

REFORMADO.

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: 41079A017000060000JA
Arquitecto: Asia de Haro Beca de Donen Projects S.L.
C/ Muñoz y Pabón, 2. 2º 41004 Sevilla
Tf: 664761904
asiaharo@arquiapro.com

Código Seguro de Verificación	IV76WKC2J4WN76HDAFQAKNPHAU	Fecha	16/06/2026 11:48:17	
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/IV76WKC2J4WN76HDAFQAKNPHAU	Página	1/56	

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 obras 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 (ALMACENES)

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 Reformado del Proyecto de Actuación para cumplimentar las observaciones de la arquitecta municipal donde la ocupación del suelo no será superior a los 200m² y 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*.

Todo ello en cumplimiento.

- La vivienda que se proyecta responde al concepto de vivienda unifamiliar aislada. No induce a nuevos asentamientos, conforme al artículo 24. *Actos que inducen a la formación de nuevos asentamientos*, ni impide el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.

La edificación Anexo, que tras el reformado contiene un almacén, guadarnés y aparcamiento de vehículos agropecuarios, se considera que es una edificación vinculada al suelo rústico.

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

AYUNTAMIENTO DE PUEBLA DEL RÍO
ENTRADA
16/06/2026 11:48
3138

2. Promotor

El promotor de la actuación y peticionario 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

Código Seguro de Verificación	IV76WKC2J4WN76HDAFQAKNPHAU	Fecha	16/06/2026 11:48:17	
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/IV76WKC2J4WN76HDAFQAKNPHAU	Página	5/56	

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 41079A017000060000JA.

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 Hidrográfico 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 varia 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 rodeno 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.

Tras realizar el oportuno estudio geotécnico por la empresa Tedeco Ingenieros S.L. sabemos que se trata de un terreno en el que los ensayos han dado valores de expansividad bajos y con una buena capacidad portante a partir de 1,20m.

Pot facilidad de ejecución cimentaremos mediante una losa de hormigón armado sobre una capa de hormigón de limpieza que permita disponer de separadores que garanticen el recubrimiento de las armaduras. En este caso se apoyarán al comienzo del estrato N°2 con una presión admisible de 1,0Kp/cm3.

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 ubican los almacenes al fondo.

La vivienda principal se desarrolla en dos plantas, en forma de "L", 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, cuatro dormitorios cada una con baño incorporado, y aseo. Mediante una escalera se accede al dos de los dormitorios en planta alta.

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.

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 persigue 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	174,65 m ²	199,70 m ²
-------------	-----------------------	-----------------------

Planta Alta	78,95 m ²	86,85 m ²
-------------	----------------------	----------------------

Vivienda total:	253,60 m ²	286,55m ²
-----------------	-----------------------	----------------------

Anexo:

Almacén 1	65,70 m ²	76,10 m ²
-----------	----------------------	----------------------

Almacén 2	30,30 m ²	36,90 m ²
-----------	----------------------	----------------------

Guadarnés	30.30 m ²	36,90 m ²
-----------	----------------------	----------------------

Anexo total.	126,30m ²	149,90m ²
--------------	----------------------	----------------------

Total vivienda + anexo: 379,90 m²

436,45 m²

M² ocupación vivienda: 199.70m²

M² ocupación anexo: 149,90m²

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*

Artículo 31 viviendas unifamiliares no vinculadas

Conforme al artículo 22.2 de la Ley, la vivienda unifamiliar aislada no vinculada que se proyecta no induce a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el artículo 24, ni impiden el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.... Y cumple con los siguientes parámetros condiciones:

- El artículo se refiere a viviendas aislada y a divisiones horizontales de una parcela rústica mínima de 2,5 Ha. La finca La Marmoleja tiene una superficie de 85,5 Ha, equivalente a unas 34 parcelas mínimas. (17 en zona forestal)
- Como ya hemos indicado, dada la superficie (85,5 Has) y dimensiones (más de 800 ms de distancia entre sus límites) en ella puede inscribirse, sobradamente, un círculo 50 ms de radio.
- La vivienda se sitúa a una distancia superior a 100 ms, de cualquier otra edificación residencial, ya que edificación Anexo se considera un anexo de la vivienda principal, y complemento de esta.
- La superficie ocupada por la edificación destinada a vivienda es muy inferior al 1% (en torno al 0,023 %) de la parcela (finca) y se mantiene el arbolado, la topografía y las condiciones naturales de terreno
- La superficie máxima edificable, obviamente también es muy inferior al uno por ciento, y su altura es de dos plantas.

- f) La vivienda reúne las condiciones tipológicas de una vivienda unifamiliar aislada, y respeta la distancia de 25 ms a los linderos.
- g) En el Proyecto de Actuación presentado se garantiza que los servicios básicos de la vivienda serán de forma autónoma. (placas solares, cubas de agua, y fosas sépticas)
- h) La edificación que se proyecta se sitúa tras el Escarpe a una altitud entre 25 y 30 metros de una hipotética zona inundable. (Carretera de la CHG, que discurre entre las tablas de arroz y la finca unos 5 ms. de altitud.

2. Conforme al artículo 22.2 de la Ley, las viviendas no impedirán el normal desarrollo de usos ordinarios.

- a) La construcción de la vivienda es compatible con el desarrollo de usos ordinarios en la misma parcela y no impiden materializar las edificaciones que estos demanden,
- b) las viviendas proyectadas no impiden el desarrollo de las actuaciones ordinarias de las fincas colindantes

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 Ley19/1975, 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 varias ruinas de antiguas casas, una de ellas 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 anexo complementario 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 del suelo de 199,70 m² la vivienda y 149,90 m² el anexo, lo que supone un % en relación con el total de la finca (855.263 m²) 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 436,45 m² cumple 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 6 metros, cumpliendo con lo estipulado en las NNSS. 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.

Código Seguro de Verificación	IV76WKC2J4WN76HDAFQAKNPHAU	Fecha	16/06/2026 11:48:17
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/IV76WKC2J4WN76HDAFQAKNPHAU	Página	14/56



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 fuera de la línea 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 en 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.

Caracterización jurídica del artículo 33.2.b:

La promotora, DEHESA LA MARMOLEJA, S.L. con CIF B-24.789.653 y domicilio social en Calle Lagasca, 88 – 4º Planta de Madrid, CP 28001, es una entidad constituida en virtud de escritura pública otorgada ante el notario de Madrid D. Andrés Domínguez Nafria, el 4 de noviembre de 2025, con el número 7.227 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Sección: 8, Hoja: M-872696, IRUS 1000462998174, Inscripción 1ª.

El Proyecto de Actuación ha sido firmado por la Administradora Única de la Sociedad, Dª María Blanca Hernández Rodríguez, con DNI 27.312.771-H, quien ostenta el citado cargo en virtud de acuerdo que consta en la propia escritura de constitución.

DEHESA LA MARMOLEJA, S.L. es propietaria de la finca *La Marmoleja*, con la siguiente descripción registral:

RUSTICA: SUERTE DE TIERRA de secano en la DEHESA NOMBRADA HERMOSILLA Y MARMOLEJA, en término de LA PUEBLA DEL RÍO. Tiene una superficie de ochenta y cuatro hectáreas, ochenta y una áreas, tres centiáreas.

LINDEROS: norte, suerte. Llamada Lado Norte de Acebuche y segregada de la dehesa Hermosilla en una pequeña parte o sea en el frente de la mangada; sur, con dicho brazo y la dehesa de abajo; este, carretera de La Puebla del Rio al Rocio que la separa del resto de la finca matriz; oeste, dehesa de abajo.

Referencia Catastral: 41079A01700006000OJA.

Inscripción.- Inscrita en el Registro de la Propiedad SEVILLA número 3, al Tomo 2.541, libro 259, folio 16, finca núm. 14.816 inscripción 3ª.

CRU: 41030000882235

Título: Escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, Don Andrés Domnguez Nafría, con fecha 16 de febrero de 2026, bajo el número 884 de su protocolo.

Arrendamientos y Cargas: Se encuentra libre de arrendamientos y cargas.

NNSS vigentes

Según el archivo de planeamiento del COAS son las aprobadas el 1 de marzo de 1984

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 anexo complementario (patio de labor y almacenes) 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 su anexo, consistente en caballerizas y almacenes.

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 anexo 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 planta primera, con un máximo de 6 metros hasta la cornisa de la segunda planta. Tal como establece la normativa. Las paredes estarán enjabelgadas 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 los 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 en la vivienda.

Edificación anexa: una planta

Altura: máxima en la vivienda 6 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)

- 1. 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:

- 1. 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 los almacenes no será inferior a 5 has 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 cuanto a la ocupación la vivienda tiene 199,78m², el anexo 153,40m²

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 Decreto 7/ 2022 de la LISTA, como con las condiciones urbanísticas de las NNSS (PGOU) de La Puebla del Río.

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 torreón en uno de sus extremos, y su edificación complementaria (almacenes) 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.

TITULO IV: NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I

Artículo 183:

..... Así mismo podrán realizarse edificios aislados destinados a vivienda familiar siempre y cuando no puedan dar origen a un núcleo de población

- La vivienda unifamiliar proyectada no da origen a núcleos de población según los parámetros contenidos en el artículo 24 del Decreto 550/2022

Artículo 184:

Los tipos de edificaciones habrán de ser adecuados a su condición de aislada, conforme a las normas que este planeamiento establece, estando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

- La edificación proyectada responde a la consideración de vivienda aislada, y de acuerdo al concepto edificaciones en zonas rústicas.

Artículo 186:

Se fija como parcela rustica mínima para la construcción de una vivienda permanente, una superficie de 25.000 m2 estando limitada la distancia entre edificaciones a un mínimo de 250 ms.

- La finca de La Marmoleja tiene una superficie de 85, 5263 Ha
- No hay ninguna otra edificación una distancia menor de 250 m. Ya que la vivienda principal y el anexo con la vivienda del guarda constituya una única unidad.

Artículo 187:

- Los terrenos de la finca no se parcelarán ni subdividirán, en ningún tipo de cuantía, por lo que elimina la posibilidad de la formación de núcleos de población

Artículo 188:

- En la finca no se realizarán movimientos de tierra, ya que la cimentación de la edificación es superficial y no se trazan nuevos caminos utilizándose los ya existentes. No se talan árboles, ni se colocarán vallas publicitarias, tendidos eléctricos, instalaciones agropecuarias de gran envergadura, e infraestructuras generales del territorio. Se mantendrá el uso actual.

Artículo 190:

- El tipo de edificación proyectado se adecua a su condición de edificación aislada con un tratamiento volumétrico y de materiales que facilita su integración en el paisaje. Y en modo alguno son propios de situaciones urbanas.

Artículo 192:

- La edificación se sitúa a una distancia muy superior en una banda de 50 ms de ancho a cada lado del eje de los caminos y vías pecuarias de dominio público. Y a más de 100 ms de un cauce público.

Artículo 193:

- Las aguas residuales no se verterán a los cauces públicos

CAPITULO II: DISPOSICIONES PARTICULARES.
SECCION 1ª: SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

Artículo 200:

Se considera suelo no urbanizable protegido por razones paisajístico, agrícolas o ecológicas.

b) Las áreas señaladas en los planos de Protección del Término como Suelo No Urbanizable Protegido o Mantenimiento de Uso.

Para todos ellos será de aplicación el Art. 85.1 2ª de la Ley del Suelo y el Art.98 y concordantes del Reglamento de Planeamiento de dicha Ley.

- Estos artículos de la Ley del Suelo nos remiten al artículo 46 de la LOUA y en consecuencia al artículo 14. De la LISTA. Suelo Rustico y al artículo 22 del RG-LISTA.

Artículo 22. Actuaciones en suelo rustico

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

- 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. A estos efectos se considerarán compatibles con la ordenación los usos y actuaciones que no estén prohibidos.
- No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos de acuerdo con los parámetros objetivos establecidos en el artículo 24 y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación, salvo actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31 de la Ley
- Conforme a lo dispuesto en el artículo 25, 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.

- En el Proyecto de Actuación presentado y en esta Documentación Complementaria requerida por la Oficina Técnica del Ayuntamiento se cumplimentan sobradamente los contenidos del artículo 22 y concordantes de la RG-LISTA.
- El Proyecto de Actuación es compatible con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la planificación sectorial que resulta de aplicación.
- El Proyecto de Actuación no induce a la formación de nuevos asentamientos de acuerdo con los parámetros objetivos establecidos en el artículo 24.
- La vivienda proyectada queda vinculada al uso que justifica su implantación, siendo proporcionada a dicho uso y es adecuada al entorno rural donde se ubica, además de considerar su integración en el paisaje, como se explica mas adelante.

ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL VIGENTE (PGOU) NORMAS URBANISTICAS

Artículo 14.1 Normas del suelo no urbanizable de especial protección. (OE)

- La Actuación propuesta cumple con lo especificado en el punto 1 del artículo por ser absolutamente compatible con su régimen de protección y no implica transformación alguna de su destino o naturaleza y no lesiona el valor específico que se quiere proteger.
4. Las determinaciones de esta categoría de suelo están contenidas en el Título IV, Capítulo II, sección 1ª de las NNSS.
- Desarrollado anteriormente.

Art 14.2 Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

- Este apartado se desarrolla más adelante

Cumplimiento del artículo 33.3.d y e del R-LISTA

33.3.d) Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial afectada, acompañada de la documentación que resulte exigible por la misma.

RED NATURA 2000 Y REAL DECRETO 1997/1995

La finca tiene una afección parcial por ZEC y LIC, es decir Zona de Especial Conservación y Lugar de Interés Comunitario. Pero no le afecta, como si le ocurre a la finca medianera Sur, el carácter de Zona de Especial protección de Aves ZEPA.

Por otro lado dada la baja densidad de edificación en la finca y la escasa ocupación prevista hace que la afección de la ZEPA y LIC en el lugar se considera nula.

La escasa ocupación de la vivienda y anexo, y la exigua edificación proyectada no pueden incidir en los planteamientos de la Zona de Especial Conservación o en el Lugar de Interés Comunitario. El Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen las medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre son parámetro que se han adoptado como elementos prioritarios en el proyecto que se pretende llevar a cabo.

AFECCION DEL MONTE PUBLICO Y ESPACIO NATURAL PROTEGIDO

Pese a quedar lindante con de la masa SE-500006-AY, el suelo objeto de la edificación propuesta no queda afectado por el monte público conforme a consulta al Catálogo de Montes Públicos de Andalucía.

De la misma forma, tampoco existe afección por Espacio Natural Protegido ya que esta categoría de protección es de la finca colindante, la SE- 14 Dehesa de Abajo, según el Catálogo del Paisaje de la Provincia de Sevilla.

Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

TEXTO CONSOLIDADO. <<Última actualización, publicada el 04/03/202>>

CAPITULO II. De los montes particulares.

Art. 44

1. En los términos previstos en la presente Ley son actuaciones de carácter obligatorio para los titulares de terrenos forestales:
 - d) El cumplimiento de instrucciones relativas al laboreo y conservación de suelos.
 - e) Notificar las transmisiones que afecten a terrenos forestales que superen la superficie de 250 Ha.
 - f) Efectuar los tratamientos fitosanitarios que ordene la administración Forestal

TITULO IV

Gestión de los montes.

Art. 46

1. En la gestión de la vegetación se dará preferencia a la protección, conservación, regeneración y mejora de los bosques de especies autóctonas, de las formaciones de matorral mediterráneo...

Art. 48

En los terrenos forestales que estén sometidos a procesos de desertificación y erosión grave ...

- a) Restaurar la cubierta vegetal, mediante implantación de especies arbóreas y arbustivas adecuadas
- b) Regulación del pastoreo y la caza cuando afecte a la implantación y regeneración de la vegetación

Todas estas medidas se cumplen con creces en el Proyecto de la Actuación y en Documentación Complementaria.

ARQUEOLOGICAS Y PATRIMONIO HISTORICO

Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

En el ámbito de la Propuesta de Actuación no existen referencias en las distintas normativas arqueológica del Patrimonio Histórico de la Provincia de Sevilla.

- Catálogo municipal
- Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico
- Ley 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía
- Catálogo General del Patrimonio Histórico

De lo que se deduce que no existen elementos que obliguen a la cautela o protección arqueológica o histórico patrimonial alguna de los terrenos donde se actúa.

33.3.e Cumplimento de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos

En relación con el RG LISTA artículo 24 Actos que inducen a la formación de nuevos asentamientos.

1. conforme al artículo 20.b de la Ley. En la finca no se realizarán segregaciones, edificaciones, construcciones, obras, o instalaciones, que puedan generar dinámicas de utilización de territorio o demandas de infraestructuras impropias de la naturaleza de esta clase de suelo.
2. Respecto a las circunstancias que inducen a la formación de un nuevo asentamiento,
 - a) No se realizará ninguna división o parcelación de la finca.
 - b) No hay agrupación de edificaciones en un círculo inferior a 200 metro. El conjunto edificatorio que se proyecta vivienda y anexo computan como una única edificación
 - e) No existe ningún asentamiento urbanístico a una distancia inferior a 200 metros, ni agrupación de viviendas irregulares, o un hábitat rural diseminado.
 - f) En la finca no se abrirán, trazaran, ni ampliaran nuevos caminos, ya que para el acceso a la vivienda se utilizan los ya existentes.

g) No se trazarán infraestructuras de servicios básicos que no constituyan una actuación ordinaria ni extraordinaria propias del suelo rustico.

Justificación del cumplimiento del artículo 33.4.b del R-LISTA

Al objeto de preservar el uso agrícola, ganadero, forestal o natural del terreno que establece que la construcción en suelo rustico está restringida para preservar estos usos se adquiere el 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.

El artículo 72 del Reglamento determina que las actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio requerirán antes de su autorización de informe preceptivo de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

El Proyecto de Actuación, presentado incorpora la documentación necesaria para valorar la incidencia previsible en la ordenación del territorio y el paisaje según los apartados que le competen contenidos en el artículo.

Incidencia Paisajística

Artículo 60: Criterios de integración paisajística

De acuerdo con el citado artículo la actuación proyectada se adapta fielmente al entorno rural en el que se asienta, y tiene en consideración los elementos naturales y patrimoniales. La topografía y el resto de los elementos del Catálogo del Paisaje de la Provincia de Sevilla.

Análisis de los efectos visuales y perceptivos de la Actuación.

El núcleo de población más próximo a la Actuación es el poblado de Colina, distante unos cinco kilómetros. Pero entre la finca “La Marmoleja” y este núcleo de población se interponen los cerros de la zona mas meridional de la comarca del Aljarafe, que dan lugar al “Escarpe”, y entremedio existen varias fincas rurales y el coto de caza

del municipio, con abundante masa de pinares y acebuches que impiden la vista a la finca, por lo que el efecto visual es nulo.

Vías de comunicación

Lo expresado anteriormente sirve para la vía pecuaria que atraviesa el poblado hasta la bifurcación de las carreteras de Analcanzar y la Puebla del Río (A-8050)

La actuación propuesta tampoco es visible desde la carretera de Aznalcanzar, (SE-3305), por los mismos motivos anteriores, más acusados aún porque esta discurre entre una zona boscosa de pinares.

La edificación proyectada tampoco se percibe desde la carretera de la CH del Guadalquivir pues esta discurre por el límite Sur de la parte baja la finca, entre esta y la zona de las tablas de arroz a cota de unos 5 ms. A unos ochenta metros de distancia comienza el borde del Escarpe con una elevación de 25 ms, y a unos 600 metros de este se sitúa la edificación proyectada, por lo que es imposible su detección visual, desde la citada carretera.

Medidas para minimizar el impacto paisajístico.

El Catálogo del Paisaje de la Provincia de Sevilla, donde solo figura (SE-14 Dehesa de Abajo), no contempla los cerros del Escarpe, tras el cual se sitúa la actuación proyectada, sino que esta referido a la parte llana de la Marisma con el siguiente contenido

- Alineaciones arbóreas de la rivera del Guadalquivir
- Las tablas de arroz
- Las naves y los silos
- Profundidad de las vistas hacia el Sur
- Infraestructura hidráulica.

Estudio de Impacto Visual

Para minimizar el Impacto Visual en el paisaje se ha tratado de vincular la edificación proyectada al entorno natural donde se asienta mediante el uso de materiales locales, vegetación nativa y un diseño sostenible, para integrar el proyecto en el paisaje existente

El proyecto no solo trata de minimizar el impacto paisajístico sino ser respetuoso con el medio ambiente.

Entre las medidas que se contemplan para corregir y minimizar el Impacto Visual están las siguientes,

1). Integración de la propuesta;

- Integrar morfológica y visualmente la edificación e infraestructura proyectada en el entorno natural, cohesionando la discordancia entre forma, colores y texturas.
- recuperación del manto vegetal original tras las obras que puedan afectarlo
- Plantar para el cubre suelo especies vegetales nativas que impidan la erosión (lantas, romero, tomillo, trébol,)

2). Medidas de diseño y materiales

- Volúmenes a escala local propios del medio rural
- Uso de materiales y colores locales
- Tratamiento de colores y texturas propios de la zona
- Acabados no reflectantes
- Cubierta vegetal de la edificación
- Suelos permeables (solería con separación de juntas) y menor pavimentación posible del exterior.

3). Medidas de ordenación y emplazamiento

- Selección del emplazamiento ubicando la edificación en la parte menos visible de la finca, y por ende de la zona.
- Soterramiento de las líneas eléctrica y las redes de infraestructura.

4). Gestión y control

- Control de la iluminación nocturna
- Control de los elementos de publicidad (inexistentes)
- Control de las aguas residuales
- Limitación a la utilización de materiales plásticos

Estas medidas correctoras de Impacto Visual buscan minimizar la alteración del paisaje mediante la integración de elementos antrópicos en el entorno con el objeto de que las obras e infraestructuras respeten la topografía, la vegetación y la armonía visual del entorno.

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
- Almacén y Guadarnés (cerrado) = 373,00 €/m²

Vivienda unifamiliar aislada:

$$286,55 \text{ m}^2 \times 709,00\text{€} = 203.163,95\text{€}$$

Anexo:

Almacenes y guadarnés : $149,90 \text{ m}^2 \times 373,00 \text{ €} = 55.912,70\text{€}$

Porche y aparcamientos: $192,55 \text{ m}^2 \times 354\text{€} = 68.162,70\text{€}$

Total..... 319.139,35 €

Asciende el presente Presupuesto de Ejecución Material a la cantidad de TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE CON TREINTA Y CINCO CÉNTIMOS.

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.

Fecha : junio 2026



El arquitecto.
Asia de Haro Beca

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:

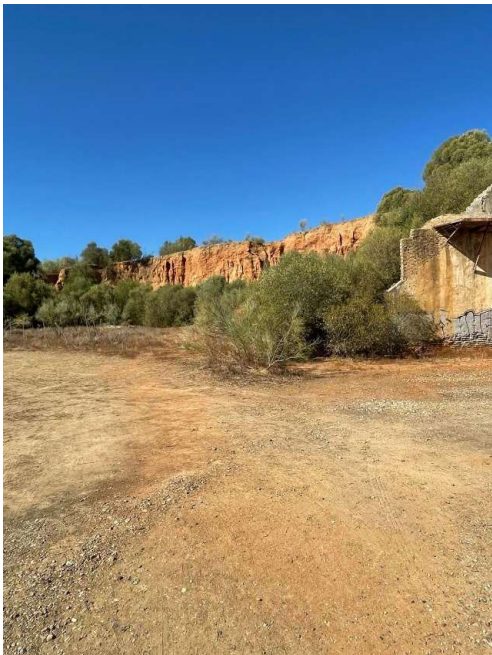
- a) Las correspondientes a los deberes legales del régimen del suelo rústico.
- b) Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico tal y como se establece en el articulado de la Ley 7/2021 (artículo 22.5 de la Ley) con la finalidad de que se produzca la mencionada prestación por el uso y aprovechamiento 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.

27312771H MARIA
BLANCA HERNANDEZ
(R: B24789653)

Firmado digitalmente por
27312771H MARIA BLANCA
HERNANDEZ (R: B24789653)
Fecha: 2026.06.16 11:39:27
+02'00'

El promotor y solicitante.

FOTOGRAFIAS (in situ):



ESCARPE



CAMINO INTERIOR

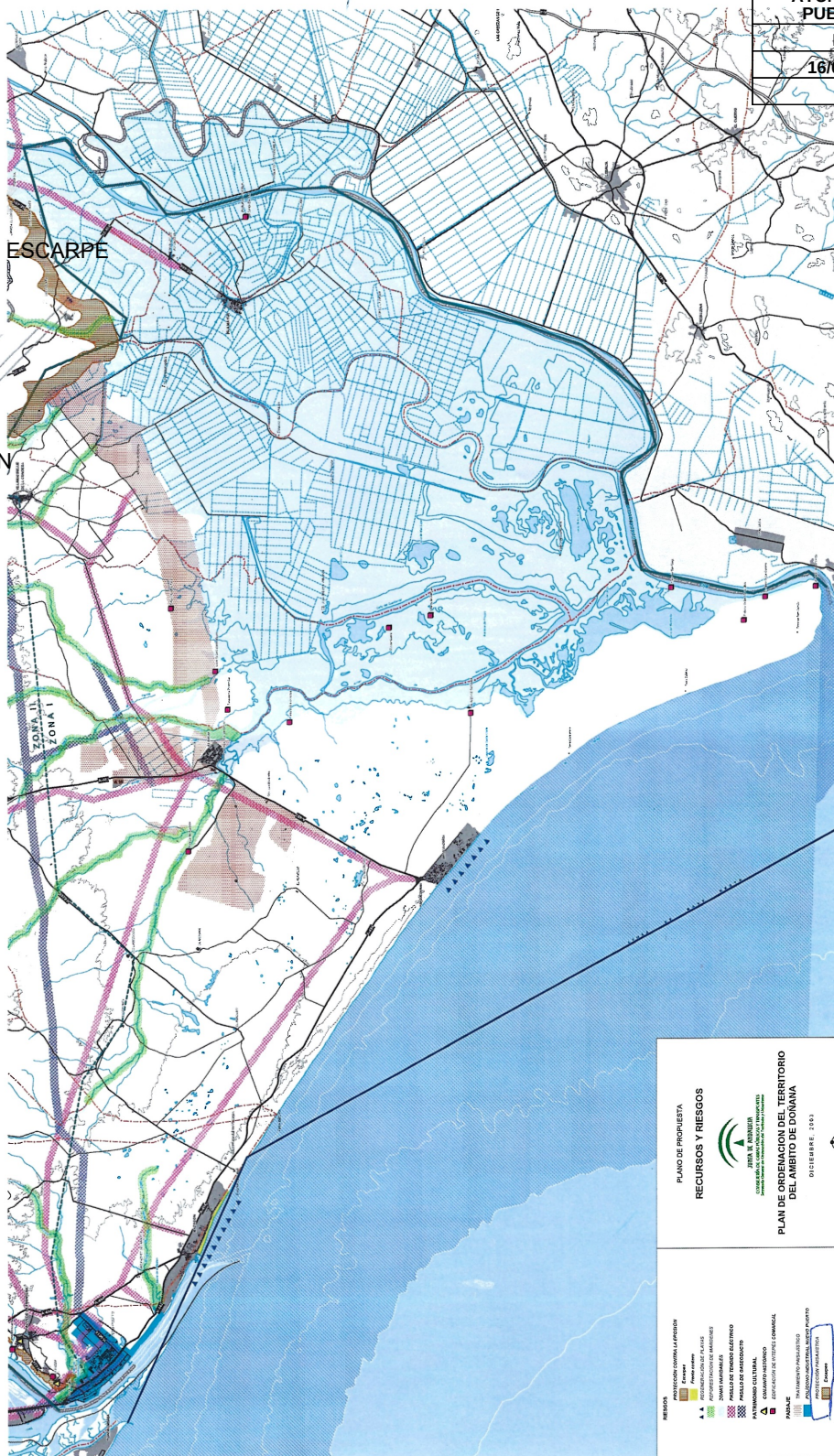


CANTERA



RUINAS

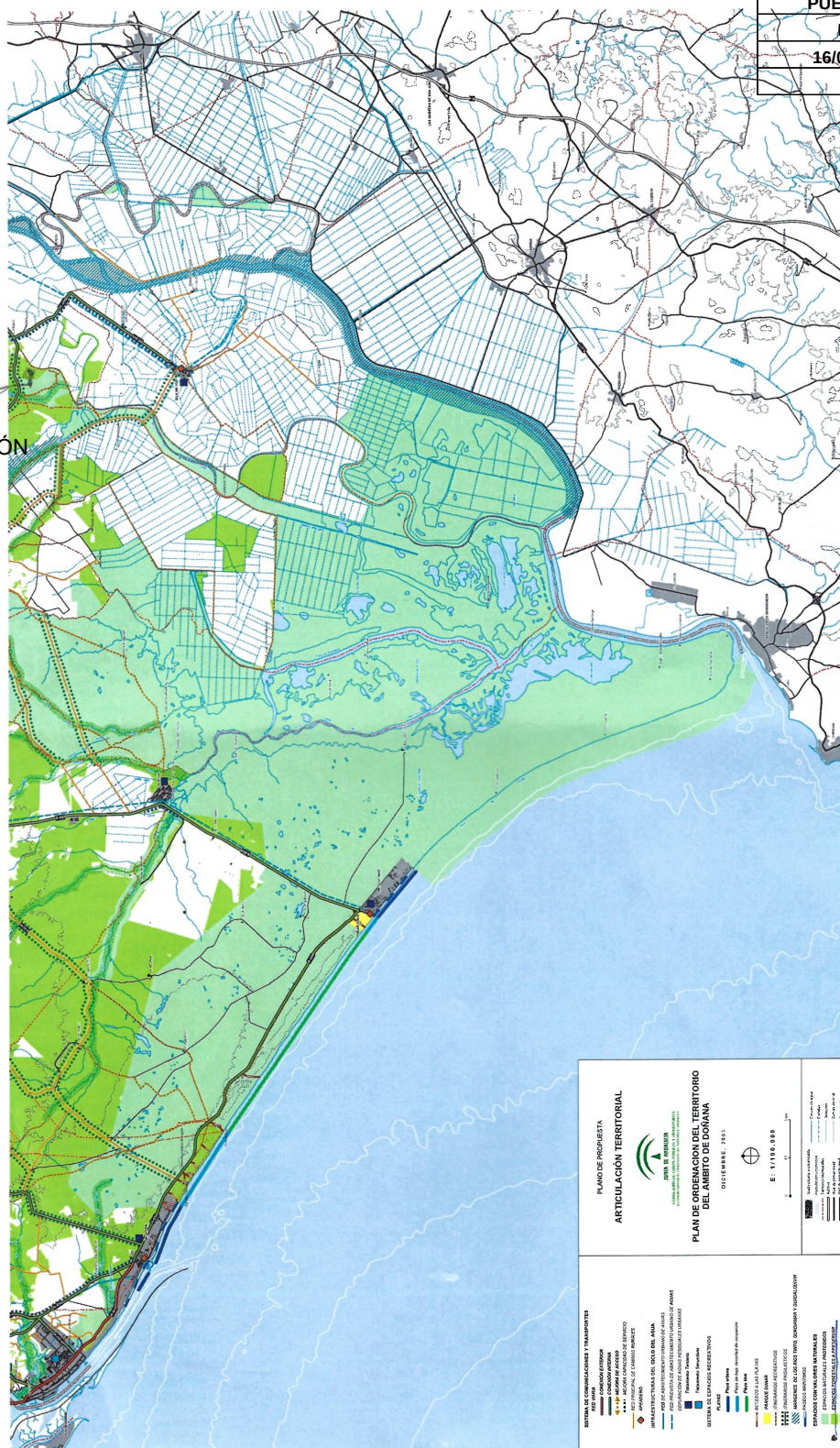




SITUACIÓN DE LA FINCA EN EL TERRITORIO 1

Código Seguro de Verificación	IV76WKC2J4WN76HDAFQAKNPHAU	Fecha	16/06/2026 11:48:17
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/IV76WKC2J4WN76HDAFQAKNPHAU	Página	40/56





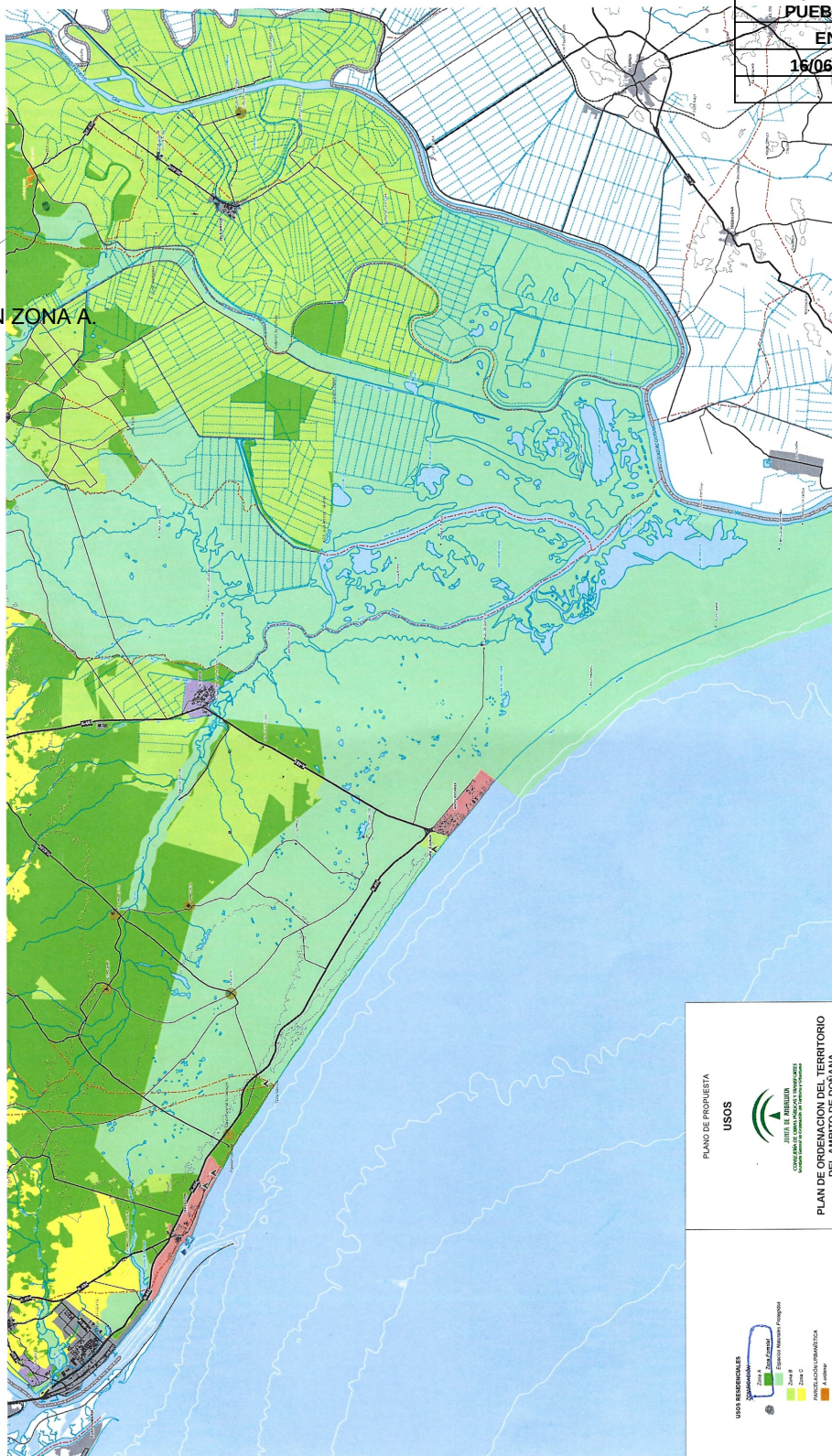
SITUACIÓN DE LA FINCA EN EL TERRITORIO 2

Código Seguro de Verificación	IV76WKC2J4WN76HDAFQAKNPHAU	Fecha	16/06/2026 11:48:17
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/IV76WKC2J4WN76HDAFQAKNPHAU	Página	41/56



SITUACIÓN ZONA A.

SITUACIÓN ZONA A.



SITUACIÓN DE LA FINCA EN EL TERRITORIO 3

Código Seguro de Verificación	IV76WKC2J4WN76HDAFQAKNPHAU	Fecha	16/06/2026 11:48:17
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/IV76WKC2J4WN76HDAFQAKNPHAU	Página	42/56



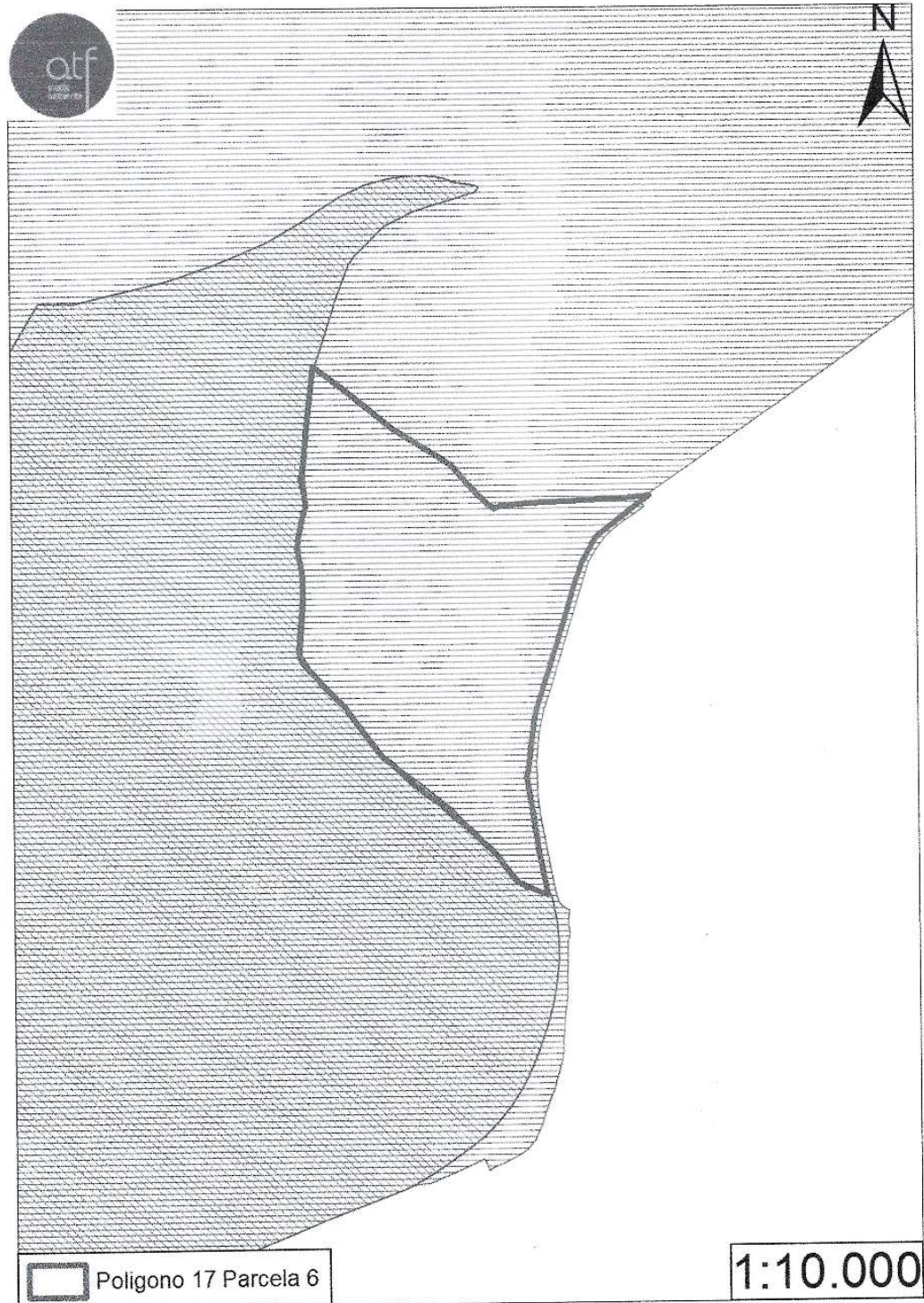


Código Seguro de Verificación	IV76WKC2J4WN76HDAFQAKNPHAU	Fecha	16/06/2026 11:48:17
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	MARIA BLANCA HERNANDEZ RODRIGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV76WKC2J4WN76HDAFQAKNPHAU	Página	43/56



4/10/25, 11:29

Plano RED NATURA 2000_Marmoleja.jpg



<https://mail.google.com/mail/u/0/?hl=es#inbox?projector=1>

1/1

Código Seguro de Verificación	IV76WKC2J4WN76HDAFQAKNPHAU	Fecha	16/06/2026 11:48:17
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/IV76WKC2J4WN76HDAFQAKNPHAU	Página	44/56



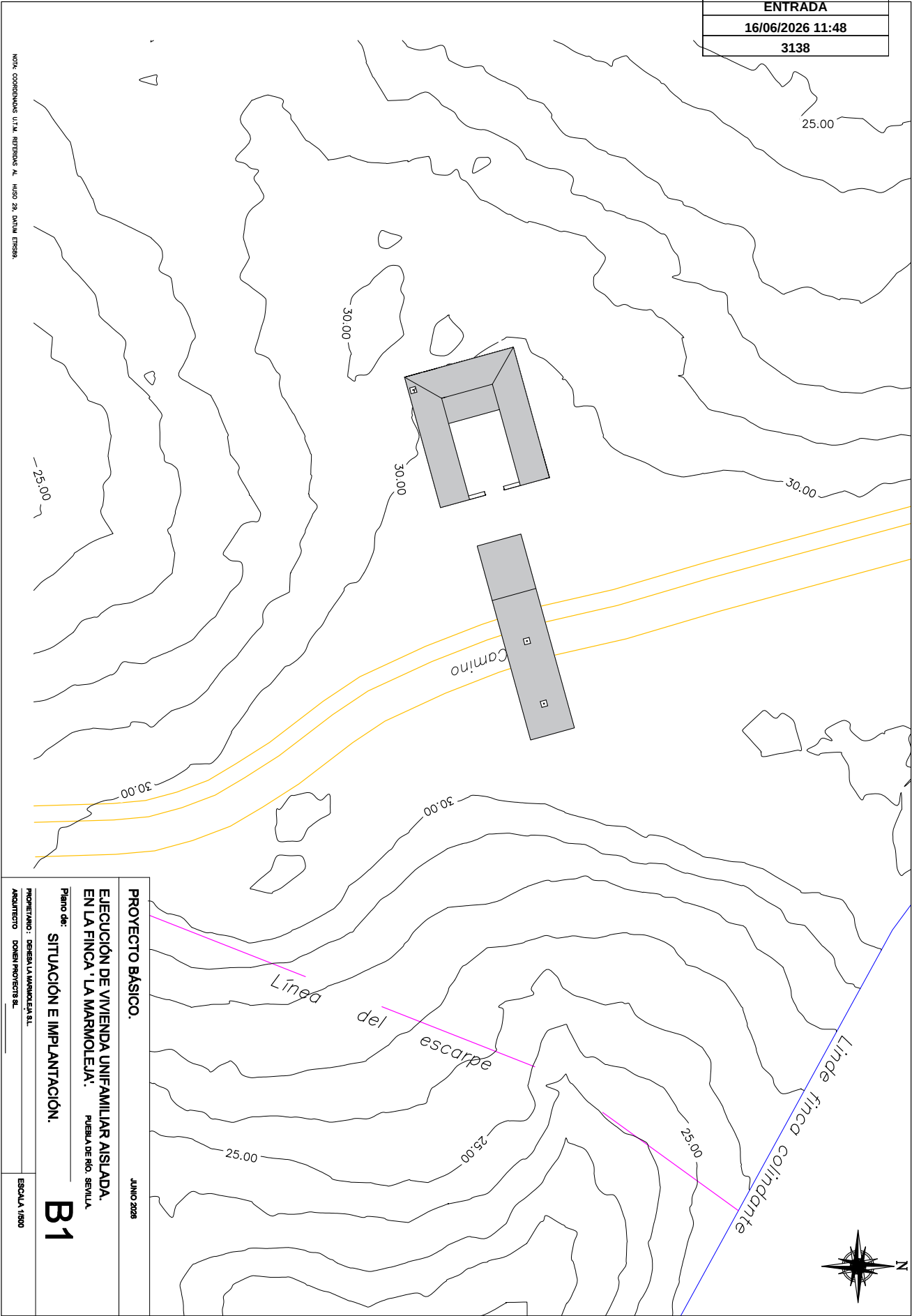
	DATOS IDENTIFICATIVOS SIGPAC	
	Provincia:	41 - SEVILLA
	Municipio:	79 - Puebla del Río (La)
	Agregado:	0 Zona: 0
	Polígono:	17 Parcela: 6
Referencia Catastral:		41079A017000060000JA

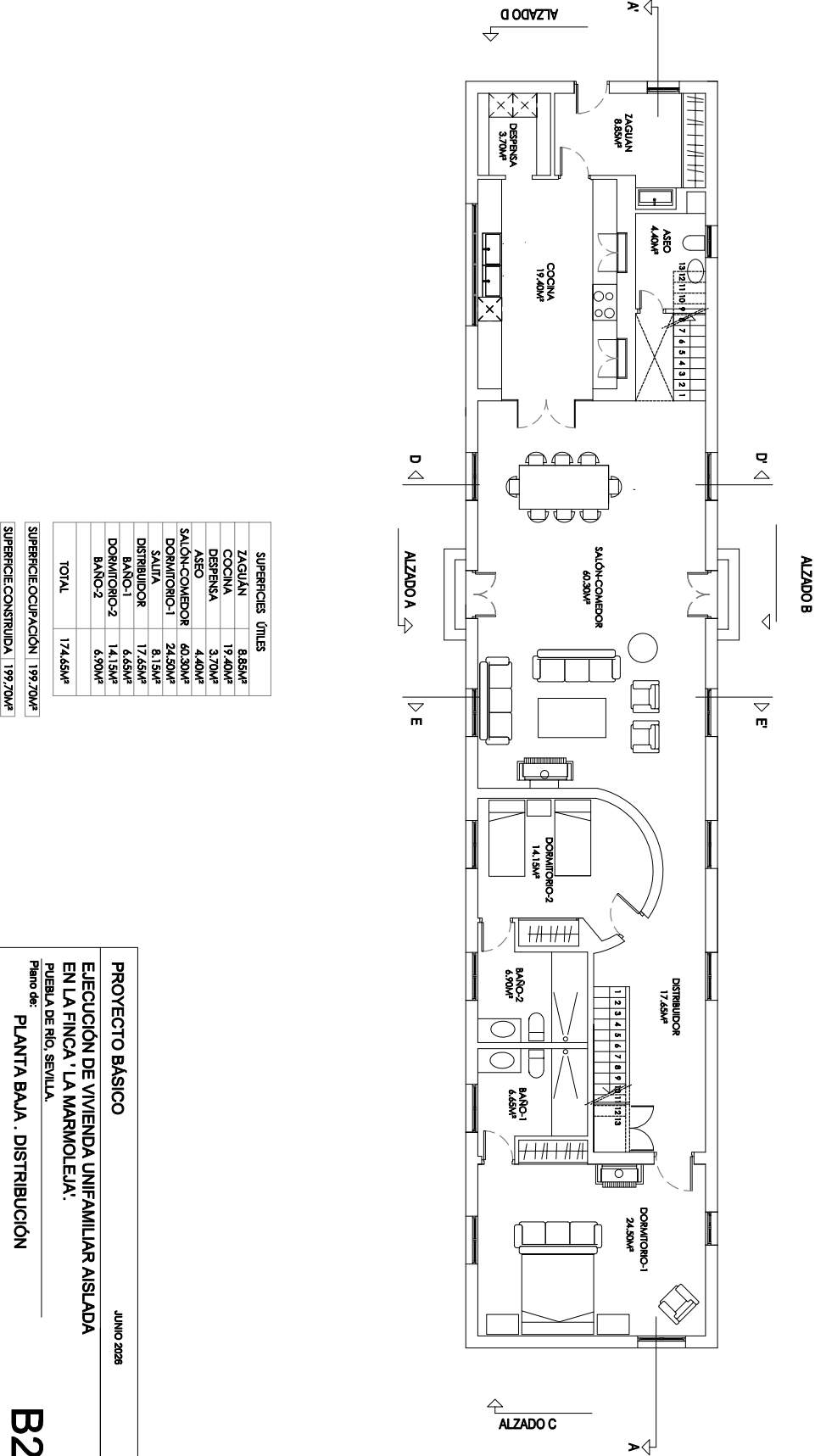
Coordenadas UTM del centro	Fecha de vuelo de la foto del centroide de la parcela:	07/2022
X: 751158.54	Fecha de la cartografía Catastral (1):	12/2/2016
Y: 4122820.84	Fecha de Impresión:	18/02/2025
DATUM WGS84	Escala aproximada de impresión:	1 : 10000
HUSO 29		



(1) Pueden existir cambios en la parcela catastral que aún no se reflejen en SIGPAC.







PROYECTO BÁSICO JUNIO 2028

EJECUCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN LA FINCA 'LA MARMOLEJA'.

PUEBLA DE RÍO, SEVILLA.

Plano de:

PLANTA BAJA. DISTRIBUCIÓN

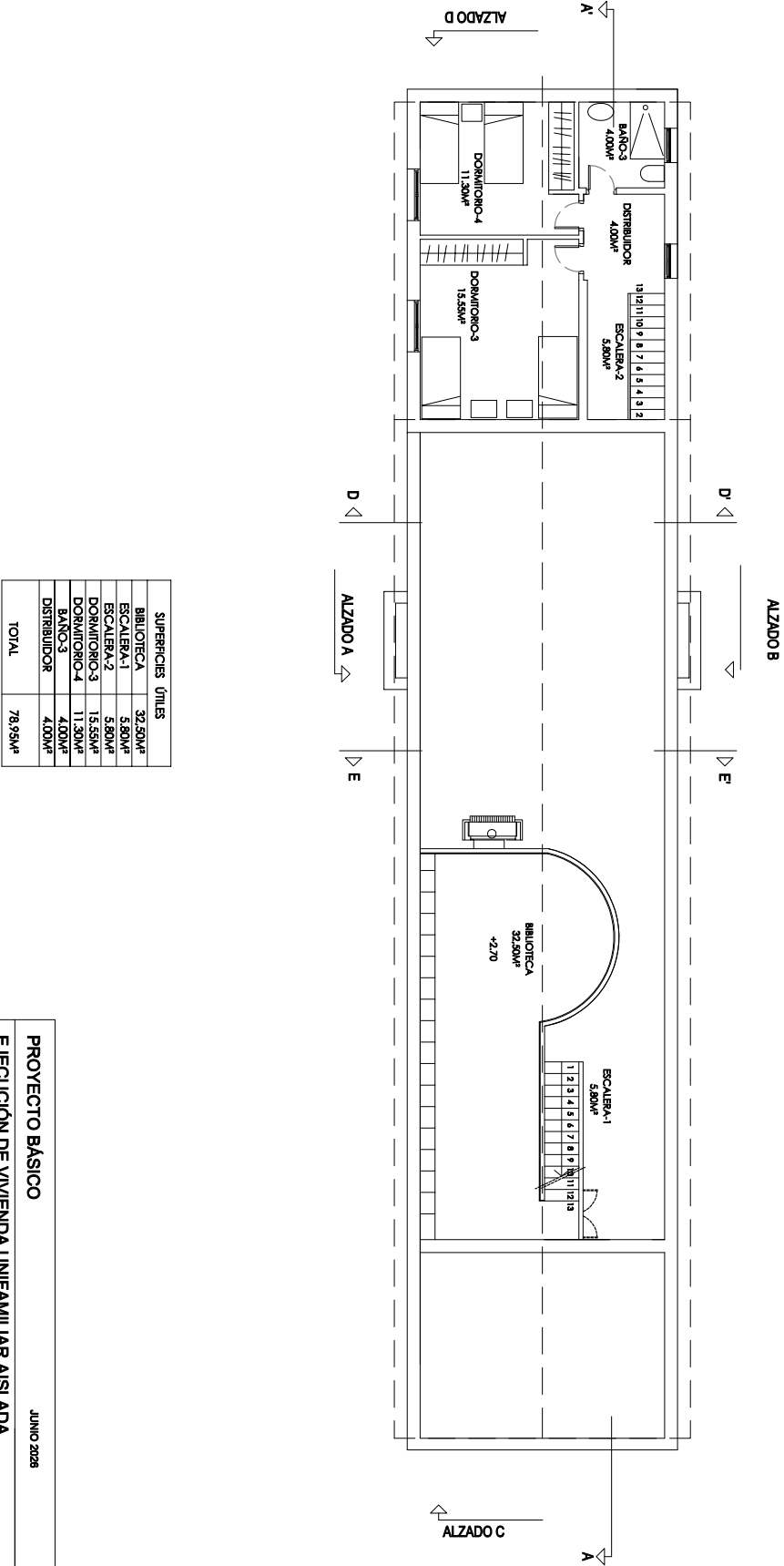
PROPIETARIO : DEREBA LA MARMOLEJA S.L.

ARQUITECTO : DOMEN PROECTS SL.

ESCALA 1/100

B2





SUPERFICIES ÚTILES	
BIBLIOTECA	32.50m²
ESCALERA-1	5.80m²
ESCALERA-2	5.80m²
DORMITORIO-3	15.55m²
DORMITORIO-4	11.30m²
BANCO-3	4.00m²
DISTRIBUIDOR	4.00m²
TOTAL	78.95m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA 86.85m²

PROYECTO BÁSICO

JUNIO 2028

EJECUCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
EN LA FINCA 'LA MARMOLEJA' PUEBLA DE RÍO, SEVILLA

Plano de: PLANTA ALTA. DISTRIBUCIÓN

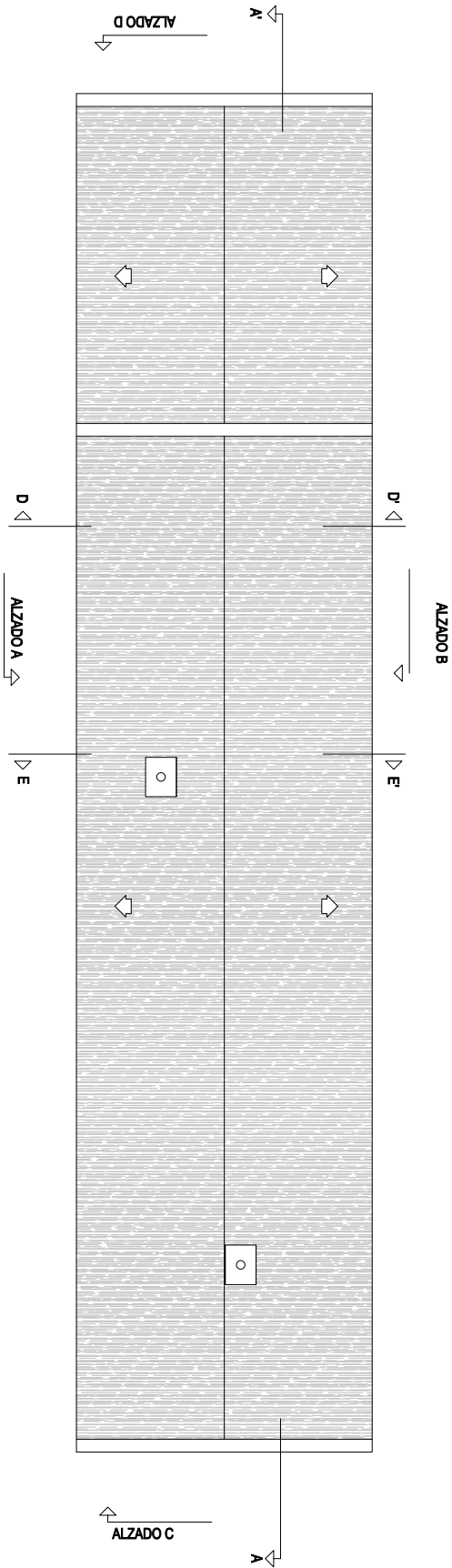
PROPIETARIO: DERECHA LA MARMOLEJA S.L.

ARQUITECTO: DOMEN PROECTS SL

ESCALA 1/100

B3





PROYECTO BÁSICO. JUNIO 2026

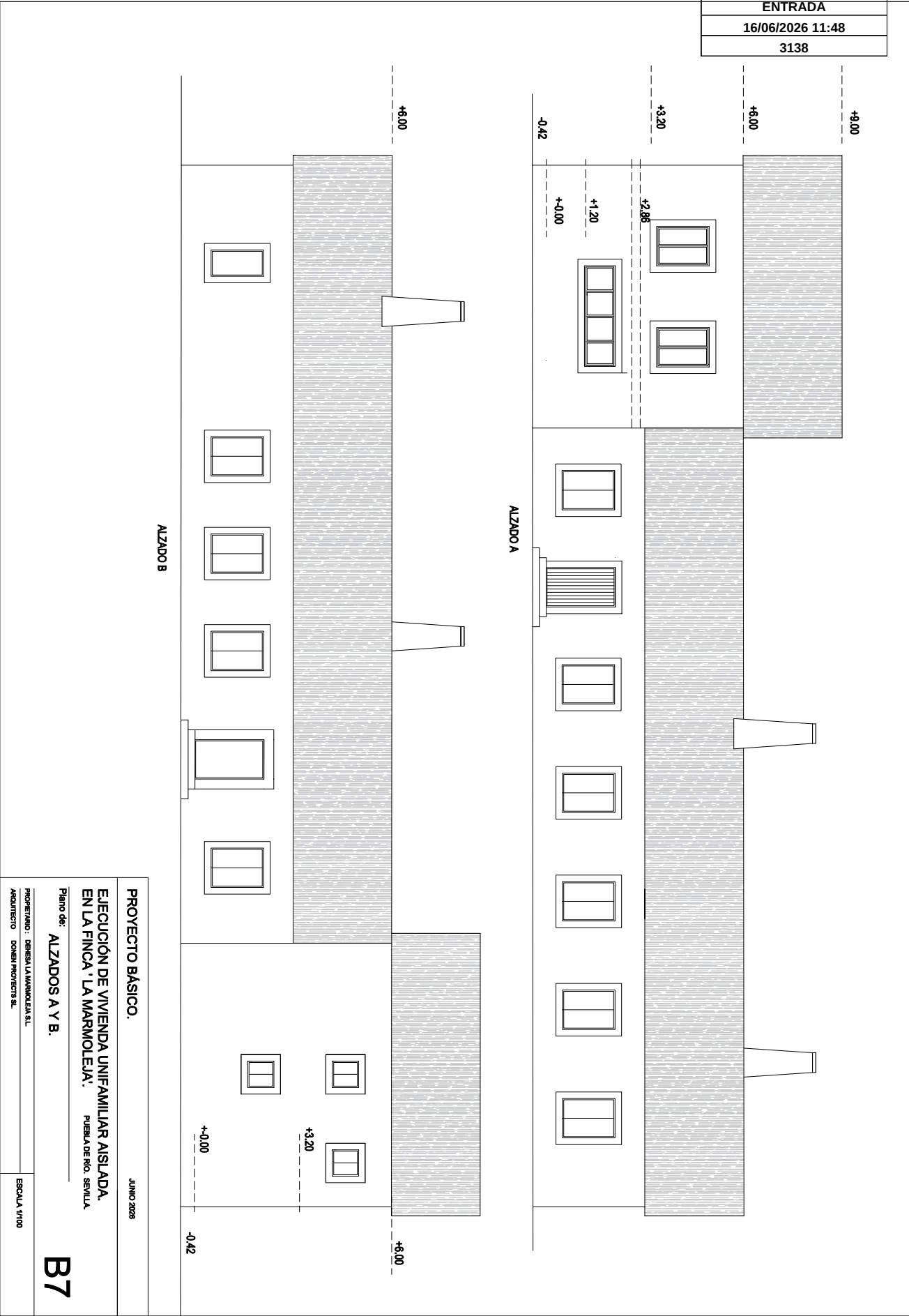
EJECUCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.
EN LA FINCA 'LA MARMOLEJA'. PUEBLA DEL RÍO, SEVILLA

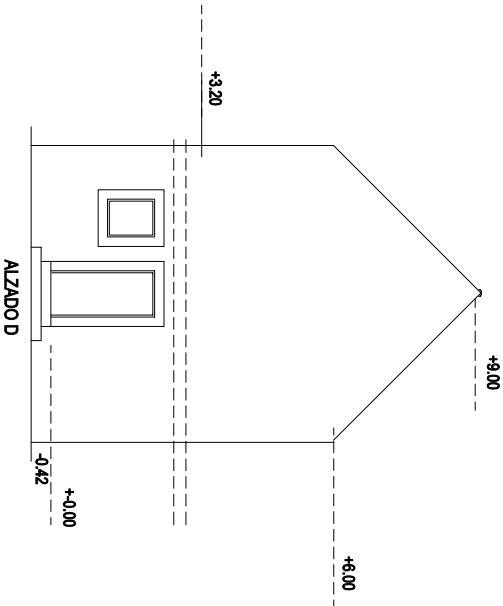
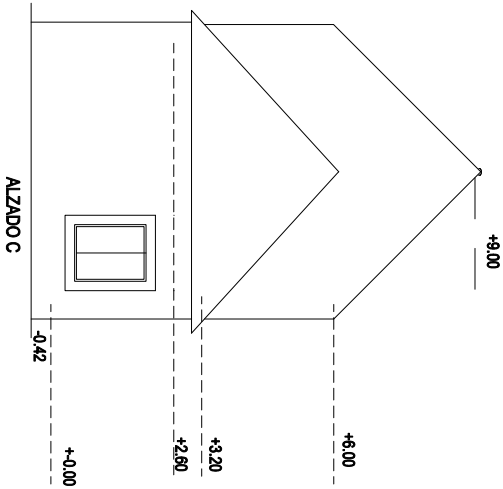
Plano de: PLANTA DE CUBIERTA.

PROPIETARIO: DERECHA MARMOLEJA S.L.
ARQUITECTO: DOMEN PROYECTS SL.

B4

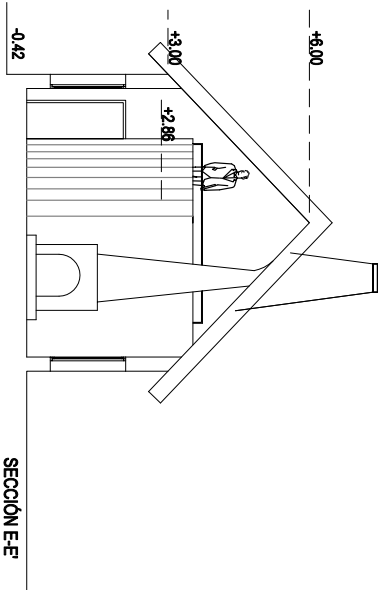
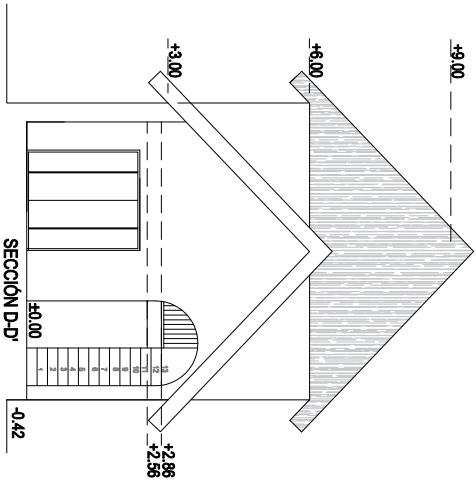
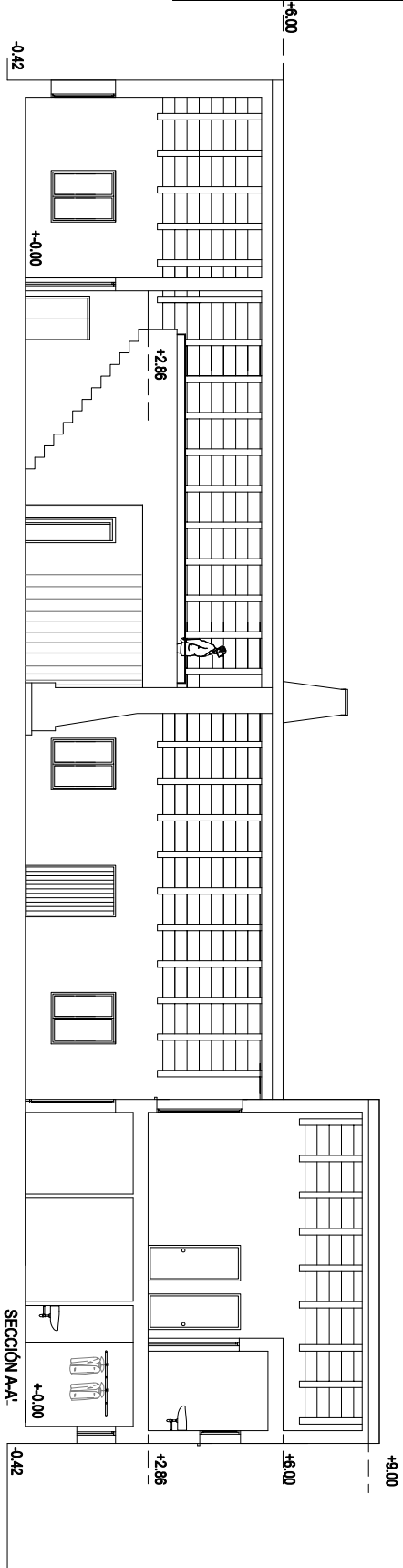






PROYECTO BÁSICO.	JUNIO 2026
EJECUCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA. EN LA FINCA 'LA MARMOLEJA'. PUEBLA DEL RÍO, SEVILLA.	
Plano de: ALZADOS C Y D.	B8
PROYETARDO : DERECHA LA MARMOLEJA S.L.	
ARQUITECTO : DOMENEC PROYECTS SL.	
ESCALA 1/100	





PROYECTO BÁSICO.

JUNIO 2026

EJECUCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.
EN LA FINCA 'LA MARMOLEJA'. PUEBLA DEL RÍO, SEVILLA.

Plano de:

SECCIONES.

B9

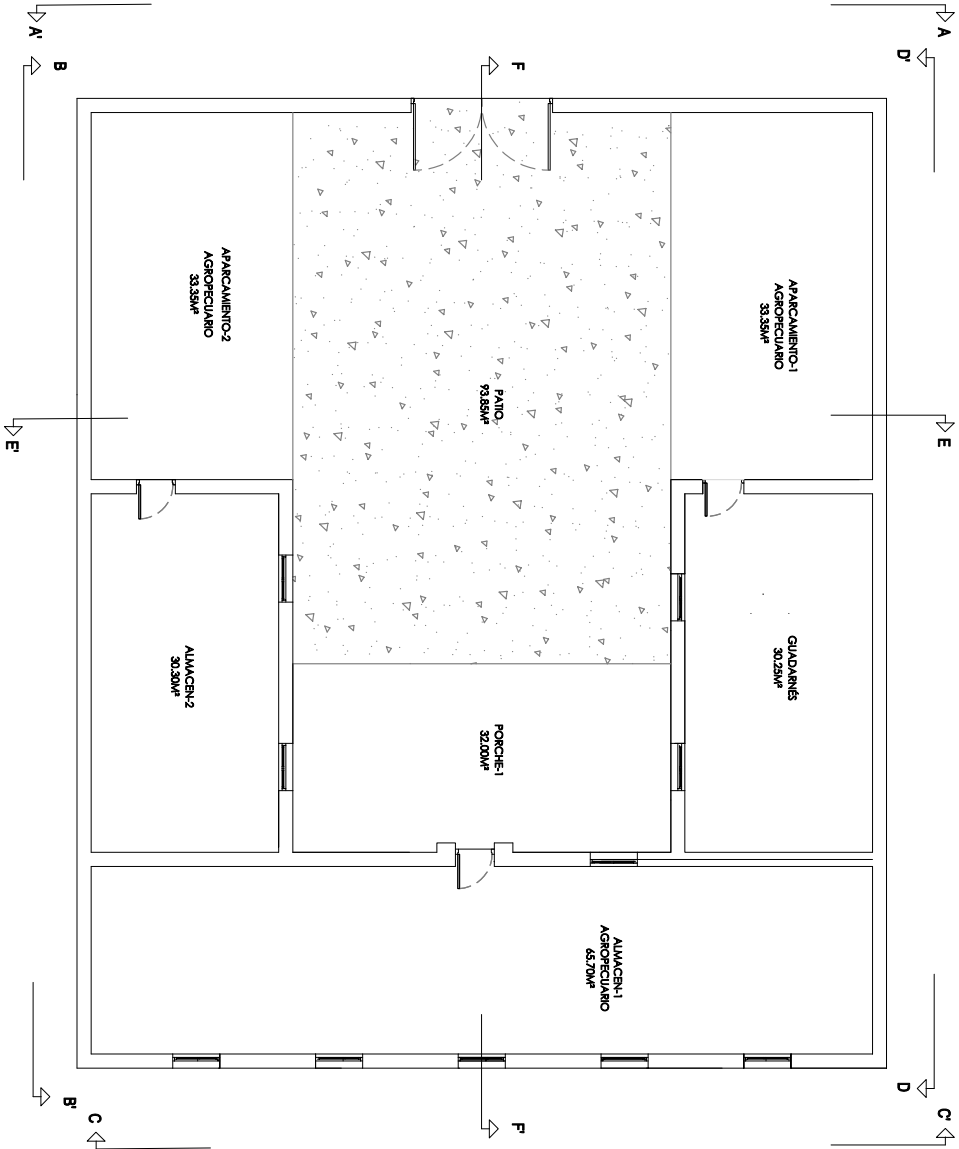
PROPIETARIO: DEBESA LA MARMOLEJA S.L.
ARQUITECTO: DOMEN PROYECTS SL.

ESCALA 1/100



SUPERFICIES ÚTILES	
ALMACEN1	45.70M²
ALMACEN2	30.30M²
GUADARÍS	30.30M²
TOTAL	126.30M²

PORCHE	32.00M²
APARCAMIENTO1	33.35M²
APARCAMIENTO2	33.35M²



PROYECTO BÁSICO

JUNIO 2028

EJECUCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
EN LA FINCA 'LA MARMOLEJA'.

PUEBLA DEL RÍO, SEVILLA

Plano de:

ANEXO. PLANTA DE DISTRIBUCIÓN.

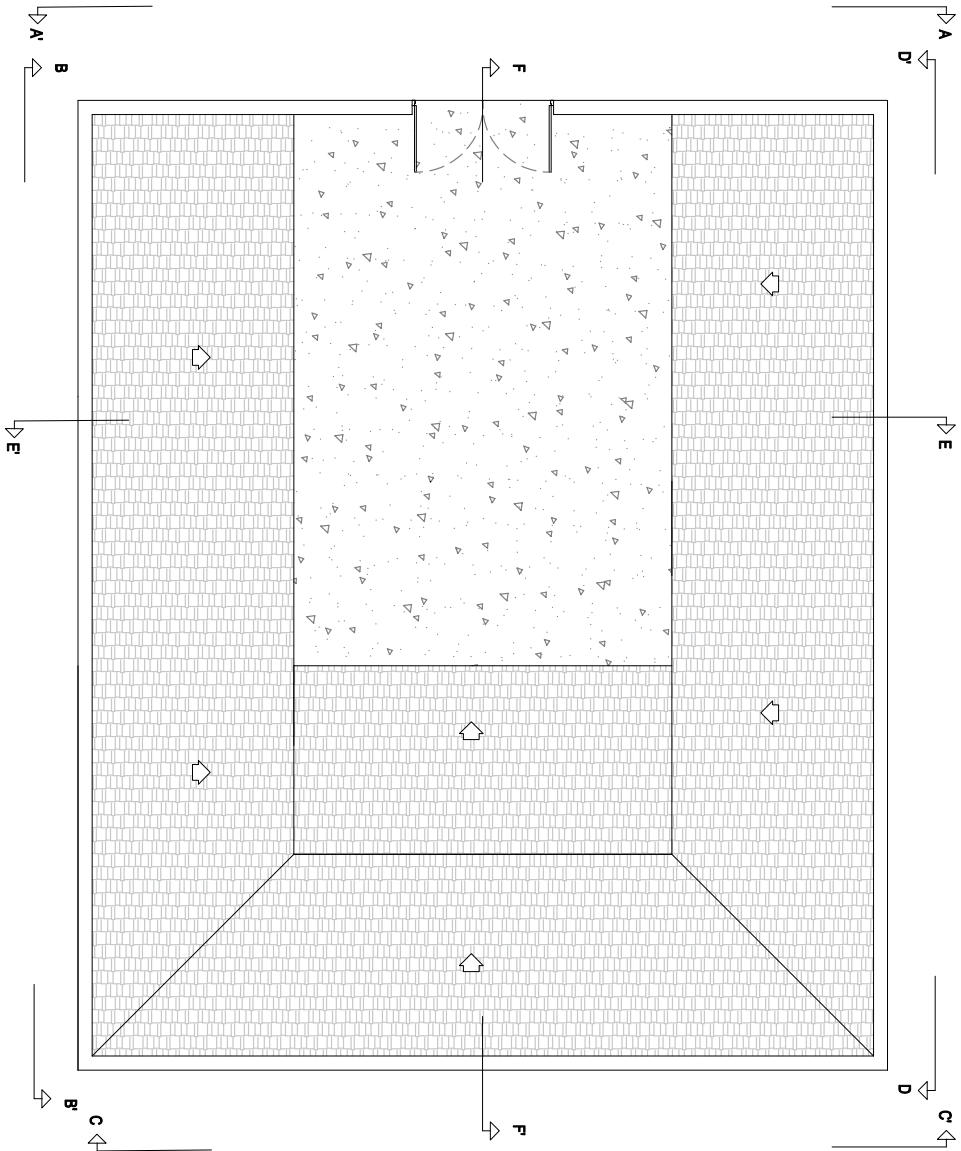
PROPIETARIO : DERECHA MARMOLEJA S.L.

ARQUITECTO : DOMEN PROECTS SL.

ESCALA 1/100

B10

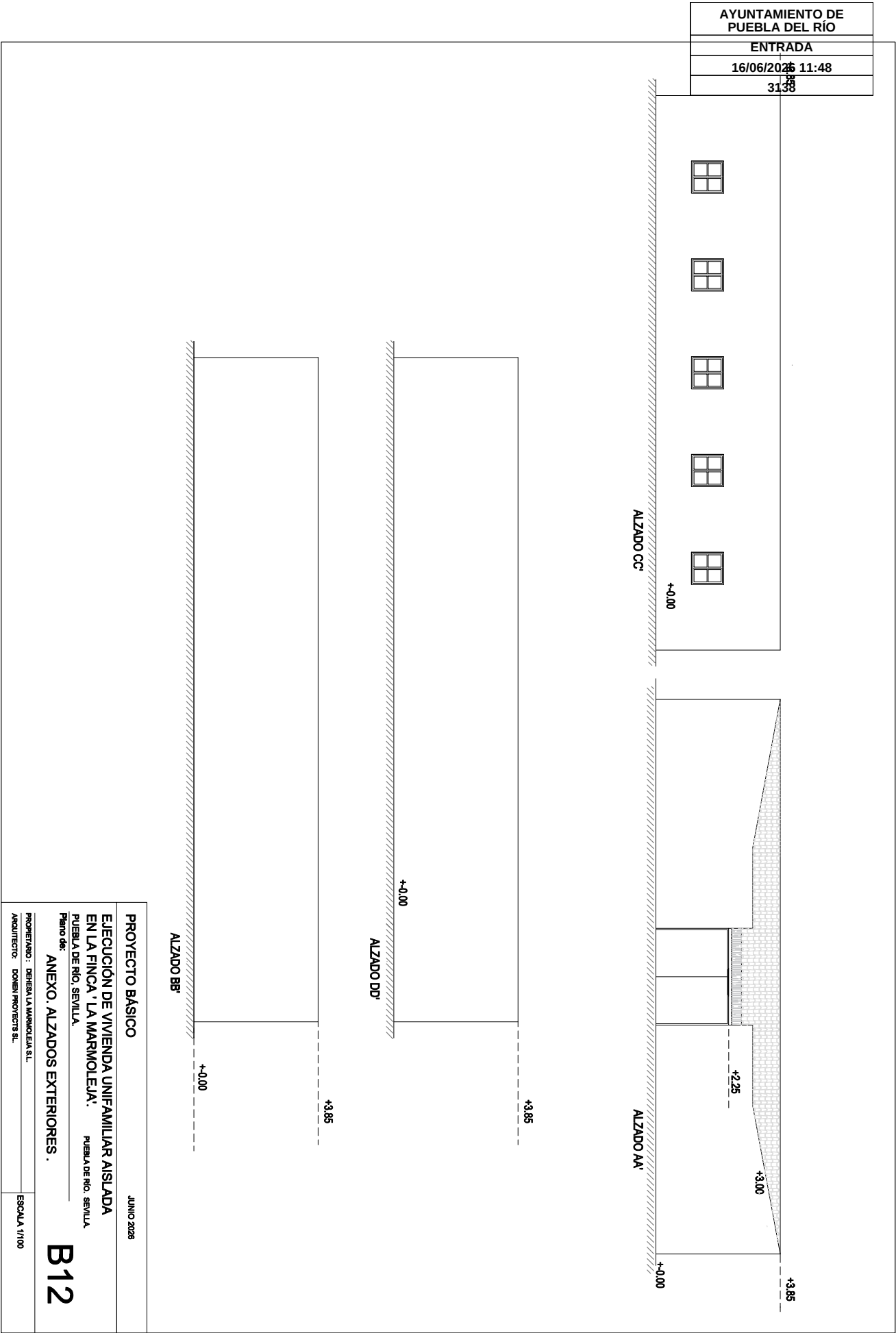


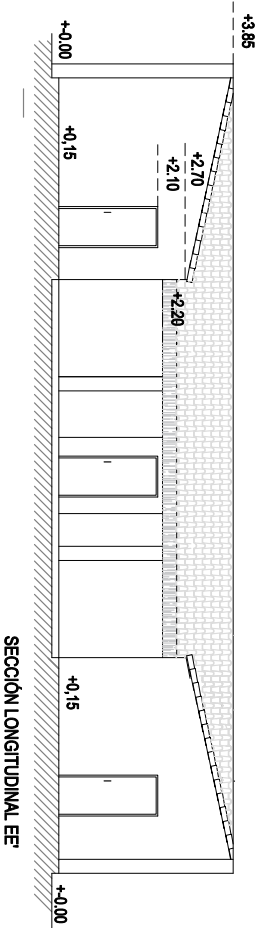


PROYECTO BÁSICO	JUNIO 2026
EJECUCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN LA FINCA 'LA MARMOLEJA'. PUEBLA DE RÍO, SEVILLA	
Plano de:	
ANEXO. PLANTA DE CUBIERTA	
PROPIETARIO: DISEÑA LA MARMOLEJA S.L.	ESCALA 1/100
ARQUITECTO: DOMEN PROECTS SL	

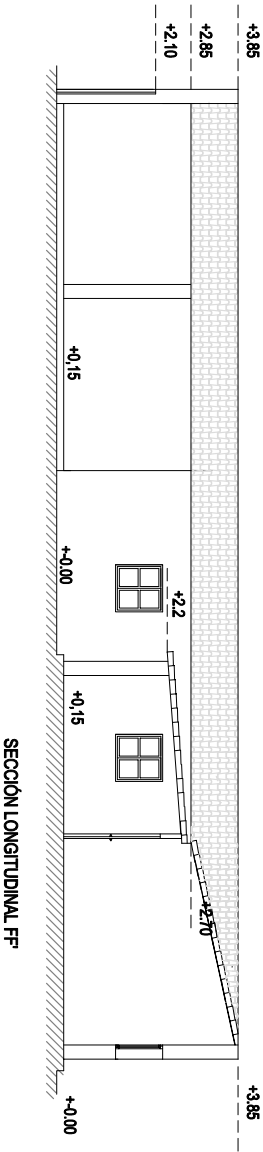
B11







SECCIÓN LONGITUDINAL EE



SECCIÓN LONGITUDINAL FF

PROYECTO BÁSICO

JUNIO 2026

EJECUCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
EN LA FINCA 'LA MARMOLEJA', PUEBLA DEL RÍO, SEVILLA

Plano de: ANEXO. SECCIONES.

B13

PROPIETARIO : DERECHA LA MARMOLEJA S.L.

ARQUITECTO : DOMEN PROECTS SL

ESCALA 1/100

