:03
5831

**ES COPIA SIMPLE**



**JOSÉ JAVIER MUÑOZ LAYOS**  
 NOTARIO  
 C/ Marqués del Nervión, 47(Local)  
 41.005 SEVILLA  
 ☎: 954 662 100 ☎:954 638 121  
 ✉: escrituras@notariamunozlayos.es

**ESCRITURA DE AGRUPACIÓN, SEGREGACIÓN Y EXTINCION DE CONDOMINIO.-----**

**NÚMERO DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS**

En Sevilla, mi residencia, a veintinueve de julio del año dos mil veinticuatro

Ante mí, **JOSÉ JAVIER MUÑOZ LAYOS**, Notario de Sevilla, del Ilustre Colegio Notarial de Andalucía.-----

**COMPARECEN:-----**

**DON J**

mayores de edad, casados en gananciales, de profesión jubilado y desempleada , vecinos de Gerena , con domicilio en calle José Quirós de la Rosa, numero 1 puerta A .-----

mayor de edad , de estado civil casado en separación de bienes , de profesión agricultor , vecino de Gerena , con domicilio en calle Campanilleros numero 49 .-----

**=== INTERVIENEN ===**

En sus propios nombres y representación, manifestando ser

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	34/62



titulares reales de la operación. -----

Los **identifico** por sus reseñados documentos de identidad, que me exhiben y devuelvo, y tienen a mi juicio, la **CAPACIDAD** legal necesaria, que dicen no limitada, para el otorgamiento de la presente escritura de **AGRUPACION SEGREGACION Y EXTINCION DE CONDOMINIO DE FINCAS** y a tal efecto:-----

**EXPONEN:** -----

**I.- Que DON J**

son dueños , con carácter ganancial de las siguientes fincas: -----

**1.- RÚSTICA.-** Suerte de tierra calma en término de Gerena, al sitio nombrado "La Palmilla" y "De las Quince", con una cabida de sesenta y cuatro áreas, cuarenta centiáreas, que linda: al Norte, con finca de doña Dolores Leal; al Sur, con tierras de don José Romero Leal; al Este, con Carretera de Sevilla; y al Poniente con tierras de don Agustín y don Luis Barrera.-----

Siendo esta la descripción de la finca registral la realidad de la superficie y descripción de esta finca la siguiente: RUSTICA .- A los sitios de Picacho y piedra Gorda, compuesta por dos parcelas catastrales 17 y 22 del polígono 14 del parcelario de rustica de Gerena . Tiene una superficie total de 4880 m2. Por el medio de la finca un Camino de Servicio de Canal . Linda. por el norte con parcela 16 y 23, por el sur con parcela 18 y 21 , por el este con la Carretera de Gerena a Sevilla y por el oeste, con la parcela 14 del

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	35/62





Poligono 14 de Gerena.-----

En relación con esta finca y teniendo en cuenta la descripción registral se solicita del Registro de la Propiedad competente que tramite el procedimiento del articulo 199 de la Ley Hipotecaria para regularizar la cabida y linderos de la finca. -----

**INSCRIPCIÓN:** Inscrita en el Registro de la Propiedad numero dos de Sevilla , registral 1925. -----

**REFERENCIA CATASTRAL.-** La finca tiene dos referencias catastrales numero 41045A014000170000OG y numero 41045A014000220000OP . -----

**TITULO.-** Compraventa, en virtud de escritura otorgada en La Algaba, ante el Notario Don Enrique Gullon Ballesteros, el 16 de junio de 1993.-----

**VALOR.-** . -----

**2.- RUSTICA:** Suerte de tierra de secano calma, en término de Gerena, al sitio llamado "La Palmilla" y "Las Quince", actualmente está identificada como parcela 16 del polígono 14 al sitio de "Piedra Gorda", y parcela 23 del polígono 14 al sitio de "Picacho". Tiene una cabida de cincuenta y tres áreas, setenta y seis centiáreas, que linda: al Norte, con tierras de la viuda de don Manuel Gutiérrez

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	36/62



Cascales; por el Sur, con la de doña Eloisa Lozano Quesada; por el Este, con la Carretera de Sevilla; y por el Oeste, con tierras de don Antonio y don Luis Barrera Rodríguez. -----

**INSCRIPCIÓN:** Inscrita en el Registro de la Propiedad numero dos de Sevilla , registral 1913. -----

**REFERENCIA CATASTRAL.-** La finca tiene dos referencias catastrales numero 41045A014000160000OY y 41045A014000230000OL .-----

**TITULO.-** Compraventa, en virtud de escritura otorgada en Castillo de las Guardas (El), ante el Notario Doña María Pizarro Caballero, con número de protocolo 457, el 19 de octubre de 2023.--

**VALOR.-** .-----

es dueño con carácter privativo de las siguientes fincas:-----

**3.- RUSTICA.** Subparcela de terreno labrado de secano sita en el Polígono catorce, parcela veintiuna, al sitio de "El Picacho", en término de Gerena. Tiene una cabida de ochenta y cinco áreas, setenta y dos centiáreas. Linda: por el Sur, con la parcela diecinueve del Picacho, propia de don Rafael Ponce Carrillo; al Norte, con la parcela veintidos también del Picacho, propiedad de don José Manuel Dacosta Fernández; al Oeste, con carretera del canal que la atraviesa de Norte a Sur; y al Este, con CA. Andalucía Consejería de Obras Públicas y Transportes. -----

Se deja constancia que la superficie correcta de la finca, es la

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	37/62





que consta en la certificación catastral que se une, siendo la misma ochenta y cinco áreas, setenta y siete centiáreas, solicitándose del Registro de la Propiedad competente la constatación del defecto de cabida por no exceder del 105 de la cabida inscrita. -----

**INSCRIPCIÓN:** Inscrita en el Registro de la Propiedad numero dos de Sevilla , registral 6680. -----

**REFERENCIA CATASTRAL.-** La finca tiene una referencia catastral numero 41045A014000210000OQ . -----

**TITULO.-** Compraventa, en virtud de escritura otorgada en Camas, ante el Notario Doña Bárbara María Fabra Jiménez, con número de protocolo 233, el 05 de febrero de 2021. -----

**VALOR.-** . -

**4.- RUSTICA.-** Subparcela de terreno labrido de secano sita en el Polígono catorce, parcela dieciocho, en el Paraje "Piedra Gorda", en término de Gerena. Tiene una cabida de doce áreas, sesenta y seis centiáreas. Es de forma triangular, y linda: por el Oeste y Sur, con la parcela catorce del mismo Paraje, propia de don Agustín Barrera Rodríguez; por el Norte, con la parcela diecisiete, también del mismo Paraje, propiedad de don José Manuel Dacosta Fernández; y al Este, con carretera del canal que la atraviesa de

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	38/62



Norte a Sur.-----

**INSCRIPCIÓN:** Inscrita en el Registro de la Propiedad numero dos de Sevilla , registral 6681. -----

**REFERENCIA CATASTRAL.-** La finca tiene una referencia catastral numero 41045A014000180000OQ .-----

**TITULO.-** Compraventa, en virtud de escritura otorgada en Camas, ante el Notario Doña Bárbara María Fabra Jiménez, con número de protocolo 233, el 05 de febrero de 2021.-----

**VALOR.-** .-----

**DATOS COMUNES.-**

**CARGAS Y GRAVAMENES:**-----

Se unen a esta matriz las notas registrales de las fincas, a la que ambas partes se sujetan y con cuyo contenido muestran conformidad , declarando que el estado de cargas y situación arrendaticia es la que consta en las mismas. -----

**IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.**-----

Así mismo y en relación con el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y de conformidad con el artículo 64 del texto refundido de la Ley de Haciendas locales, R.D. de 15 de marzo de 2.004, advierto al compareciente sobre los siguientes extremos: -----

1.- Que solicitada información sobre el estado de deudas de dicho impuesto, el compareciente manifiesta estar al corriente de pago del mismo.-----

2.- Que la finca anteriormente descrita queda afecta al pago de

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	39/62





la totalidad de la cuota tributaria que pudiera deberse, con responsabilidad subsidiaria. -----

3.- Que la falta de presentación de declaraciones, el no efectuarlas en plazo o la presentación falsas o inexactas, constituirá infracción tributaria simple y dará lugar a las responsabilidades previstas en el artículo 70 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario. -----

**SITUACIÓN ARRENDATICIA Y POSESORIA.**-----

Según manifiesta el compareciente se encuentran libres de arrendamientos y al corriente en el pago de toda clase de gastos e impuestos.-----

II.= Con la intención de formar dos fincas independientes una de ellas con parte de la finca registral 1925 y la totalidad de las superficies de las fincas 1913 y 6681 , y la otra con parte de la parcela 1925 y la totalidad de la parcela 6680 , antes descritas, se ha solicitado y obtenido licencia del Ayuntamiento de Gerena , que se une a esta matriz y donde constan además las coordenadas georeferenciadas de todas las fincas resultantes de las operaciones que se dirán. -----

**III.- SEGREGACION.=**

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	40/62



En primer lugar

proceden a

segregar de la finca registral 1925 que se ha numerado con el numero 1 del inventario anterior la superficie de 1508,19 m2 , formando una finca que posteriormente se agrupara a la finca 6680, por ser todas colindantes entre si que se describe de la siguiente forma: -----

**RUSTICA.-** Parte de la finca registral 1925 del Registro de la Propiedad numero 2 de Sevilla y del termino de Gerena, que tiene una superficie de 1508,19 m2 que salen de la parcela catastral 22 del polígono 14 de Gerena; a los sitios de Picacho y piedra Gorda. Linda: por su frente Linda. por el norte con parcela 23, por el sur con parcela 21 , por el este con la Carretera de Gerena a Sevilla y por el oeste, con parte de la parcela 22 del Poligono 14 de Gerena. -----

**VALOR.-**

Tras esta segregación , la finca matriz, que posteriormente se agrupara a la registral 1913 y 6681 antes descrita, queda con la siguiente descripción:-----

**RUSTICA .-** A los sitios de Picacho y piedra Gorda, compuesta por dos parcelas catastrales 17 y 22 del polígono 14 del parcelario de rustica de Gerena . Tiene una superficie total de 3372,05 M2 m2. Por el medio de la finca un Camino de Servicio de Canal . Linda. por el norte con parcela 16 y 23, por el sur con parcela 18 y en parte con

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	41/62





la 21 , por el este con la parte de la parcela 22 del polígono 14 que se ha segregado anteriormente y por el oeste, con la parcela 14 del Polígono 14 de Gerena.-----

**IV.- PRIMERA AGRUPACION.-**

Una vez producida la segregación anterior de la finca 1925 antes descrita y nombrada como resto de finca matriz,

agrupan dicha porción de finca a la superficie de las fincas registrales 1913 y 6681, del Registro de la Propiedad numero dos de Sevilla y del termino municipal de Gerena, por ser todas colindantes entre si, y estando autorizados para ello por la licencia municipal que se ha unido expedida por el Ayuntamiento de Gerena, quedando la misma con la siguiente descripción, que se hace conforme a catastro y conforme a la descripción que consta en la Licencia de Parcelacion: -----

RUSTICA.- Finca nº 1, de 10.014,69 m<sup>2</sup>, discontinua, constituida por dos superficies de terrenos separadas por el denominado Camino de Servicio del Canal, sito en la parcela 9009, del polígono 14, con referencia catastral 41045A014090090000OG. Linda al norte con las parcelas 24 y 39 del polígono 14; al sur, con finca resultante n.º 2

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	42/62



procedente de la parcelación; al este con Camino de Servicio del Canal, sito en la parcela 9009, del polígono 14, con referencia catastral 41045A014090090000OG, y con Carretera SE- 3410 de N-630 a Gerena, sita en la parcela 9006, del polígono 14, con referencia catastral 41045A014090060000OA; y al oeste, con parcela n.º 14 del polígono 14 Gerena .-----

La finca resultante queda en una copropiedad formada por

,  
**correspondiendo a los primeros, una participacion indivisa con carácter ganancial de 87,36% de la finca resultante y al ultimo una participacion indivisa de la finca resultante, con carácter privativo de un 12,64%.-----**

VALOR DE LA AGRUPACION.-

**V.- SEGUNDA AGRUPACION.-**

Una vez producida la segregación anterior de la finca 1925 antes descrita y nombrada como finca segregada,

agrupan dicha porción de finca a la superficie de la finca registral 6680, del Registro de la Propiedad numero dos de Sevilla y del termino municipal de Gerena, por ser colindantes entre si, y estando autorizados para ello por la licencia municipal que se ha unido expedida por el Ayuntamiento de Gerena, quedando la misma con la siguiente

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	43/62





descripción que se hace conforme a catastro y conforme a la descripción que consta en la Licencia de Parcelacion:-----

RUSTICA.- Finca nº 2, de 10.014,70 m<sup>2</sup>. Linda al norte con finca resultante n.º 1 procedente de la parcelación; al sur, con parcela n.º 19 del polígono 14; al este, con Carretera SE-3410 de N-630 a Gerena, sita en la parcela 9006, del polígono 14, con referencia catastral 41045A014090060000OA; y al oeste, con Camino de Servicio del Canal, sito en la parcela 9009, del polígono 14, con referencia catastral 41045A014090090000OG.-----

La finca resultante queda en una copropiedad formada por

,  
**correspondiendo a los primeros, una participacion indivisa con carácter ganancial de 14,36% de la finca resultante y al ultimo una participacion indivisa de la finca resultante, con carácter privativo de un 85,64%.-----**

VALOR DE LA AGRUPACION.-

VI.- Por todo lo expuesto

----- **OTORGAN:** -----

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	44/62



**PRIMERO.-** Que , estando las operaciones planteadas en esta escritura autorizadas por licencia municipal del Ayuntamiento de Gerena que se une , los comparecientes como intervienen, proceden a realizar las mismas, para conseguir dos fincas independientes descritas en los expositivos IV y V anterior, con su cabida y linderos actualizados. -----

**SEGUNDO.- EXTINCION DE CONDOMINIO.**-----

Para evitar el estado de proindivisión en que quedan las fincas resultantes de estas operaciones, los comparecientes han acordado extinguir el condominio sobre las dos fincas objeto de estas operaciones de forma que la descrita en el expositivo IV de esta escritura se la adjudica

, con carácter ganancial a cambio de que abonen al otro copropietario su parte en el extinto condominio , lo que manifiestan que han hecho en este día

**Y asi mismo la que se describe en el** expositivo V se la adjudica , con carácter privativo a cambio de que abonen a los otros copropietarios su parte en el extinto condominio , lo que manifiesta que han hecho en este día y en este acto la cantidad de

.en efectivo metalico .--

Los comparecientes se dan por mutuamente pagados, sin que



Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	45/62





tengan nada que reclamarse. -----

**TERCERO.-** Que los comparecientes, como intervienen, dejan solicitado del señor Registrador de la Propiedad competente, la inscripción de la presente escritura en los libros a su cargo . -----

**CUARTO.- SITUACIÓN MEDIOAMBIENTAL.-** A efectos de lo dispuesto en el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, los comparecientes manifiestan que no ha realizado sobre las fincas descritas actividades potencialmente contaminantes, ni tienen conocimiento de que las mismas hayan sido sometidas a procedimientos de contaminación de suelo por sus anteriores propietarios u ocupantes.-----

**Presentación de la presente escritura a registro de la propiedad.** -----

Los señores comparecientes, con el carácter con el que intervienen y de conformidad con el artículo 249 del vigente reglamento Notarial, solicitan la presentación telemática de la presente escritura en el correspondiente Registro de la Propiedad. --

De conformidad con dicha manifestación, procedo yo, el Notario, a realizar la presentación, con los requisitos que figuran en

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	46/62



el punto tercero del citado artículo 249 del reglamento Notarial, de solicitud de anotación en el Libro Diario de la presente escritura, cuyo acuse de recibo dejaré unido a la presente matriz.-----

Sin perjuicio del carácter de presentante del Notario autorizante, de conformidad con el artículo 112.1 de la Ley 24/2.001 de 27 de diciembre, y el artículo 249 del Reglamento Notarial, y la Resolución de la DGRN de 4 de junio de 2.007 y a los efectos previstos en los artículos 249 de la Ley Hipotecaria y 429 de su Reglamento, los otorgantes designan como presentante a efectos registrales del presente instrumento a la propia parte compareciente, solicitándome a mi, el Notario, que así lo haga constar en la remisión telemática del título al Registro a los efectos oportunos. Adicionalmente se solicita del señor Registrador la remisión al infrascrito Notario de las comunicaciones previstas en el artículo 112.2 de la Ley 24/2.001. -----

La otorgante, como interviene, confiere mandato y en cuanto fuere preciso poder expreso al presentante registral designado para que, ateniéndose al contenido de la presente cláusula, efectúe cuantos trámites fueren precisos hasta obtener la inscripción del presente título en el Registro de la Propiedad, en especial, para la liquidación telemática o en soporte papel del mismo, la acreditación ante el Registro del pago del impuesto, de forma presencial o telemática, y la aportación del traslado a papel del mismo, expedido por el suscrito Notario, para la consignación de la nota de despacho

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	47/62





por el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 112 citado de notificación al Notario autorizante. -----

**PROTECCIÓN DE DATOS.** -----

Quedan informados los comparecientes de lo siguiente: -----

Sus datos personales serán objeto de tratamiento en esta Notaría, los cuales son necesarios para el cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función pública notarial, conforme a lo previsto en la normativa prevista en la legislación notarial, de prevención del blanqueo de capitales, tributaria y, en su caso, sustantiva que resulte aplicable al acto o negocio jurídico documentado. La comunicación de los datos personales es un requisito legal, encontrándose el otorgante obligado a facilitar los datos personales, y estando informado de que la consecuencia de no facilitar tales datos es que no sería posible autorizar o intervenir el presente documento público. -----

Sus datos se conservarán con carácter confidencial. La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar/intervenir el presente documento, su facturación, seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse la existencia

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	48/62



de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas por Ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo. -----

El notario realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas, a las entidades y sujetos que estipule la Ley y, en su caso, al Notario que suceda o sustituya al actual en esta notaría. Los datos proporcionados se conservarán durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales del Notario o quien le sustituya o suceda.-----

Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en Sevilla, calle Marqués de Nervión, nº 47 (41.005). Asimismo, tiene el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control. -----

Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial, la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal (o la Ley que la sustituya) y su normativa de desarrollo, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	49/62





deroga la Directiva 95/46/CE

**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:-----**

Hago a los Sres. Compareciente las RESERVAS Y ADVERTENCIAS LEGALES pertinentes, expresamente las fiscales, como la obligación, dentro del plazo de treinta días hábiles, de pago del Impuesto, la afección al mismo de los bienes transmitidos y las diversas sanciones que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones y del incumplimiento de sus obligaciones tributarias en dicho plazo legal. -----

Y la posible sujeción al Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana ("plusvalía municipal"). Si la transmisión es onerosa, el sujeto pasivo y la obligación de liquidación corresponden a la entidad compareciente sin perjuicio del carácter de sustituto de la adquirente en el caso de que el transmitente fuese no residente o deudor hipotecario sin recursos en los términos del Decreto-ley 6/2012. Si la transmisión es gratuita, el sujeto pasivo y la obligación de liquidación corresponden al adquirente. En ambos casos se producirá el cierre registral mientras no se acredite tal liquidación, salvo que en las transmisiones onerosas el adquirente acredite haber comunicado el hecho

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	50/62



imponible conforme al art. 110-6-b de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.-----

Permito a los señores comparecientes la lectura de esta escritura, porque así lo solicitan después de advertidos de la opción del artículo 193 del Reglamento Notarial. Enterados, según dicen, por la lectura que han practicado y por mis explicaciones verbales, los señores comparecientes hacen constar haber quedado debidamente informados del contenido del instrumento y de haber prestado a éste su libre consentimiento. Se ratifican, prestan su consentimiento y firman conmigo, el Notario. -----

Doy fe de identificar a los comparecientes por sus documentos de identidad reseñados; que a mi juicio tienen la capacidad y legitimación necesaria, que han hecho constar haber quedado debidamente informada de su contenido, que su consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento de la presente escritura se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes ó intervinientes. -----

Así mismo doy fe, en general y en lo pertinente de todo lo contenido en este instrumento que redacto en siete hojas de papel timbrado exclusivo para documentos notariales, números el presente el anterior y los cinco posteriores, en orden correlativo y de la misma serie, de todo lo cual, yo, el Notario, DOY FE.-----

Están las firmas de los señores comparecientes. Signado.  
JOSE JAVIER MUÑOZ LAYOS. Rubricados y sellado.-----

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	51/62





PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA EJERCER ACTIVIDAD DE VENTA A GRANEL. Polígono 14 Parcela 21 - Paraje Picacho. Gerena (Sevilla) 5831  
 noviembre 2.024 *arquitectos*

**ANEXO III. NOTA SIMPLE REGISTRAL**

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	53/62



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

**ADVERTENCIA:** Conforme a lo dispuesto en el artículo 222, apartado 5ª de la Ley Hipotecaria, la nota simple informativa tiene **VALOR PURAMENTE INFORMATIVO Y NO DA FE DEL CONTENIDO DE LOS ASIENTOS**. Y conforme establece el artículo 225 de la Ley Hipotecaria, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos, sólo podrá acreditarse, en perjuicio de terceros, por certificación del Registro. En consecuencia, la nota simple informativa, a diferencia de la Certificación, no necesita legalmente extenderse en papel especial ni estar firmada por el Registrador.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DE  
SEVILLA NÚMERO 2



-----  
FINCA N°: FINCA DE GERENA N°: 6680  
-----

N°IDUFIR: 41028000458642  
-----

**DATOS DE LA FINCA**  
-----

**RUSTICA.** Subparcela de terreno labrado de secano sita en el Polígono catorce, parcela veintiuna, al sitio de "El Picacho", en término de Gerena. Tiene una cabida de ochenta y cinco áreas, setenta y dos centiáreas. Linda: por el Sur, con la parcela diecinueve del Picacho, propia de don Rafael Ponce Carrillo; al Norte, con la parcela veintidos también del Picacho, propiedad de don José Manuel Dacosta Fernández; al Oeste, con carretera del canal que la atraviesa de Norte a Sur; y al Este, con CA. Andalucía Consejería de Obras Públicas y Transportes.

-----  
**TITULARIDAD**  
-----

██████████ con N.I.F. ██████████ es titular con **CARACTER PRIVATIVO** del pleno dominio de la totalidad de esta finca, por título de Compra .

**AUTORIZANTE:** ██████████

**N°PROTOCOLO:** 233 **DE FECHA:** 05/02/21

**INSCRIPCION:** 4ª **TOMO:** 1.494 **LIBRO:** 138 **FOLIO:** 103 **FECHA:** 31/05/21  
-----

-----  
**CARGAS**  
-----

Esta finca se encuentra **AFECTA** al pago del Impuesto, tanto por razón de procedencia, como por la propia finca.  
-----

-----  
**DOCUMENTOS PRESENTADOS EN EL LIBRO DIARIO**  
-----

Documentos relativos a la finca, que se encuentran presentados en el Libro Diario de esta oficina y pendientes de despacho. Figuran los siguientes asientos de presentación vigentes el día de la fecha:

NO hay documentos pendientes de despacho.

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	54/62



Sevilla, a las 09:00 horas del treinta y uno de mayo del año dos mil veintiuno.

HONORARIOS: 3'64 euros. (IVA incluido). Número de Arancel: 4.f

Nº 2-2º, Inciso 2º D Ad.3º Ley 8/89

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

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

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

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

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

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

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

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

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	55/62



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA EJERCER ACTIVIDAD DE VENTA A GRANEL. Polígono 14 Parcela 21 - Paraje Picacho. Gerena (Sevilla) *arquitectos*  
 noviembre 2.024

**ANEXO IV. LICENCIA DE DIVISIÓN Y POSTERIOR AGRUPACIÓN FINCAS SUELO RÚSTICO**

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	56/62





41860 - Gerena  
Sevilla

Núm. Referencia: 0300URB/RGR01307  
Resolución nº: 1008/2024  
Fecha Resolución: 19/06/2024

Por medio de la presente le notifico que, en la fecha arriba indicada, ha sido dictado Decreto por el Sr. Alcalde - Presidente, cuyo contenido literal se transcribe a continuación:

23-LPA-014 Licencia de división y posterior agrupación de fincas en suelo rústico sitas en el polígono 14, parcelas 16, 17, 18, 21, 22 y 23.

Visto que, con fecha 11 de agosto de 2023 se presentó por D. , con NIF nº , en representación de D. , con NIF n.º , solicitud de licencia de división y posterior agrupación de fincas en suelo rústico sitas en el polígono 14, parcelas 16, 17, 18, 21, 22 y 23, con referencias catastrales 41045A014000160000OY, 41045A014000230000OL, 41045A014000170000OG, 41045A014000220000OP, 41045A014000210000OQ y 41045A014000180000OQ respectivamente.

Visto que obra en el expediente informe emitido por la Secretaría General de este Ayuntamiento, así como informe FAVORABLE emitido por el Sr. Arquitecto municipal, ambos de fecha 14 de junio de 2024.

De conformidad con lo establecido en el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con el artículo 297 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, aprobado mediante Decreto 550/2022, de 29 de noviembre,

**RESUELVO:**

**PRIMERO.- OTORGAR** licencia de parcelación urbanística sobre la finca referenciada, con los condicionantes y extremos del informe técnico, cuyo tenor literal es el siguiente:

**"N/REF:** 2023/LPA\_02/000014

**ASUNTO:** Licencia de división y posterior agrupación de fincas en suelo rústico.

**PROMOTOR:** D.

**NIF:**

**SITUACIÓN:** Polígono 14, Parcelas 16-17-18-21-22-23

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 298.3 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, aprobado mediante Decreto 550/2022, de 29 de

Código Seguro De Verificación:	/40aWE51deWEny8Bju0/SQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por		Firmado	19/06/2024 13:09:38	
Observaciones		Página	1/6	
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//40aWE51deWEny8Bju0/SQ==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//40aWE51deWEny8Bju0/SQ==</a>			

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Firmante				
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	57/62	



noviembre, en adelante RG-LISTA; en concordancia con el artículo 140.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en adelante LISTA, el Técnico Municipal que suscribe, conforme a la documentación presentada, emite el siguiente

**INFORME**

**Primero. Antecedentes**

Con fecha de 11 de agosto de 2023 y registro de entrada nº 4119 se solicita LICENCIA DE PARCELACIÓN por D. , con NIF nº , en representación de D. , con NIF nº , aportándose la siguiente documentación:

- Proyecto de agregación de parcelas en suelo rústico, Polígono 14 Parcelas 21-22-23. Paraje "Picacho". Gerena Sevilla, redactado por los arquitectos y D. , en agosto de 2023.

Con fecha de 22 de noviembre de 2023 se requiere al solicitante para que proceda a subsanar los extremos establecidos en el informe técnico emitido en el expediente. En respuesta a dicho requerimiento, con fecha de 13 de diciembre de 2023 y registro de entrada nº 6244, se aporta al expediente la siguiente documentación:

- Proyecto de agregación de parcelas en suelo rústico, Polígono 14 Parcelas 16-17-18-21-22-23. Gerena Sevilla, redactado por los arquitectos y D. , en noviembre de 2023.

El 7 de febrero de 2024, con registro de entrada n.º 624, D. adjunta al expediente Comunicación Previa de Agregación de parcelas conforme al artículo 294.e) del RG-LISTA.

El 27 de mayo de 2024, con registro de entrada n.º 2624, se aporta al expediente la siguiente documentación:

- Proyecto para obtención de licencia de división y posterior agregación de fincas en suelo rústico. Polígono 14 Parcelas 16-17-18-21-22-23. Gerena Sevilla, redactado por los arquitectos y D. , en noviembre de 2023.

**Segundo. Objeto**

Las fincas registrales objeto de este expediente se corresponde con seis fincas catastrales situadas en el Polígono 14, Parcelas 16-17-18-21-22-23, dentro del término municipal de Gerena (Sevilla), con las siguientes características:

Finca	N.º Registral	Superficie Registral (m2)	Polígono	Parcela	Ref. Catastral	Superficie catastral (m2)	Cultivo
A	1913	6.440	14	16	41045A014000160000OY	3.611	Labor o labradío de secoano
			14	23	41045A014000230000OL	1.765	Labor o labradío de secoano
B	1925	6.440	14	17	41045A014000170000OG	2.656	Improductivo (*)
			14	22	41045A014000220000OP	2.224	Improductivo
C	6680	8.572	14	21	41045A014000210000OQ	8.507	Labor o labradío de secoano
D	6681	1.266	14	18	41045A014000180000OQ	1.266	Labor o labradío de secoano

(\*) Según Certificación Catastral, en la parcela 17 del polígono 14, existe una edificación de uso agrario destinada a almacén con una superficie construida de 167 m², datándose el año de construcción en el 1990.

La representación gráfica presentada en este documento, correspondiente a las fincas matrices, suman una superficie total de 20.029, 39 m2. Esto supone una diferencia del 3,21% respecto a la superficie reflejada en la

Código Seguro De Verificación:	/40aWE51deWEny8Bju0/SQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Holgado Gonzalez	Firmado	19/06/2024 13:09:38	
Observaciones		Página	2/6	
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//40aWE51deWEny8Bju0/SQ==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//40aWE51deWEny8Bju0/SQ==</a>			

Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Firmante				
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	58/62	



descripción literaria de la finca, que es de unos 22.718 m<sup>2</sup>.

La finalidad de la parcelación solicitada es permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.

De acuerdo con la documentación aportada, la solicitud tiene por objeto las siguientes actuaciones:

- 1º- Agrupación de las fincas A y D, fincas registrales n.º 1913 y 6681.
- 2º- División de la finca B, registral n.º 1925, en dos lotes de superficies de **3.372,05 m<sup>2</sup>** y **1.508,19 m<sup>2</sup>**.
- 3º- Agregación lote de 3.372,05 m<sup>2</sup> resultante de la división anteriormente citada, a la resultante de la agrupación de las fincas A y D, resultando una finca de **10.014,69 m<sup>2</sup>** de superficie.
- 4º- Agregación del lote de 1.508,19 m<sup>2</sup> resultante de la división anteriormente citada, a la finca C, finca registral n.º 6680, resultando una finca de **10.014,70 m<sup>2</sup>** de superficie.

Tras los actos de división y agrupación propuestos sobre las fincas de referencia resultan las siguientes fincas :

- Finca nº 1, de 10.014,69 m<sup>2</sup>**, discontinua, constituida por dos superficies de terrenos separadas por el denominado Camino de Servicio del Canal, sito en la parcela 9009, del polígono 14, con referencia catastral 41045A014090090000OG. Linda al norte con las parcelas 24 y 39 del polígono 14; al sur, con finca resultante n.º 2 procedente de la parcelación; al este con Camino de Servicio del Canal, sito en la parcela 9009, del polígono 14, con referencia catastral 41045A014090090000OG, y con Carretera SE-3410 de N-630 a Gerena, sita en la parcela 9006, del polígono 14, con referencia catastral 41045A014090060000OA; y al oeste, con parcela n.º 14 del polígono 14.
- Finca nº 2, de 10.014,70 m<sup>2</sup>**. Linda al norte con finca resultante n.º 1 procedente de la parcelación; al sur, con parcela n.º 19 del polígono 14; al este, con Carretera SE-3410 de N-630 a Gerena, sita en la parcela 9006, del polígono 14, con referencia catastral 41045A014090060000OA; y al oeste, con Camino de Servicio del Canal, sito en la parcela 9009, del polígono 14, con referencia catastral 41045A014090090000OG.

Según el proyecto presentado, las coordenadas UTM del perímetro de cada una de las fincas resultantes de la actuación pretendida son las siguientes:

**Finca Resultante n.º 1**

COORDENADAS UTM29 ETRS89		COORDENADAS UTM29 ETRS89		COORDENADAS UTM29 ETRS89		COORDENADAS UTM29 ETRS89		
Puntos	X (m)	Y (m)	Puntos	X (m)	Y (m)	Puntos	X (m)	Y (m)
1	752182.28	4156325.08	5	752092.36	4156312.24	9	752156.71	4156212.67
2	752193.92	4156376.30	6	752107.51	4156287.08	10	752170.92	4156275.16
3	752156.71	4156354.15	7	752128.38	4156252.43	11	752222.63	4156394.78
4	752090.60	4156314.80	8	752155.51	4156207.40	12	752201.59	4156378.43
						13	752189.65	4156325.92
						14	752186.50	4156312.11
						15	752246.12	4156342.89
						16	752241.09	4156353.85

**Finca Resultante n.º 2**

COORDENADAS UTM29 ETRS89		COORDENADAS UTM29 ETRS89		COORDENADAS UTM29 ETRS89		COORDENADAS UTM29 ETRS89		
Puntos	X (m)	Y (m)	Puntos	X (m)	Y (m)	Puntos	X (m)	Y (m)
1	752254.51	4156324.61	3	752186.50	4156312.11	5	752162.08	4156204.73
2	752246.12	4156342.89	4	752180.68	4156286.49	6	752291.07	4156245.62

**Tercero. Documentación**

La documentación presentada permite conocer suficientemente el objeto de la solicitud, reuniendo el proyecto de parcelación aportado la información mínima establecida en el apartado 1 c) del art. 299 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, aprobado mediante Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

**Cuarto. Clasificación y calificación urbanística.**

Los terrenos se encuentran afectados por las determinaciones de los siguientes instrumentos urbanísticos:

- Normas Subsidiarias Municipales, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 21-julio-93, con Texto Refundido aprobado de fecha 29-junio-94, y publicado en el BOP de Sevilla num. 192 de fecha 20/08/94.
- Plan General de Ordenación Urbanística – Adaptación Parcial a la LOUA, según decreto 11/2008, en adelante PGOU-AdP, aprobado en sesión plenaria de 29 de abril de 2010

Código Seguro De Verificación:	/40aWE51deWEny8Bju0/SQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por		Firmado	19/06/2024 13:09:38
Observaciones		Página	3/6
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//40aWE51deWEny8Bju0/SQ==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//40aWE51deWEny8Bju0/SQ==</a>		



Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	59/62





El PGOU-AdP vigente clasifica el terreno objeto de este informe como suelo no urbanizable de carácter Natural. De acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la LISTA estos suelos tienen la consideración de suelo rústico común.

#### Quinto. Condiciones Urbanísticas

Las condiciones urbanísticas aplicables a las nuevas parcelas son:

Clasificación: Suelo rústico.  
Calificación: Suelo rústico común  
Uso: Agropecuario

#### Sexto. Compatibilidad urbanística.

La actuación propuesta es conforme al planeamiento urbanístico vigente, de acuerdo a lo establecido en el artículo 6.2.3 de las Normas Subsidiarias de Gerena, por el que podrán realizarse divisiones y segregaciones de terrenos en suelo rústico para agrupar o agregar a predios colindantes.

No obstante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo Artículo 138. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación del RG-LISTA, se hace constancia de la condición de indivisibilidad de la fincas resultantes de los actos de división y agrupación propuestos al presentar dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el Reglamento y en los instrumentos de ordenación.

#### Séptimo. Régimen Urbanístico.

##### 1.Legislación.

De acuerdo con el artículo 404.2 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en adelante el Reglamento, aprobado mediante Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, se considera edificación irregular toda construcción, obra, infraestructura o instalación realizada sin el título urbanístico habilitante preceptivo o que contando con el mismo se haya realizado contraviniendo sus condiciones.

Por la Disposición transitoria quinta de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en adelante el LISTA, 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 tanto de obras como de ocupación o utilización para el uso que tuvieran a dicha fecha. Igual criterio se aplicará respecto de las edificaciones irregulares en suelo urbano y urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

Por el apartado 1 del artículo 404 del citado Reglamento las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea el uso al que se destinan, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística por haber transcurrido el plazo para su ejercicio, conforme a lo dispuesto en el artículo 153.1 de la Ley, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación.

##### 2.Edificaciones existentes.

- Finca nº 1, resultante de la parcelación.

Según Certificación Catastral, en la parcela 17 del polígono 14, existe una edificación de uso agrario destinada a almacén con una superficie construida de 167 m<sup>2</sup>, datándose el año de construcción en el 1990. A fecha de emisión de este informe, no consta en dependencias municipales concesión de licencia de obras en dicho inmueble.

- Finca nº 2, resultante de la parcelación.

Según informe técnico emitido por los servicios técnicos municipales en el expediente 2022/DUR\_01/000005 de restablecimiento de la legalidad urbanística ante actuaciones sin título preceptivo, se constata la existencia en el inmueble situado en calle Polígono 14 Parcela 21 Paraje Picacho, y con referencia catastral 41045A014000210000OQ, de esta localidad, de actuaciones de cerramiento de la parcela mediante malla

Código Seguro De Verificación:	/40aWE51deWEny8Bju0/SQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por		Firmado	19/06/2024 13:09:38
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//40aWE51deWEny8Bju0/SQ==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//40aWE51deWEny8Bju0/SQ==</a>		



Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	60/62





metálica, movimiento de tierras e instalación de báscula de pesaje de camiones, caseta prefabricada y estructura metálica para toldo, sin contar con la concesión de licencia correspondiente.

**3. Situación Urbanística y delimitación del contenido de su régimen urbanístico.**

- Finca nº 1, resultante de la parcelación.

La **edificación irregular** existente en la finca nº 1, resultante de la parcelación, se encuentra en situación de asimilado a fuera de ordenación, sin declarar, por encontrarse terminada, respecto de la cual no resulta posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme al artículo 153 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

De conformidad con el art. 173.3 de la LISTA, las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se haya producido la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, conforme al procedimiento establecido en los artículos 408 y 409 del Reglamento.

- Finca nº 2, resultante de la parcelación.

Con fecha de 28 de julio de 2022, mediante Resolución de Alcaldía n.º 1001/2022, se incoa expediente 2022/DUR\_01/000005 de restablecimiento de la legalidad urbanística ante actuaciones sin título preceptivo en el inmueble situado en calle Polígono 14 Parcela 21. Paraje Picacho. y con referencia catastral 41045A014000210000OQ de esta localidad.

**CONCLUSIÓN:**

**Primero.** De acuerdo con el cuerpo de este informe, los actos de división y posterior agrupación de fincas rústicas que se proponen es conforme al planeamiento urbanístico vigente, y por lo tanto, se informa favorablemente la solicitud presentada.

**Segundo.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo Artículo 138. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación del RG-LISTA, se hace constancia de la condición de indivisibilidad de las fincas resultantes de los actos de división y agrupación propuestos al presentar dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el Reglamento y en los instrumentos de ordenación.

**Tercero.** Se informa **favorablemente** respecto al siguiente régimen urbanístico de las edificaciones existentes sita en las siguientes fincas resultantes:

**1- Edificaciones sitas en la finca n.º 1, resultante de los actos de división y posterior agrupación:**

- **Objeto:** Nave almacén
- **Clasificación y calificación urbanística:** Suelo Rústico común
- **Antigüedad de la edificación constatada:** 1990, según certificación catastral.
- **Situación urbanística: Edificación irregular** en suelo rústico, en situación de asimilado a fuera de ordenación, sin declarar, por encontrarse terminada, respecto de la cual no resulta posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme al artículo 153 de LISTA.
- **Delimitación del contenido de su régimen urbanístico:** De conformidad con el art. 173.3 de la LISTA, las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se haya producido la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, conforme al procedimiento establecido en los artículos 408 y 409 del Reglamento.

**2- Edificaciones sitas en la finca n.º 2 resultante de los actos de división y posterior agrupación:**

- **Objeto:** Cerramiento de la parcela mediante malla metálica, movimiento de tierras e instalación de báscula de pesaje de camiones, caseta prefabricada y estructura metálica para toldo.
- **Clasificación y calificación urbanística:** Suelo Rústico común
- **Antigüedad de la edificación constatada:** 2022, según certificación técnica.
- **Situación urbanística:** Edificación irregular en suelo rústico, sujeta a expediente 2022/DUR\_01/000005 de restablecimiento de la legalidad urbanística ante actuaciones sin título preceptivo.“

Código Seguro De Verificación:	/40aWE51deWEny8Bju0/SQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por		Firmado	19/06/2024 13:09:38
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//40aWE51deWEny8Bju0/SQ==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//40aWE51deWEny8Bju0/SQ==</a>		



Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	61/62





AYUNTAMIENTO DE GERENA
ENTRADA
19/11/2024 11:03
5831

**SEGUNDO.- RECONOCER** el régimen urbanístico de situación de asimilado a fuera de ordenación, sin declarar, de la edificación sita la finca n.º 1, resultante de los actos de división y posterior agrupación, de acuerdo con el informe técnico anteriormente transcrito, con el siguiente detalle:

- **Objeto:** Nave almacén
- **Clasificación y calificación urbanística:** Suelo Rústico común
- **Antigüedad de la edificación constatada:** 1990, según certificación catastral.
- **Situación urbanística: Edificación irregular** en suelo rústico, en situación de asimilado a fuera de ordenación, sin declarar, por encontrarse terminada, respecto de la cual no resulta posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme al artículo 153 de LISTA.

**TERCERO.- DECLARAR** que en la mencionada edificación, en situación de asimilado a fuera de ordenación, de conformidad con el art. 173.3 de la LISTA, no se podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ella obra alguna hasta que se haya producido la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, conforme al procedimiento establecido en los artículos 408 y 409 del Reglamento.

**CUARTO.- COMUNICAR** el presente acuerdo a la Tesorería municipal, al objeto de que proceda a realizar la correspondiente liquidación de tasas.

**QUINTO.- NOTIFICAR** el presente acuerdo al interesado junto con los recursos pertinentes, indicando que deberán, dentro de los tres meses siguientes al otorgamiento de la misma, presentar ante este Ayuntamiento el documento público en el que se hayan formalizado los actos de parcelación con la advertencia de que el transcurso de dicho plazo sin que se hubiera presentado dicho documento de formalización de la parcelación, determinará la caducidad de la licencia otorgada por ministerio de la Ley y sin necesidad de acto alguno para su declaración.

**SEXTO.- NOTIFICAR** al Registro de la Propiedad la presente resolución, para su publicidad y práctica de los asientos de la concreta situación urbanística de la finca.

Contra esta resolución podrá interponer recurso de REPOSICIÓN potestativo ante este Ayuntamiento en el plazo de UN MES, contado desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación (artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), o directamente, recurso CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO, en el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Sevilla, en el plazo de DOS MESES, contados desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, -LRJCA-).

Lo que le comunico a los efectos oportunos.

El Secretario General.

Asimismo, en cumplimiento del artículo 41 de la Ley 39/2015, la presente notificación se encuentra a disposición del interesado en la carpeta ciudadana del Punto de Acceso General de la Administración General del Estado (PAG) sito en: <https://sede.administracion.gob.es/carpeta/clave.htm>

A efectos de acciones y plazos de tramitación, para los sujetos no obligados a relacionarse electrónicamente, se considerará efectiva la primera de las notificaciones realizadas en soporte papel o mediante comparecencia electrónica en el PAG.

Código Seguro De Verificación:	/40aWE51deWEny8Bju0/SQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por		Firmado	19/06/2024 13:09:38
Observaciones		Página	6/6
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//40aWE51deWEny8Bju0/SQ==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code//40aWE51deWEny8Bju0/SQ==</a>		



Código Seguro de Verificación	IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M	Fecha	19/11/2024 11:03:21
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M">https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VQSLPHV6P5KN4CIXHIABQ6M</a>	Página	62/62

