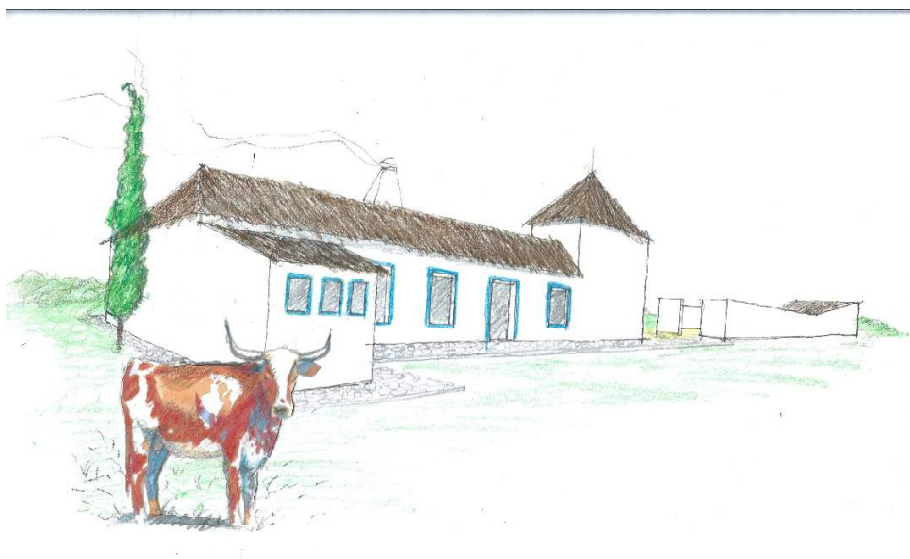


PROYECTO DE ACTUACION

AUTORIZACION PREVIA A LA LICENCIA MUNICIPAL
(CUALIFICACION DE TERRENOS PARA IMPLANTACION)

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA NO VINCULADA



Peticionario: DEHESA LA MARMOLEJA S.L.
 Situación: FINCA "LA MARMOLEJA". T.M. LA PUEBLA DEL RIO (SEVILLA)
 Referencia Catastral: 41079017000060000JA
 Arquitecto: Asia de Haro Beca de Donen Projects S.L.
 C/ Muñoz y Pabón, 2. 2º 41004 Sevilla
 Tf: 664761904
 asiaharo@arquipro.com

Código Seguro de Verificación	IV7Q46SKBHZKRK5N3T5HIQACIM	Fecha	28/11/2025 10:31:35
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	MARIA BLANCA HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7Q46SKBHZKRK5N3T5HIQACIM	Página	1/40



INDICE

A. IDENTIFICACION DE LA PERSONA PROMOTORA DE LA ACTUACION.

1. Objeto del Proyecto de Actuación
2. Promotor

B. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACION

1. Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos que son objeto de la cualificación.
2. Caracterización física y jurídica de los terrenos.
3. Características socioeconómicas de la actuación.
4. Características de la edificación, con inclusión de las obres exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la construcción.
Cuadro de superficies útiles y construidas
5. Justificación de las condiciones de implantación de una edificación residencial.
6. Plazo de inicio y terminación de las obras con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

C. JUSTIFICACION, FUNDAMENTACION Y DEFINICION

1. Interés público o social o incompatibilidad para realizar la actuación en suelo urbano, según proceda, conforme al artículo 30. del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre del Reglamento General de la Ley 7/ 2021
2. Procedencia o necesidad de la implantación en suelo rustico y justificación de la ubicación concreta propuesta.
3. Compatibilidad de la actuación con el régimen del suelo rústico y con la ordenación territorial y urbanística de aplicación.
4. Cumplimiento de las normas urbanísticas de las NNSS (PGOU) de La Puebla del Río y el POTAD
5. Análisis de la incidencia territorial, paisajística y ambiental.
6. Presupuesto de Ejecución Material y viabilidad económico-financiera
7. Obligaciones asumidas por el promotor de la actuación

PLANIMETRIA

1. Planos generales del territorio
2. Planos de la vivienda y anexo complementario.

VIVIENDA:

Emplazamiento.

Planta baja y mirador. Distribución y superficies útiles.

Planta de cubierta.

Alzados.

Secciones.

ANEXO:

Planta de distribución y superficies útiles

Planta de cubiertas

Alzado.

Secciones.

A. IDENTIFICACION DE LA PERSONA PROMOTORA DE LA ACTUACION

1. Objeto del Proyecto de Actuación

Se redacta el presente Proyecto de Actuación de conformidad con el artículo 22 del Capítulo III (Usos y actividades en suelo rústico) de la Ley 7/2021, (LISTA) de 1 de diciembre, de *impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*; con la finalidad de obtener autorización para la implantación de una vivienda unifamiliar aislada no vinculada (cualificación de los terrenos donde pretende implantarse), conforme al artículo 31 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de *impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*.

Posteriormente se solicitará la obtención de la preceptiva Licencia de Obras para la construcción de Vivienda Unifamiliar Aislada en suelo rústico.

2. Promotor

El promotor de la actuación y petitionerario es la sociedad

“Dehesa La Marmoleja S.L.”, con domicilio a efecto de notificaciones calle Real 34, San Juan de Aznalfarache, 41920 Sevilla.

Teléfono 638 129354

Email: agmedina3@yahoo.es

El presente documento es redactado por la arquitecto Asia de Haro Beca

Domicilio: Muñoz y Pabón, 2, 41004 Sevilla

Teléfono: 664761904

Email: asiaharo@arquiapro.com

B. DESCRIPCION DETALLADA DE LA ACTUACION

1. Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos que son objeto de la cualificación.

Donde se pretende llevar a cabo la actuación que nos atañe es en la finca denominada "Dehesa La Marmoleja", Polígono 7, Parcela 6, en el término municipal de La Puebla del Río, provincia de Sevilla, con referencia catastral 41079017000060000JA.

La finca, que tiene una forma irregular, limita al Norte con los terrenos llamados Norte del Acebuche y Dehesa de Hermosilla; al Oeste y al Sur con terrenos del municipio de La Puebla del Río (La Dehesa de Abajo) y al Este con la carretera propiedad de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

2. Características física y jurídica de los terrenos

La finca tiene una superficie de 85,5263 Ha, según dato extraído de Sistema de Información de la Dirección General del Catastro.

El terreno de la finca presenta un relieve accidentado, con tres zonas claramente diferenciadas topográficamente: La parte baja, que linda, formando un arco convexo con la carretera de titularidad de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, es relativamente llana y en ella se encuentran los restos de una antigua explotación de áridos hoy abandonada, (llamada La cantera) donde aún se mantienen en pie parte de la de la construcción de la gravera. Se estima que esta zona tiene, más o menos, una anchura de unos ochenta metros variando la cota tres msnm, a pie de carretera, a los cinco metros su altitud. En paralelo a la anterior se encuentra una zona de abrupta pendiente, es la franja de tierra más singular del escarpe cuya cota varía de los cinco a los veinticinco metros, con pendientes, en algunos tramos superior al 30% (definición de escarpe) y suelos de tierra arenisca de color rodado de escasa cohesión. Finalmente, la parte más alta de la finca donde el suelo en general mantiene la cota de veinticinco metros con alguna pequeña elevación que llegan a alcanzar la de los treinta metros.

En esta zona, fuera de los límites del escarpe, es donde se proyecta la construcción que se pretende edificar mediante el proyecto que nos ocupa.

Por inspección ocular del terreno y observaciones de zanjas excavadas en construcciones del entorno estamos en condiciones de afirmar que el suelo tiene una capacidad carga de 3 Kg/cm², apta para edificar la vivienda que se pretende construir, no obstante, antes de comenzar la construcción se procederá al oportuno ensayo geotécnico para determinar con precisión la resistencia del suelo.

3. Características socio económica de la actuación.

Se aspira llevar a cabo la construcción de una vivienda unifamiliar aislada no vinculada, junto con las edificaciones complementarias conforme al artículo 31 del Decreto 550/2022, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 (la denominada LISTA), de uso exclusivo del promotor del presente Proyecto de Actuación, y su familia directa.

Se trata de una edificación que podemos considerar tendente a la revitalización del medio rural potenciando su desarrollo vinculado a la población estable de este medio; respondiendo a la necesidad del promotor de tener alojamiento en un espacio rústico, próximo a su actividad laboral agraria (plantación de arroz)

4. Características de la edificación, con inclusión de las obras exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la construcción

En la actuación de referencia se pretende la construcción de una Vivienda Unifamiliar Aislada de tipología rural/rústica, no vinculada directamente a la actividad agrícola de la finca (en la actualidad coto de caza) y la edificación complementaria consistente en un conjunto edificado en torno a un patio regular, donde se ubica la casa del guarda, al fondo.

La vivienda principal se desarrolla en una sola planta, en forma de "L", con mirador en planta primera tal como se puede observar en la planimetría que se acompaña.

El acceso principal a la finca se realiza por el límite Este a través de la carretera de la Confederación y se llega a la vivienda por uno de los varios caminos existes en la misma. La distribución de los espacios y dotación de la vivienda es la convencional en viviendas unifamiliares aisladas. Consta de salón-comedor cocina, tres dormitorios cada una con baño incorporado, aseo y cocina. Mediante una escalera se accede al mirador en planta alta. La vivienda contiene un espacio exterior cubierto a modo de porche que configura la estancia exterior de la edificación.

Desde el punto de vista tipológico, arquitectónico, compositivo y estético; la vivienda que se pretende construir se adapta al medio ambiente y al paisaje de la zona donde se ubica, con materiales y acabados propios de las construcciones tradicionales de su entorno.

Se trata, pues, de una edificación con un marcado carácter natural, en simbiosis con la naturaleza que lo rodea.

Como ya hemos indicado la vivienda se complementa con la edificación anexa de uno patio con la vivienda para el guarda de la finca.

Además, se pretende que los servicios básicos que demanda la vivienda que se proyecta, se desarrollen de forma totalmente autónoma, mediante instalaciones de autoconsumo con fuentes de energía renovable:

- **Suministro de agua, abastecimiento y saneamiento:** El consumo de agua potable se hará a través de suministro mensual de agua embotellada por empresa externa.

Así mismo, se garantiza el suministro de agua sanitaria mediante contrato de abastecimiento de agua potable en camiones cisternas de empresa autorizada, que se almacenará en depósito ubicado en la finca, con revestimiento sanitario.

Finalmente, la finca dispone de distintos pozos históricos ubicados cerca del antiguo caserío y de las edificaciones de la explotación gravera, cuya autorización para el nuevo uso doméstico será solicitado a la Confederación Hidrográfico del Guadalquivir, para su inscripción en el registro de la Sección B, de un caudal de 7.000 m³/año, suficiente para las edificaciones proyectadas.

- Se establecerá un plan de Autocontrol de calidad sanitaria para el agua de esta captación conforme a lo establecido en el real Decreto 3/2023, de 10 de enero, para garantizar que las aguas de captación podrán considerarse como de tipo sanitario y seguras para su uso.
- **Suministro eléctrico:** La finca actual tiene un suministro de media tensión que garantiza cierta potencia de energía. No obstante, como sistema complementario se pretende la construcción de módulos solares para la instalación fotovoltaica en número y generación suficiente para posibilitar el correcto funcionamiento de toda la vivienda y sus anexos complementarios.
- **Evacuación de aguas:** Se proyecta la instalación de una fosa séptica totalmente estanca, vinculada a un contrato de mantenimiento con empresa autorizada para la recogida de los residuos generados cada cierto tiempo.

En base a lo anteriormente expuesto, trata de una vivienda y edificación complementaria que per-sigue el concepto de la autosuficiencia, sin contemplar suministro alguno a través de las redes de infraestructuras; imposibilitando así la inducción a la formación de nuevos asentamientos o núcleos de población.

Cuadro de superficies útiles y construidas

Vivienda:	Superficie útil/m ²	Superficie construida/m ²
Planta Baja	235,09 m ²	291,14 m ²
Planta Mirador	32,70 m ²	49,00 m ²
Porche	64,00 m ²	64,00m ²
.....		
Vivienda total:	331,7 m ²	404,14m ²

Anexo:

Porche patio	50,00 m ²	57,00 m ²
Guadarnés	12,60 m ²	17,40 m ²
Almacén	12,60 m ²	17,40 m ²
Vivienda guarda.	49,40 m ²	58,90 m ²
Porche vivienda	28,50 m ²	28,50 m ²
.....		
Anexo total.	153,40m ²	179,20m ²
Total	484,89 m²	583,34 m²



5. Justificación condiciones para la implantación de una edificación residencial.

En el caso que nos ocupa, la justificación de la implantación de uso residencial no se realiza conforme al artículo 30.4, pues este regulariza las edificaciones destinadas a uso residencial vinculadas a la actividad o actuación extraordinaria que se pretende desarrollar en la finca.

En esta ocasión, se justifica su implantación de acuerdo con el artículo 31: *Viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas*

Dichas viviendas podrán implantarse previa autorización conforme al artículo 32, debiendo cumplir una serie de parámetros y condiciones que se indican a continuación.

- a) No se permitirá más de una vivienda unifamiliar aislada por parcela ni las divisiones horizontales, salvo aquellas con tipología de cortijo, hacienda, o similar, terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que acrediten la existencia en esa fecha de un uso plurifamiliar.*

En relación con dicho apartado se justifica en tanto que la finca que nos ocupa no presenta edificación o construcción de uso residencial u otro uso dentro de sus límites, si exceptuamos la existencia de las ruinas de una antigua casa en el límite norte de la finca.

- b) La parcela deberá tener una superficie mínima de 2,5 hectáreas y permitir el trazado de un círculo de 50 metros de radio en su interior. La superficie mínima cuando la parcela se localice en terrenos forestales será de cinco hectáreas.*

La finca en cuestión presenta una superficie aproximada de 85,5263 hectáreas, en mucho superior a la superficie mínima que se exige. Además, medida ortogonalmente los linderos opuestos están a una distancia aproximadamente de unos 900 metros uno del otro, suficiente para inscribir en ella el círculo con el diámetro mínimo exigido. No se trata de un terreno forestal

- c) *La vivienda deberá situarse a una distancia superior a 100 metros respecto a cualquier otra edificación residencial.*

La vivienda y anexos complementarios que se pretende construir se ubica en un emplazamiento en el que no existe edificación alguna en un radio de 100 metros tal y como se puede comprobar en la planimetría catastral; cumpliendo de sobra, por tanto, con lo establecido reglamentariamente.

- d) *La superficie ocupada por la edificación destinada a vivienda no excederá del uno por ciento (1%) de la parcela. En el resto de la superficie se mantendrá, en lo esencial el arbolado, la topografía y las condiciones naturales del terreno, salvo que resulte necesaria su alteración para la implantación de actuaciones ordinarias. La superficie de explanación, por desmonte o terraplén, que resulte necesaria para la ejecución de la edificación, no excederá del 30% de la superficie que ocupa.*

Tal como se puede observar en la planimetría que se acompaña, la edificación proyectada (vivienda y anexo) presenta una ocupación de 426,70 m² lo que supone un 0,048 % en relación con el total de la finca 855.263 m² siendo, por tanto, muy inferior al 1% que limita la normativa de aplicación. En el resto de los terrenos de la finca se mantiene inalterable la vegetación, la topografía y las condiciones naturales del terreno.

Por otro lado, no es necesario realizar explanación alguna de los terrenos (desmonte o terraplenado) pues se trata de una edificación superficial en una cota uniforme y el acceso a la misma se lleva a cabo por los caminos existentes en la finca.

- e) *La superficie máxima edificable no excederá del 1% de la superficie de la finca (5% en zona forestal) y la altura máxima será de dos plantas, contabilizándose las mismas conforme a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación urbanística*

La superficie total construida de unos 583,34 m² (0,068 % de la finca) cumpliéndose de sobra el precepto en cuanto a la superficie máxima edificable.

La vivienda proyectada se desarrolla en una planta baja y un mirador en planta primera, con una altura de cornisa de 7 metros, cumpliendo con lo estipulado. El resto de la edificación se desarrolla en una planta.

- f) La edificación tendrá las condiciones tipológicas de una vivienda unifamiliar aislada debiendo respetar una distancia mínima de 25 metros a los linderos de la parcela.*

La vivienda y la construcción anexa presenta una tipología propia de edificación residencial aislada de carácter unifamiliar propios de un ámbito rural, y como se puede observar en el plano de emplazamiento la distancia a todo los lineros es muy superior a los 25 metros que indica el articulado del Reglamento.

- g) Los servicios básicos que demande la vivienda deberán garantizarse de forma autónoma y preferentemente mediante instalaciones de autoconsumo con fuentes de energía renovable. Excepcionalmente se permitirá el suministro a través de las redes de infraestructura cuando cuenten con la autorización sectorial correspondiente y para ello solo se precisen las obras de acometida.*

Como ya se ha expresado con anterioridad, la vivienda proyectada busca el concepto de la autosuficiencia, por lo que todos los servicios que requiere la misma se satisfarán con instalaciones de autoconsumo: pozo existente y agua potabilizada, placas fotovoltaicas para el suministro eléctrico y fosa séptica estanca para evacuación de aguas residuales, así como la de utilizar inodoros de compostación y sistema de filtración de aguas grises.

- h) La edificación se situará fuera de las zonas inundables y cuando se realice sobre terrenos forestales deberán garantizarse las condiciones de seguridad de la población en caso de incendio y cumplir las condiciones que se establecen en la legislación forestal.*

La vivienda y la construcción anexa que nos ocupa no se ubica en zona inundable pues se sitúan, tras el escarpe, a una cota de unos 25 msnm., y no es terreno forestal.

La edificación seguirá en todo momento los protocolos de seguridad, despejando los exteriores de objetos susceptibles de iniciar una llama. Además, dispondrá de soluciones contra incendio instalando en la misma extintores de polvo y alarma que detecten la presencia de humo y conectadas con los servicios de emergencia.

Es totalmente compatible con el desarrollo de los usos ordinarios de la propia parcela (la vegetación de este biotipo se asemeja al sotobosque típico del matorral mediterráneo adaptado a suelos relativamente secos, con mezcla de plantas y arbustos; tales como acebuche, brezos, jara, lentisco, cantueso y zarza, ente otros.

No se impide bajo ninguna circunstancia el desarrollo de las actuaciones de las fincas colindantes.

6. Plazo de inicio y terminación de las obras con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

Una vez concedida la preceptiva Licencia de Obras por el Excmo. Ayuntamiento de La Puebla el Río, para la construcción de la edificación que nos atañe se calcula para un plazo de 18 meses desde su inicio.

No se prevé el faseado de su ejecución, no siendo, por tanto, necesario determinar las fases de construcción.

C. JUSTIFICACION, FUNDAMENTACION Y DEFINICION.

1. Interés público o social o incompatibilidad para localizar la actuación en suelo urbano, según proceda, conforme al artículo 30.

Tal como se establece en el punto 2 del artículo 22: Actuaciones extraordinarias de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

“En los términos que se establezcan reglamentariamente podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no introduzcan la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el apartado b del artículo 20 ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rustico”.

La intervención que se pretende no consiste exactamente en una Actuación extraordinaria las cuales se regulan en el artículo 30, aunque su procedimiento de autorización coincida con esta, conforme al artículo 32 del Decreto 550/2022, por el que se aprueba el reglamento General de la Ley 7/2021 antes mencionada.

Apartado c) del punto 1 del Artículo 32: Procedimiento de autorización de las actuaciones extraordinarias.

1. Conforme al artículo 22.3 de la Ley, las actuaciones extraordinarias requieren para ser legitimadas de una autorización del Ayuntamiento previa a la licencia que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse y que alternativamente:

(...)

c) Autorice la implantación de una vivienda no vinculada conforme al artículo 31

2. Procedencia o necesidad de la implantación en suelo rustico y justificación de la ubicación concreta propuesta.

La propuesta y características de la intervención hacen por sí misma la necesidad de su implantación en medio rural

Cabe destacar que debido a las características y tipologías propias de la vivienda y anexos complementarios (patio de labor y casa del guarda) la edificación proyectada no se podría construir en suelo urbano, y solo pudiendo considerarse su implantación en suelo rural de similar naturaleza al que nos ocupa, no urbanizable y sin edificaciones cercanas.

La ubicación concreta propuesta responde a cuestiones relacionadas con la topografía, la orientación de la vivienda, las vistas, la lejanía de la carretera, la existencia de caminos en el interior de la finca que conectan a la citada carretera con el lugar seleccionado, y fundamentalmente a una ubicación fuera de los límites del escarpe.

3. Compatibilidad de la actuación con el régimen del suelo rustico y con la ordenación territorial y urbanística de aplicación.

La intervención propuesta cumple con lo establecido en PGOU (NNSS) de La Puebla del Río, según se corroboran los datos justificativos que se adjunta a continuación.

Cabe señalar que en el texto normativo de aplicación (NNSS) no se regulan específicamente las viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas. Para la justificación urbanística de la intervención que nos ocupa se toma como objetivo los preceptos o limitaciones indicados en las Normas de Planeamiento Municipal de La Puebla del Río.

4. Cumplimiento de las NNSS (PGOU) de La Puebla del Río (Normas Urbanísticas) y determinaciones del POTAD

Título III NORMAS PARA LA PRESERVACION DEL SUELO NO URBANIZABLE FRENTE AL PROCESO DE DESARROLLO URBANO

Artículo 39.- Parcelaciones en suelo no urbanizable

1. *En suelo no urbanizable solo podrán realizarse parcelaciones que tengan por objeto la explotación racional de los recursos naturales de las fincas, prohibiéndose expresamente la parcelación de terrenos para fines urbanísticos.*

En ningún momento se trata de parcelar la finca y menos con fines urbanísticos pues se tratar de construir en ella únicamente una vivienda unifamiliar aislada y sus anexos, consistente en caballerizas y pequeña casa del guarda.

2. *Con carácter general, la parcela mínima en suelo no urbanizable es de dos y media hectáreas (2,5 Has), en caso de que se trate de una finca de regadío, la parcela mínima será de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m2)*

La superficie total de la finca que nos ocupa tiene una superficie aproximada de ochenta y cinco hectáreas (85,5263 Has)

- 4 *Para que en una parcela de suelo no urbanizable puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento en las debidas condiciones de salubridad y suministro de energía eléctrica.*

La finca dispone de acceso rodado pues la carretera de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir discurre al pie de la misma, y como ya se ha indicado anteriormente la edificación que en ella se va a construir aspira a ser autosuficiente

disponiendo para ello placas fotovoltaicas para suministro eléctrico, pozos de captación de agua y fosa séptica estanca para evacuación de aguas grises.

- 5 *No se autorizarán las parcelaciones urbanísticas, tal como se especifica en las “Normas generales de parcelación”.*

En ningún momento se pretende parcelar la finca con fines urbanísticos.

Artículo 41.- Peligro de formación de núcleo de población:

1. *Cuando existan o tengan licencia concedida más de tres edificaciones destinadas a viviendas unifamiliar en un radio de de 250 metros, con centro en cualquier otra vivienda existente o en la localización donde se solicita licencia de edificación. Dada esta circunstancia se desautorizará toda licencia para vivienda.*

No existe vivienda alguna en un radio de 250 metros

2. *Cuando se establezcan o se pretenda establecer servicios e infraestructuras de urbanización, acceso rodado, alcantarillado, abastecimiento de agua, energía eléctrica y alumbrado público propio de las áreas urbanas.*

Como ya se ha indicado se pretende que la vivienda proyectada asuma el concepto de autosuficiencia no necesitando disponer de infraestructuras propias de las áreas urbanas

Artículo 42.- Usos, edificios e instalaciones autorizables.

- d) *Edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar, en lugares en los que no exista peligro de formación de núcleo de población.*

Con la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y anexos en un terreno de más de 85 hectáreas es imposible que haya peligro de formación de núcleo urbano, según las condiciones establecidas en la legislación urbanística vigente.

Artículo 43.- Condiciones de la edificación

- 1. La edificación en suelo no urbanizable deberá estar de acorde con la tipología, implantación, altura, materiales, etc. del paisaje donde se ubique.*

La tipología, si se refiere a la distribución y composición de los espacios interiores de la vivienda responde a la de cualquier vivienda unifamiliar aislada de un medio rural, no existiendo en la zona una tipología de vivienda concreta. Su imagen trata de reflejar el carácter de viviendas y construcciones rurales de lugar, con los materiales de construcción propios del sitio donde se ubica. Su aspecto morfológico se inspira en los antiguos “chozos marismeños” de propios de la zona.

La altura de la vivienda proyectada es de dos plantas, planta baja y un mirador en planta primera, con un máximo de 7 metros hasta la cornisa del mirador. Tal como establece la normativa. Las paredes estarán encaladas y el techo de cubierta vegetal. El resto de los materiales de construcción serán acordes con el carácter rústico de la edificación.

- 2. Los edificios e instalaciones deberán separarse de los linderos una distancia mínima de diez metros, sin perjuicio de lo regulado en artículos siguientes*

La edificación se implanta en un lugar de la finca distanciado de los linderos de la misma e incluso de la línea del escarpe una distancia mayor que la indicada en este punto.

CAPITULO CUARTO. - NORMAS DE EDIFICACION

SECCION 1ª.- CONDICIONES DE SITUACION, OCUPACION, ALTURA Y ESPACIOS LIBRES.

Artículo 69.- Ámbito de aplicación:

1. *Las Normas contenidas en este Capítulo se aplicarán a la edificación en el suelo urbano y en el urbanizable, así como a las edificaciones autorizables en suelo no urbanizable, debiendo ajustarse a las normas específicas de la zona o sistema donde se encuentre a los instrumentos de planeamiento de desarrollo, si es el caso, y a las Leyes y Normas estatales y autorizaciones de la edificación.*

En cuanto a los parámetros de las normas urbanísticas que le son de aplicación a la vivienda unifamiliar aislada y anexos que se pretende edificar cumple con todos aquellos condicionante que le puedan afectar, tal como:

Situación: alejada más de diez metros de cualquier lindero

Ocupación: la ocupación máxima de la finca es de 0,048 %

Plantas: 2 plantas (baja y mirador en la vivienda)

Edificación anexa: una planta

Altura: máxima 7 metros

CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL POTAD

En ambos instrumentos de planificación territorial afectados por su inclusión como espacios de la Red Natura.

La finca queda Dentro de Lugares de Interés Comunitario (LIC) y declaradas zonas Espaciales de conservación (ZEC). La finca forma parte de la RED NATURA 2000, enclavada en una de las ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL.

En relación con la normativa del Plan de Ordenación del Territorial del Ámbito de Doñana (POTAD), es contemplan los siguientes artículos:

Artículo 45. Zona de protección de recursos naturales. (N y D)

- En la zona se prohíbe la transformación de uso forestal y la implantación de nuevos usos agrícolas. (N)*

En la actuación prevista no se procede a la transformación del uso forestal ni se pretende la implantación de un nuevo uso agrícola.

Artículo 70. Viviendas y otras edificaciones destinadas a las actividades agrarias en suelo no urbanizable (N y D)

La vivienda que nos ocupa no está destinada a tener un uso agrícola no obstante cumple con los requisitos exigidos a estas:

- El planeamiento urbanístico general determinará, en los espacios que no estén expresamente prohibidos por este plan, la parcela mínima vinculada a la vivienda y edificaciones destinadas a la explotación agraria de acuerdo con los siguientes requisitos: (D)*

a) La parcela mínima vinculada a la vivienda del agricultor no será inferior a 5 ha en secano y 2 ha regadío

La finca donde se pretende implantar la vivienda unifamiliar aislada no vinculada tiene una superficie de 85,5263 Has.

b) La altura máxima de la edificación será de dos plantas y la superficie de ocupación de parcela por vivienda no será superior a 200 m2.

La altura máxima de la vivienda y anexos proyectados no sobrepasa *las dos plantas de altura.*

En cuando a la ocupación entendemos que el espíritu de la norma está referido a la vivienda de agricultor en una parcela de 5 Ha; la finca donde se proyecta la vivienda tiene una superficie de más de 85 Has. (17 veces la parcela mínima obligatoria respectivamente) prueba de ello es que el punto 2. de este artículo permite *“sumarse la totalidad de las parcelas a los efectos de calcular la superficie total edificable y su acumulación o distribución entre las parcelas”* , lo que conlleva por lógica el aumento de la superficie de ocupación del terreno en la finca.

3. La edificabilidad, condiciones estéticas de la edificación separación mínima a linderos, cerramientos materiales y demás condiciones constructivas y de edificación serán definidas por el planeamiento urbanístico general de los municipios. (N)

La edificación propuesta cumple tanto con la normativa del Decreto7/ 2022 de la LISTA, como con las condiciones urbanísticas de las NNSS (PGOU) de La Puebla del Rio.

Artículo 107. Protección contra incendios forestales. (D)

En el contorno exterior de la zona A el planeamiento urbanístico de los municipios establecerá una servidumbre de protección de 25 metros en la que no se permitirá la construcción de viviendas ni edificaciones de cualquier tipo.

La vivienda y su anexo complementario se sitúa a una distancia muy superior de los 25 metros a cualquier linde de la finca.

Artículo 123. Protección paisajística de los escarpes. (D)

1. *Los escarpes del Aljarafe occidental y meridional y de la margen izquierda del Tinto que se delimitan en el Plano Recursos y Riesgos, serán objeto de especial protección por el planeamiento urbanístico general.*
2. *En la superficie de los escarpes no se permitirá:*
 - a) *La construcción de viviendas que no estén vinculada al uso agrario ni cualquier otro tipo de construcciones e instalaciones, incluidas las destinadas a la ejecución o mantenimiento y servicio de las obras públicas y las de utilidad pública de interés social.*
 - b) *Nuevos trazados de infraestructuras terrestres, tendidos aéreos, torres de telecomunicación y otras infraestructuras aéreas.*
 - c) *Los movimientos de tierra que impidan o alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto las necesarias en actuaciones de mejora ambiental.*
3. *Excepcionalmente se permitirá la vivienda destinada a los agricultores cuando la pendiente absoluta en el lugar en el que vaya a emplazarse no sea superior al 20 %*

Los terrenos de la finca están mayoritariamente incluidos dentro de la mancha del escarpe señalada en el POTAD, quedando la parte que forma el ángulo oeste-noroeste de la misma fuera del límite del escarpe o barranco.

Esta zona, fuera del escarpe, mayoritariamente a la cota 25 msnm, de cierta uniformidad con algún altibajo propio de la naturaleza del terreno y donde ya existen caminos de acceso, es donde pretende construirse la edificación que nos ocupa.

4. Análisis de la incidencia territorial, paisajística y ambiental.

En línea con lo ya expuesto, se trata de una intervención cuya incidencia territorial, paisajística y territorial se muestra muy limitada, basándose en las siguientes circunstancias:

- Se trata de una vivienda que se desarrolla en una planta con mirador y su edificación complementaria (vivienda del guarda) también de una sola planta; disminuyendo por tanto considerablemente su afección visual.
- La construcción presenta una tipología constructiva y compositiva propia de este tipo de entorno, adecuándose al ambiente rural y con materiales y terminaciones propias de esta clase de construcciones de carácter natural o rural.
- Para la implantación de la construcción en el terreno no hay que realizar explanaciones o terraplenados, manteniendo la orografía de la finca y la vegetación en ella existente en su estado natural
- Se trata de una edificación autosuficiente, dotada con instalaciones de autoconsumo con fuentes de energía renovable: por lo que no ostenta incidencia negativa alguna sobre el medio ambiente.

5. Presupuesto de Ejecución Material y viabilidad económico-financiera.

El Presupuesto de ejecución material estimativo de la edificación se ha calculado aplicando los módulos del *método para el Cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de Ejecución Material de los distintos tipos de obra*, editado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, para 2025,

- Casa de Campo (Casa de campo, es aquella vivienda que siendo exenta, reúna las características de la tipología popular y se desarrolla en el medio rural) = 709,00 €/m²
- Las partes abiertas (si cerramientos y cubiertas como porches se consideraran al 50% del coste de dicha parte. = 354,50 €/m²
- Guadarnés (cerrado) = 373,00 €/m²

Vivienda unifamiliar aislada:	340,14 x 709,00€ = 241.159,25€
Porche:	64 m ² x 354€ = 22.656,00€
Porche patio de labor:	57 m ² x 354€ = 20.178€
Guadarnés:	17,40m ² x 373€ = 6.490,20€
Almacén:	17,40m ² x 373€ = 6.490,20€
Vivienda guarda:	58,90 m ² x 709€ = 41.760,10€
Porche vivienda guarda:	28,50m ² x 354€ = 10.089,00€

Total..... 348.822,75 €

Asciende el presente Presupuesto de Ejecución Material a la cantidad de TRECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL, OCHOCIENTOS VEINTIDOS CON SETENTA Y CINCO EUROS.

Entendemos que no es necesaria la justificación de la viabilidad económica financiera de la actuación, pues no se trata de una edificación para una actividad con fines lucrativos o especulativos.

El arquitecto.
Asia de Haro Beca

Firmado por HARO BECA ASIA - 28756960Z
el día 27/11/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

24

Código Seguro de Verificación	IV7Q46SKBHZKRK5N3T5HIQACIM	Fecha	28/11/2025 10:31:35
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	MARIA BLANCA HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7Q46SKBHZKRK5N3T5HIQACIM	Página	24/40



1. Obligaciones asumidas por el promotor de la actuación.

El promotor y solicitante de la actividad edificatoria asume las obligaciones derivadas de la actuación extraordinaria de implantación de vivienda unifamiliar aislada sin vinculación y su edificación complementaria, constituidas por:

- a) Las correspondientes a los deberes legales del régimen del suelo rústico.
- b) Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico tal y como se establece en el articulado de la Ley 7/2021 (artículo 22.5 de la Ley) con la finalidad de que se produzca la mencionada prestación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, por un máximo del quince (15 %) por ciento del presupuesto de ejecución material de la obra proyectada.
- c) Solicitud de licencia urbanística, conforme al presente Proyecto de Actuación, previamente 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.

El promotor y solicitante .

HERNANDEZ
RODRIGUEZ MARIA
BLANCA - 27312771H

Firmado digitalmente por
HERNANDEZ RODRIGUEZ
MARIA BLANCA - 27312771H
Fecha: 2025.11.27 13:10:51
+01'00'

FOTOGRAFIAS (in situ):



ESCARPE



CAMINO INTERIOR

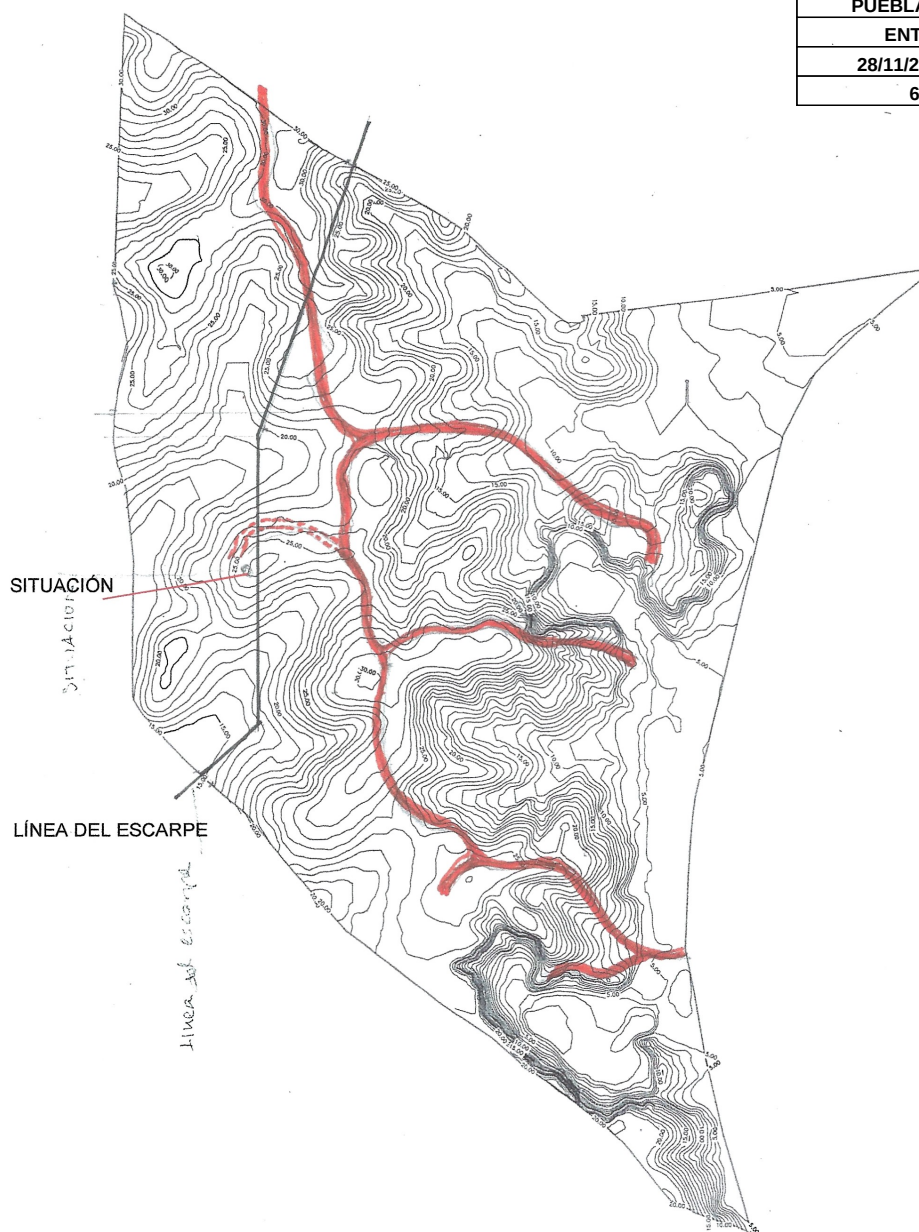


CANTERA



RUINAS



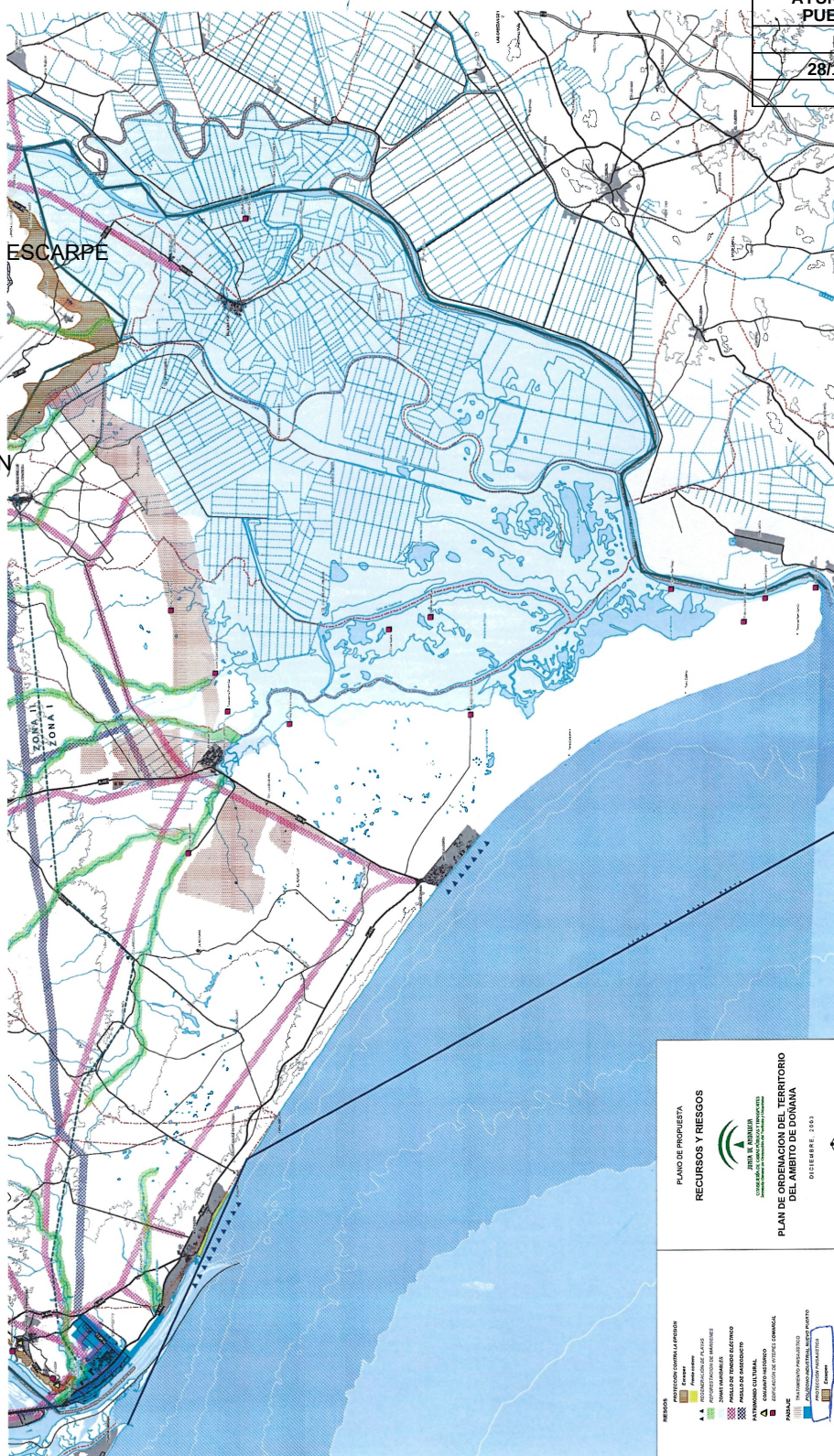


Plano 1/I:	Estado actual Finca La Marmoleja. La Puebla del Río.(Sevilla)	Fecha:	Marzo 2025	Leyenda:	Datos curvado MUTOS-STRES99-HU29-1002-3-1
		Escala:	A3 1/8.000		

TOPOGRAFÍA Y CAMINOS DE LA FINCA

Código Seguro de Verificación	IV7Q46SKBHZKRK5N3T5HIQACIM	Fecha	28/11/2025 10:31:35
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	MARIA BLANCA HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7Q46SKBHZKRK5N3T5HIQACIM	Página	27/40

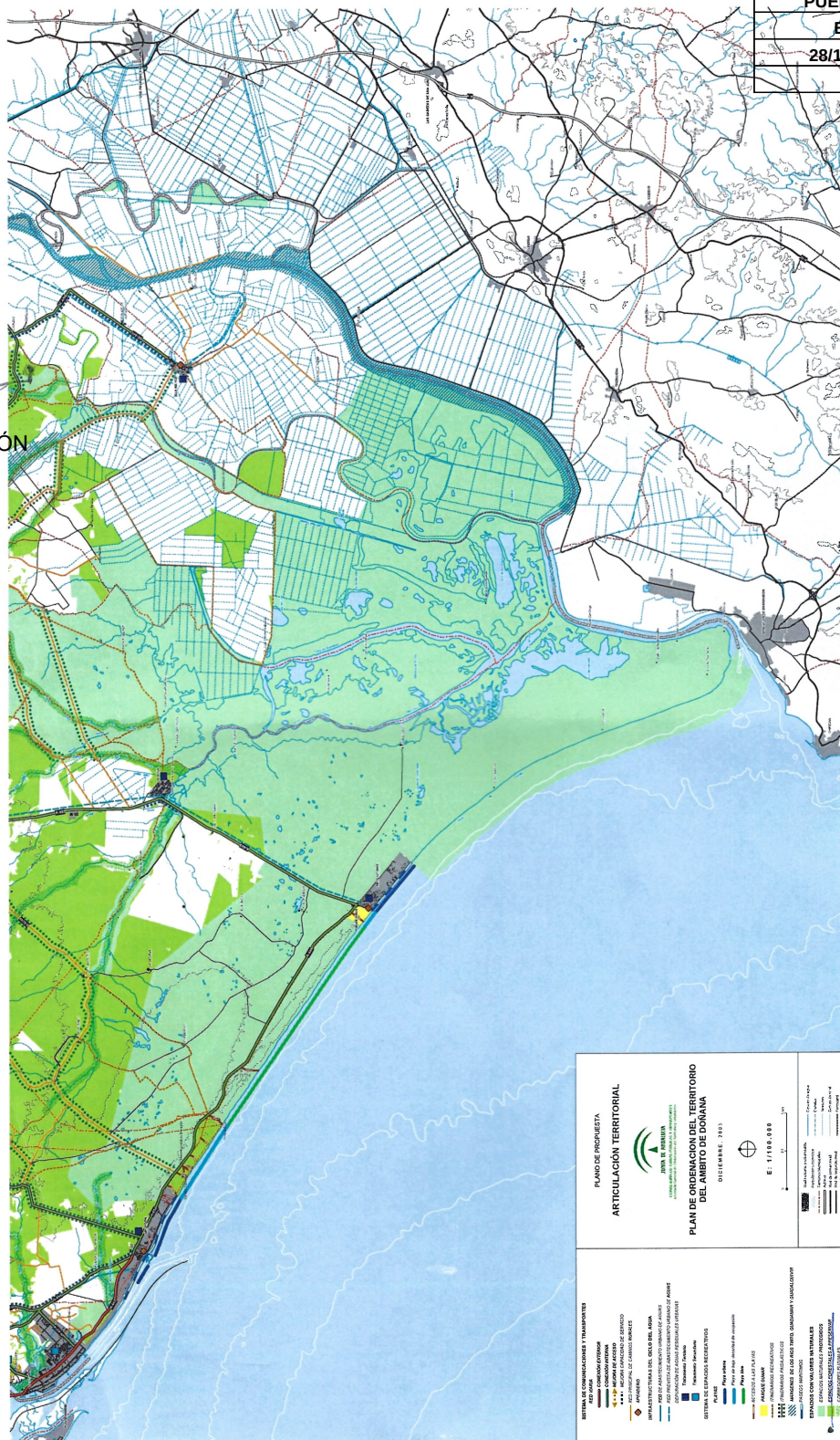




SITUACIÓN DE LA FINCA EN EL TERRITORIO 1

Código Seguro de Verificación	IV7Q46SKBHZKXK5N3T5HIQACIM	Fecha	28/11/2025 10:31:35
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	MARIA BLANCA HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7Q46SKBHZKXK5N3T5HIQACIM	Página	28/40





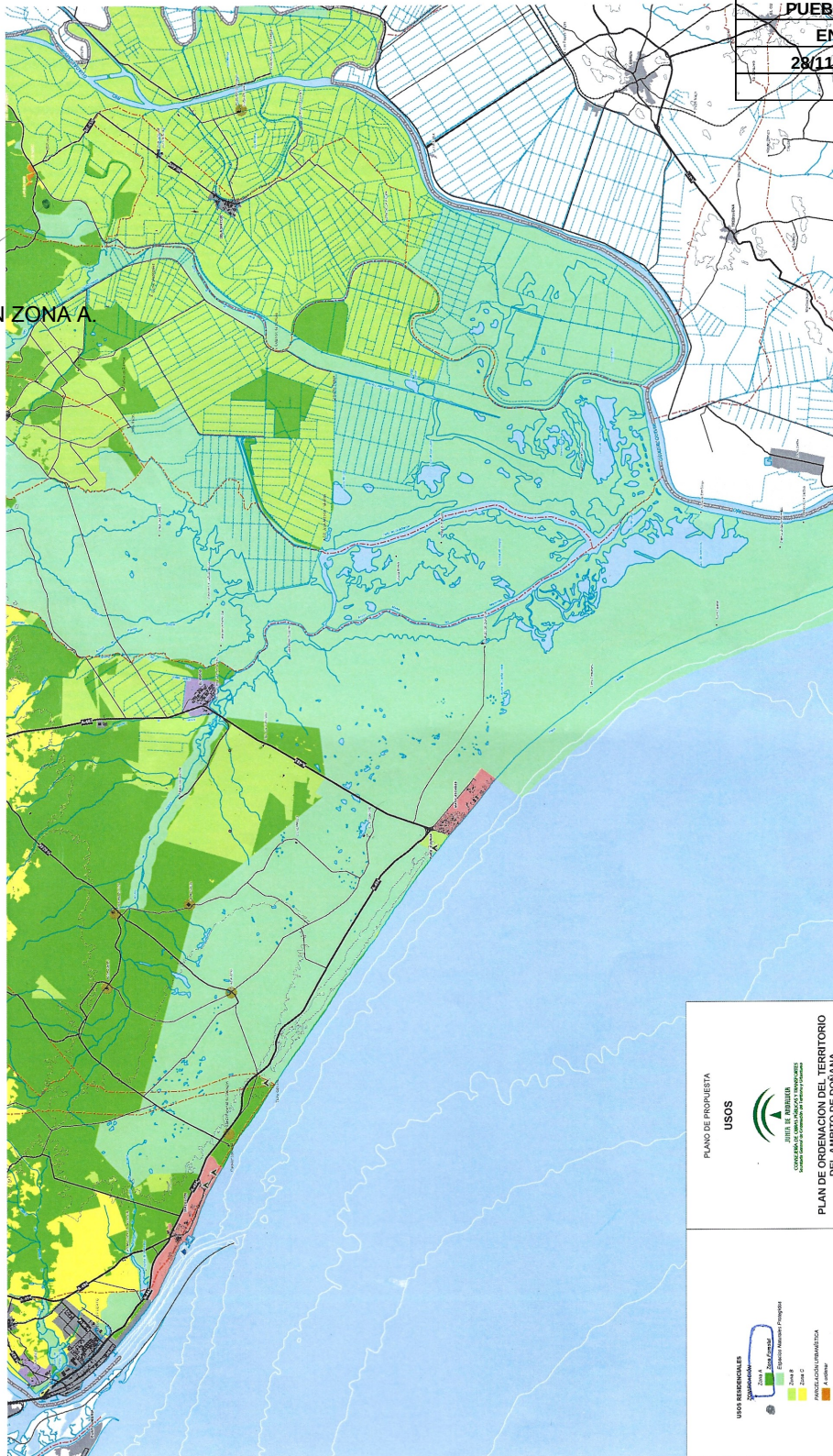
SITUACIÓN DE LA FINCA EN EL TERRITORIO 2

Código Seguro de Verificación	IV7Q46SKBHZKXK5N3T5HIQACIM	Fecha	28/11/2025 10:31:35
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	MARIA BLANCA HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7Q46SKBHZKXK5N3T5HIQACIM	Página	29/40



SITUACIÓN ZONA A.

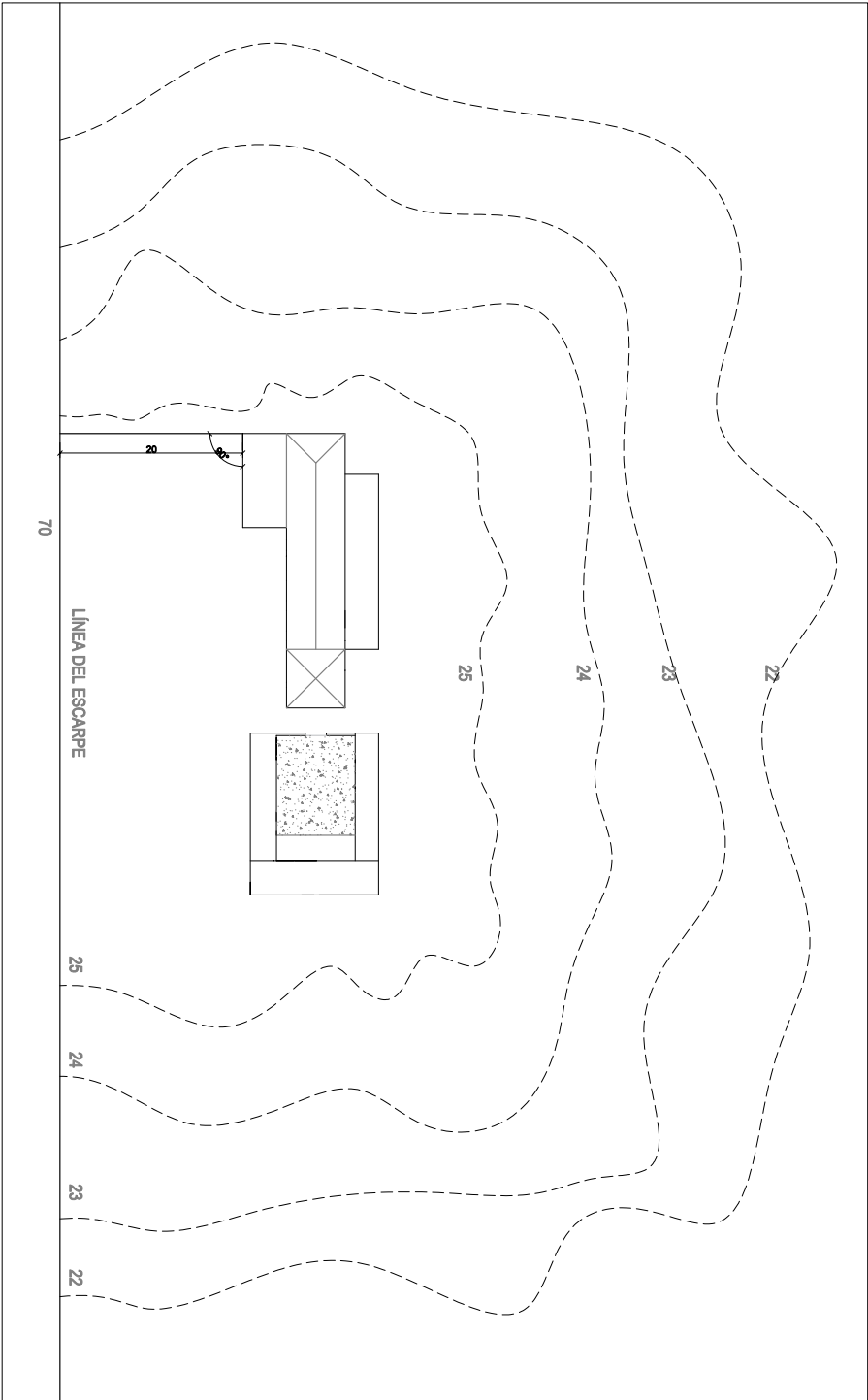
SITUACIÓN ZONA A



SITUACIÓN DE LA FINCA EN EL TERRITORIO 3

Código Seguro de Verificación	IV7Q46SKBHZKRK5N3T5HIQACIM	Fecha	28/11/2025 10:31:35
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	MARIA BLANCA HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7Q46SKBHZKRK5N3T5HIQACIM	Página	30/40





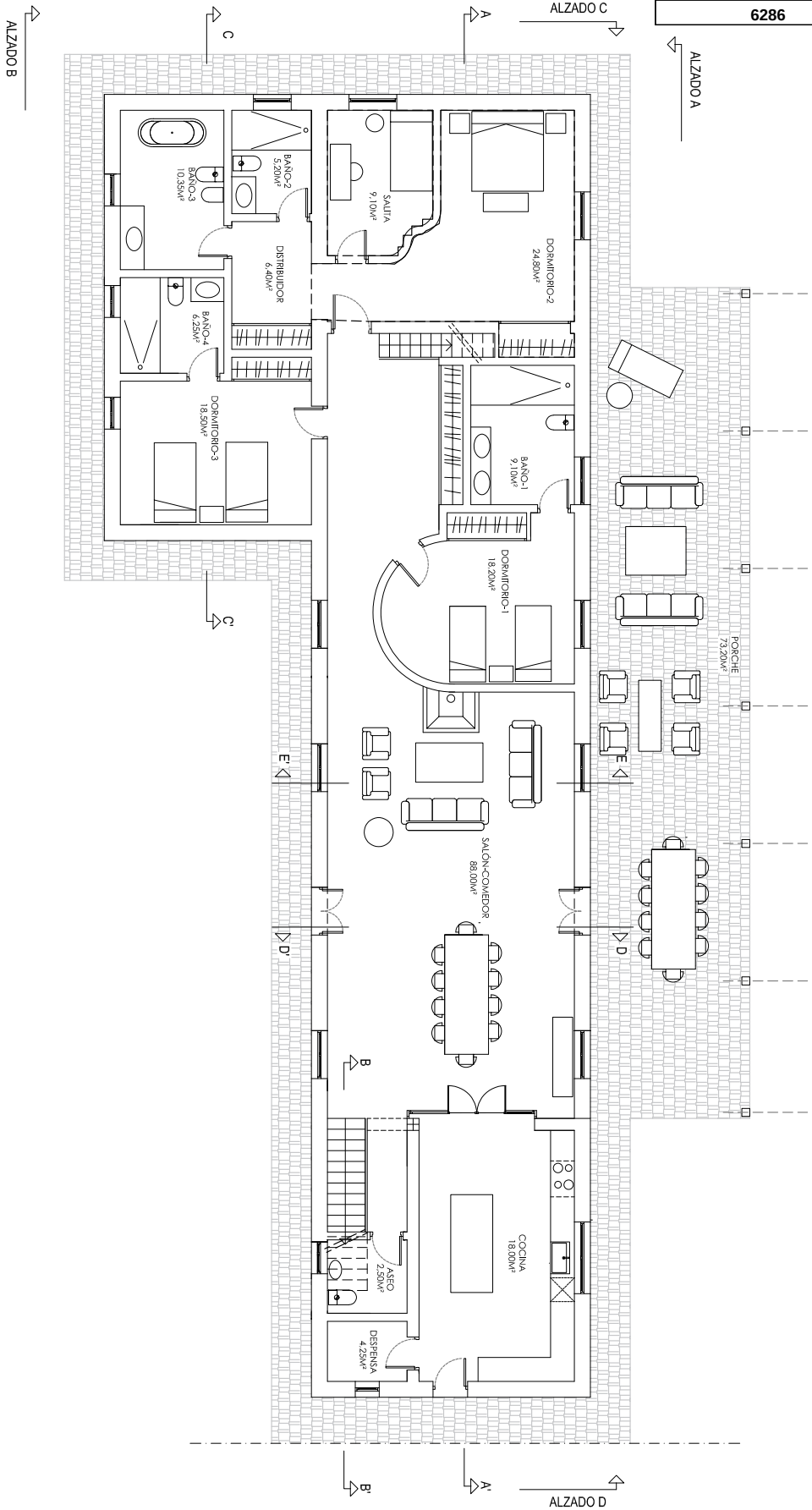
PLANO DE SITUACIÓN . ESCALA 1:500

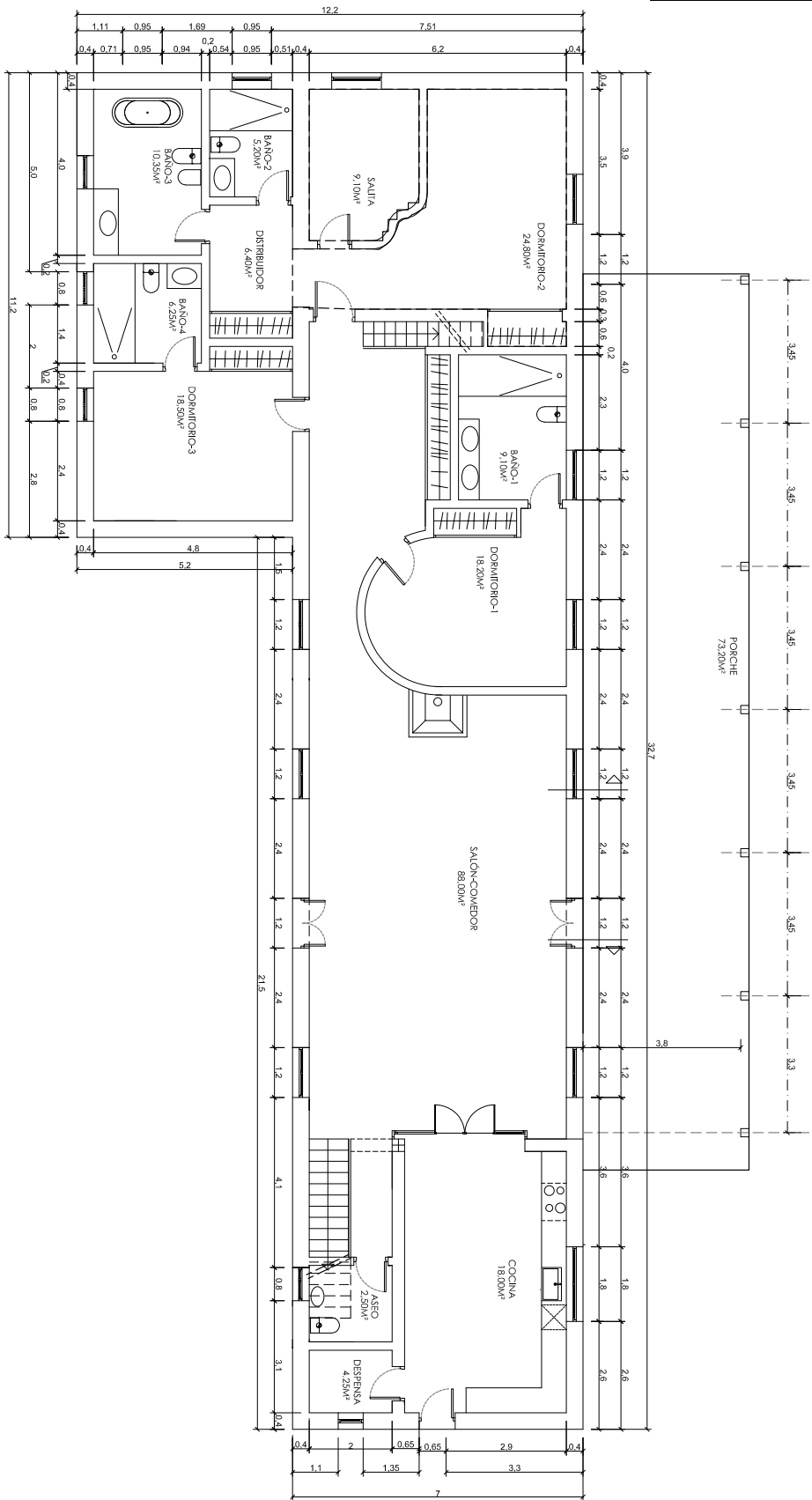


VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN LA FINCA 'LA MARMOLEJA'. LA PUEBLA DEL RÍO. SEVILLA DONEN PROYECTS.

1







PLANTA BAJA ACOTADO. ESCALA 1:100



VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN LA FINCA 'LA MARMOLEJA'. LA PUEBLA DEL RÍO. SEVILLA. DONEN PROYECTS.

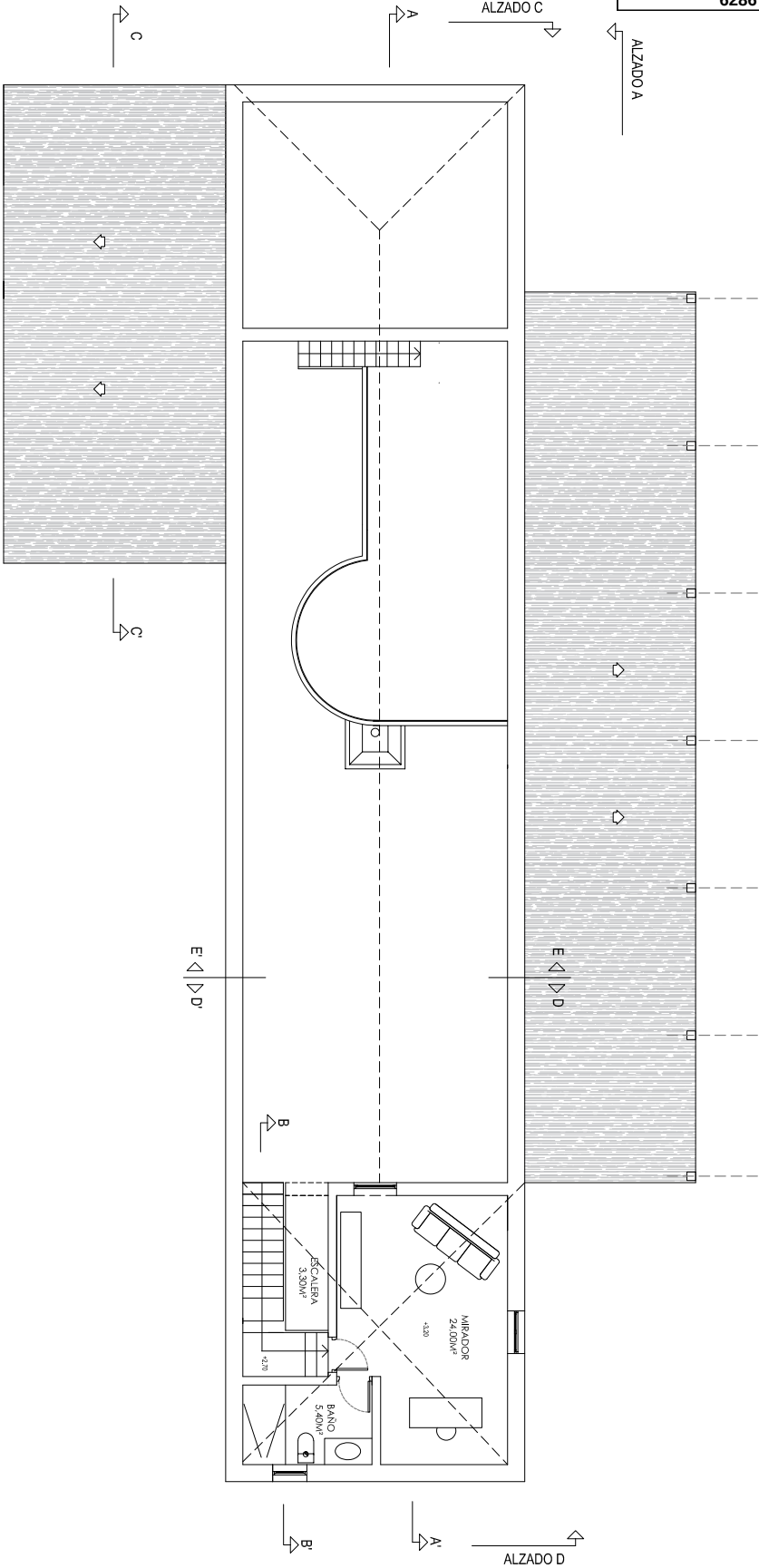


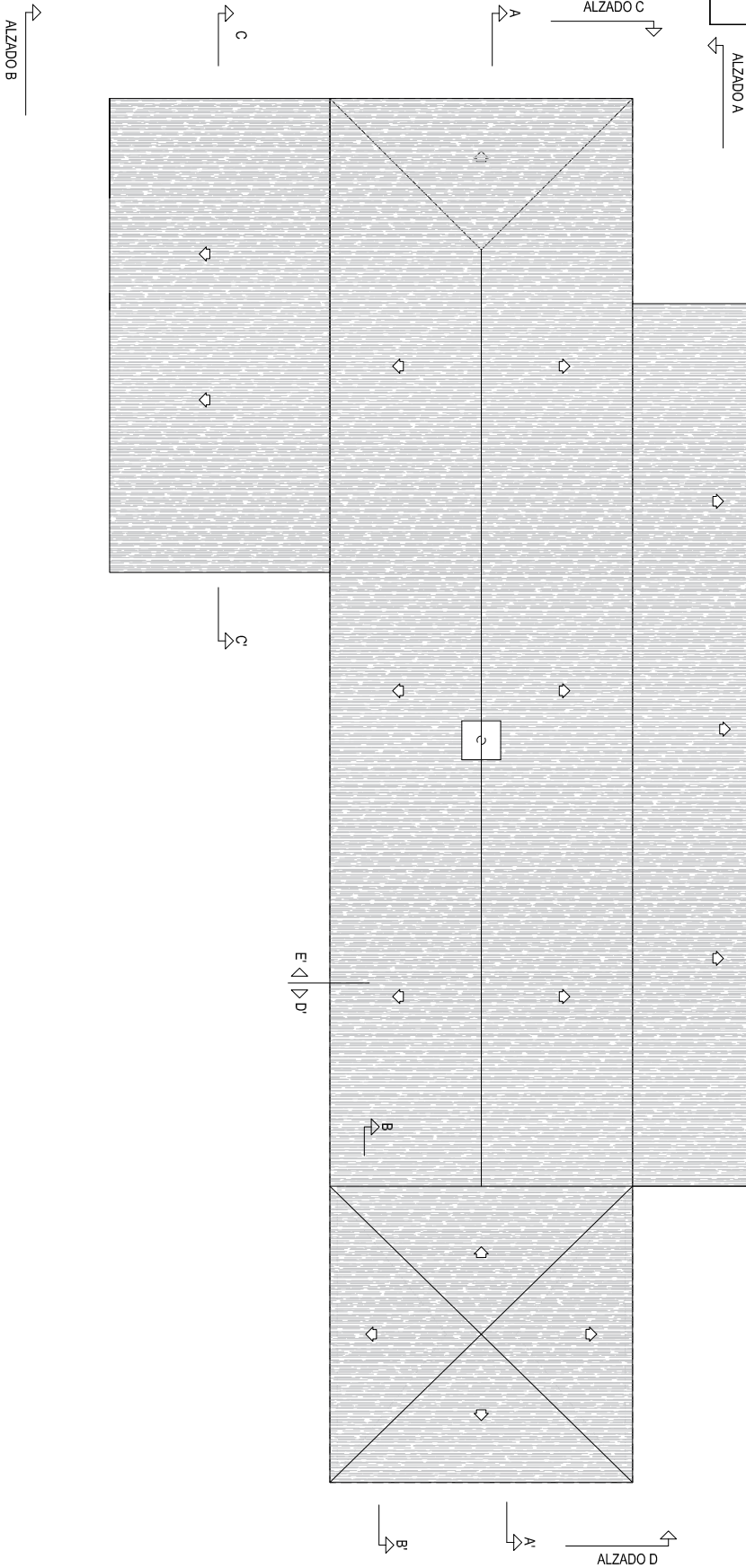
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN LA FINCA 'LA MARMOLEJA'. LA PUEBLA DEL RÍO. SEVILLA. DONEN PROYECTS.

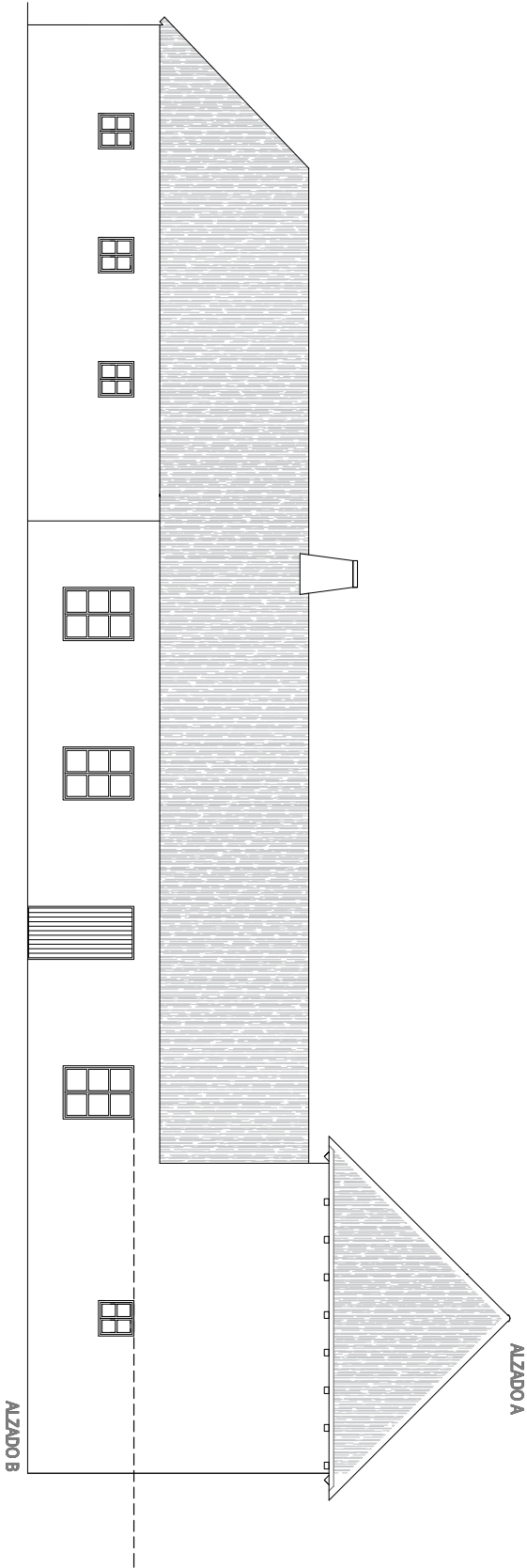
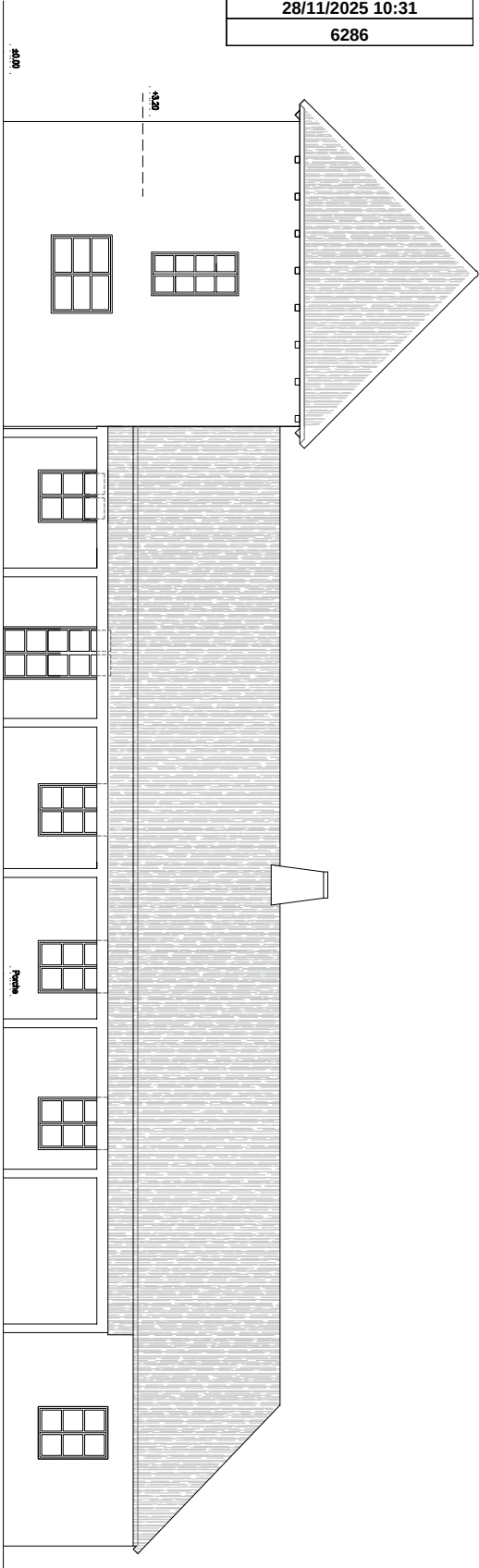
PLANTA ALTA MIRADOR. ESCALA 1:100



4







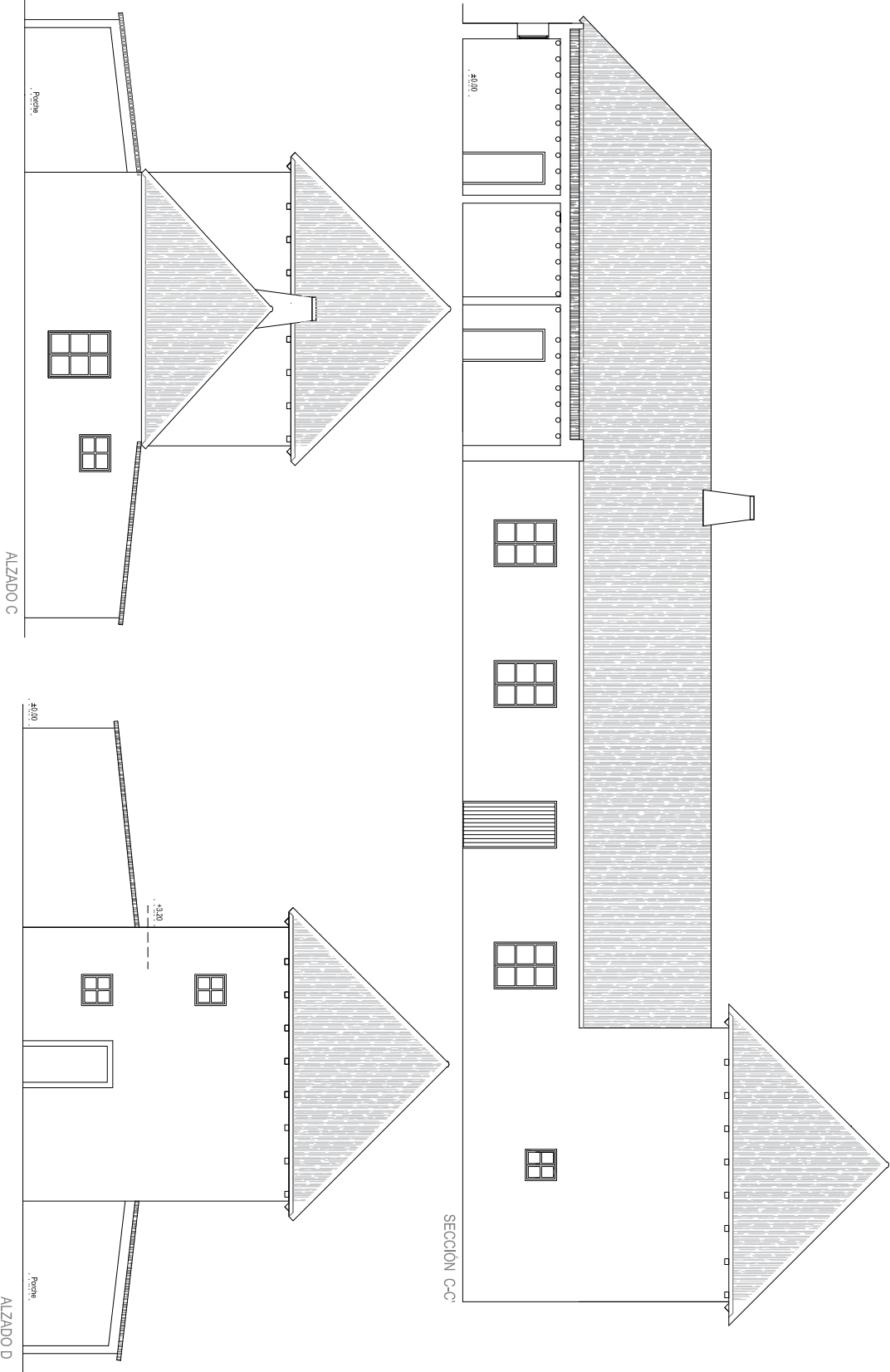
ALZADOS A Y B. ESCALA 1:100



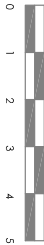
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN LA FINCA 'LA MARMOLEJA'. LA PUEBLA DEL RÍO. SEVILLA DONEN PROYECTS.

6



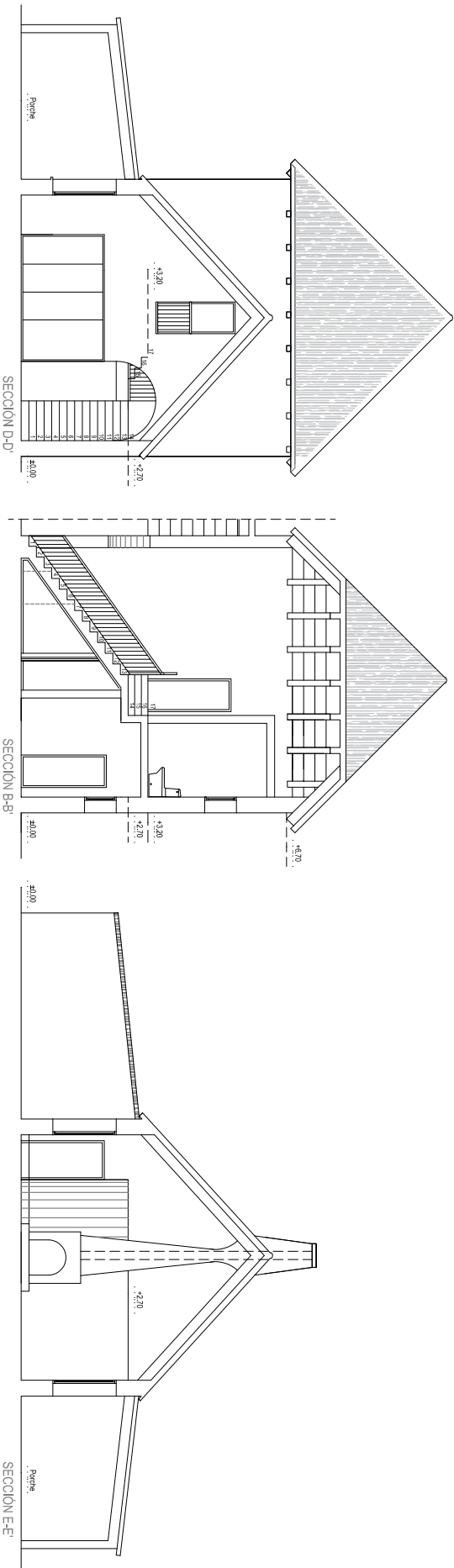
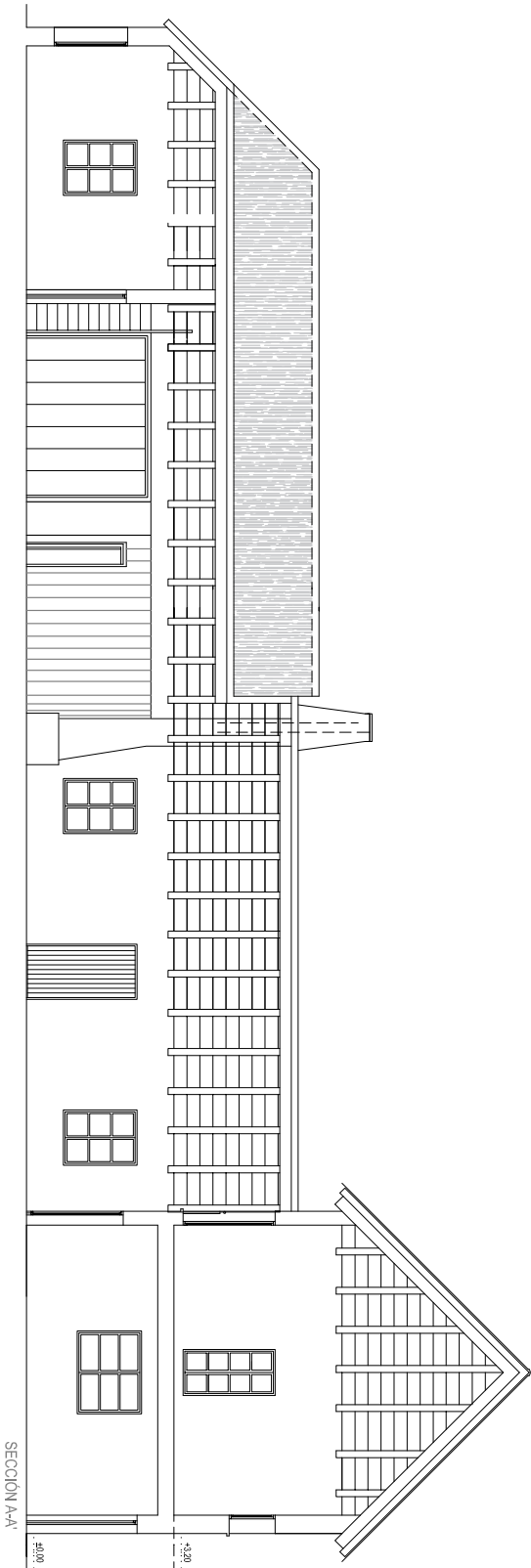


ALZADOS C Y D, SECCIÓN C-C', ESCALA 1:100

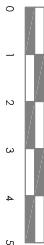


VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN LA FINCA 'LA MARMOLEJA', LA PUEBLA DEL RÍO. SEVILLA DONEN PROYECTS.





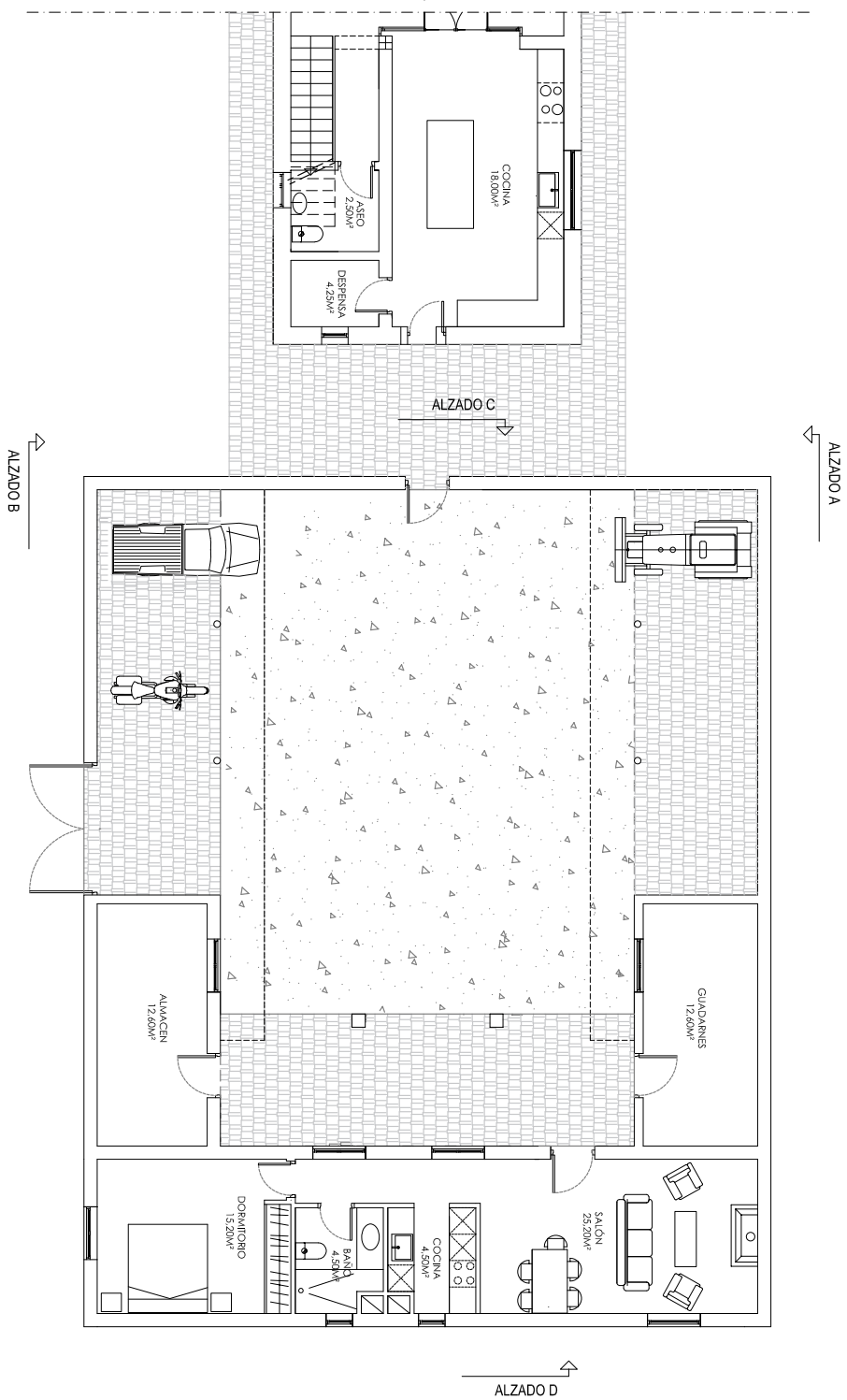
SECCIONES A-A', D-D', B-B', E-E'. ESCALA 1:100



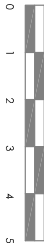
SECCIÓN E-E'

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN LA FINCA 'LA MARMOLEJA', LA PUEBLA DEL RÍO. SEVILLA DONEN PROYECTS.





PLANTA ANEXO. ESCALA 1:100



VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN LA FINCA 'LA MARMOLEJA'. LA PUEBLA DEL RÍO. SEVILLA. DONEN PROYECTS.



ALZADO C

ALZADO D

ALZADO A

ALZADO B

ALZADOS ANEXO. ESCALA 1:100



VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN LA FINCA 'LA MARMOLEJA', LA PUEBLA DEL RÍO. SEVILLA. DONEN PROYECTS.

10

