



**D O C U M E N T A C I Ó N :**

**PARA AUTORIZACIÓN PREVIA  
HOSTAL-RESTAURANTE Y  
ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN  
PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA).**

Cliente

**VILLAS DEL GUADALQUIVIR S.L.**

Fecha

**JUNIO DE 2.022**

Expediente

**2022025**

**RAMOS**

**JIMENEZ DAVID**

**- 28736898P**

Firmado digitalmente por RAMOS  
JIMENEZ DAVID - 28736898P  
Nombre de reconocimiento (DN):  
c=ES,  
serialNumber=IDCES-28736898P,  
givenName=DAVID, sn=RAMOS  
JIMENEZ, cn=RAMOS JIMENEZ  
DAVID - 28736898P  
Fecha: 2022.06.20 17:01:40 +02'00'

El Ingeniero Agrónomo Alejandro M. Prior Fernández Nº Colegiado: 2.159

El Arquitecto David Ramos Nº Colegiado: 4.819

Av. Vereda de los Chapatales s/n C. Comercial El Rincón L. 39 San José de la Rinconada 41.300 (Sevilla)

TLF. 954 79 03 39 info@safestudios.com www.safestudios.com

ÍNDICE  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO  
3 DEL T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

## **AUTORIZACION PREVIA DE HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACION DE SERVICIO EN AVDA. DE SEVILLA, S/N.**

**POLIGONO 3. PARCELA 52. LOS ROSALES, TOCINA.**

---

### **INDICE GENERAL**

#### **A.- MEMORIA**

##### **1.- INTRODUCCION**

1.1.- ANTECEDENTES.

1.2.- PROMOTOR.

1.3.- REDACCION.

1.4.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA AUTORIACION  
PREVIA.

##### **2.- DESCRIPCION DETALLADA DE LA ACTIVIDAD**

2.1.- SITUACION, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACION.

2.2.- CARACTERIZACION FISICA Y JURIDICA DE LOS TERRENOS.

2.3.- CARACTERISTICAS SOCIO-ECONOMICAS DE LA ACTUACION.

2.3.1.- ANALISIS ECONOMICO DE LA ACTUACION.

2.3.2.- ANALISIS SOCIAL DE LA ACTUACION.

2.3.3.- ANALISIS AMBIENTAL DE LA ACTUACION.

2.3.4.- ANALISIS FUNCIONAL DE LA ACTUACION.

2.4.- CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS, VIARIOS,  
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TECNICOS E INSTALACIONES.

2.5.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE CONTAR CON EDIFICACIONES DE USO  
RESIDENCIAL.

2.6.- PLAZOS DE INICIO Y TERMINACION DE LAS OBRAS. FASES DE EJECUCION.

##### **3.- JUSTIFICACION Y FUNDAMENTACION**

3.1.- JUSTIFICACION DE LA UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL.

3.2.- VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA.

3.3.- NECESIDAD DE IMPLANTACION EN SUELO RUSTICO.

3.3.1.- JUSTIFICACION DE SU UBICACION

3.3.2.- INCIDENCIA URBANISTICO-TERRITORIAL Y AMBIENTAL.

3.3.3.- MEDIDAS PARA LA CORRECCION DE IMPACTOS.

3.4.- COMPATIBILIDAD CON EL REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO RUSTICO.

3.4.1.- COMPATIBILIDAD CON EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

**ÍNDICE**

**AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL T.M. DE TOCINA (SEVILLA)**

3.4.2.- COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO

3.5.- JUSTIFICACION DE LA NO INDUCCION DE LA FORMACION DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

3.6.- MEDIDAS PARA GARANTIZAR LA INTEGRACION TERRITORIAL, AMBIENTAL Y PAISAJISTICA DE LA ACTUACION.

3.6.1.- RESIDUOS

3.6.2.- GENERACIÓN DE OLORES

3.6.3.- CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

3.6.4.- AGUAS RESIDUALES

3.6.5.- GENERACIÓN DE RUIDOS Y VIBRACIONES

3.6.6.- PLAN DE RESTAURACIÓN

4.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.

4.1.- DEBERES LEGALES DERIVADOS DEL REGIMEN DEL SUELO RUSTICO.

4.2.- PAGO DE LA PRESTACION COMPENSATORIA EN SUELO RUSTICO.

4.3.- SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA MUNICIPAL.

4.4.- OTRAS DETERMINACIONES DE LA CARACTERIZACION DE LA ACTUACION.

4.4.1.- DECLARACION DE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANISTICAS.

**B.- ANEXOS**

INFORME URBANÍSTICO

NOTA SIMPLE 1 Y 2 2.020.

RECIBO IBI 2.021

**C.- PLANOS**

PLANO Nº 1.	SITUACION.
PLANO Nº 2.	TOPOGRÁFICO. SUPERFICIE ACTUAL E=1/2.000
PLANO Nº 3.	TOPOGRÁFICO. INFRAESTRUCTURAS E:1/2.000
PLANO Nº 4.	ZONA DE ACTUACIÓN. SUPERFICIES E=1/500
PLANO Nº 5.	CIRCULACIÓN E=1/500
PLANO Nº 6.	CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA E=1/5.000
PLANO Nº 7.	VIAS PECUARIAS E=1/5.000
PLANO Nº 8.	AFECCIONES SEGÚN NORMATIVA E=1/500



# MEMORIA



A.- MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO  
3 DEL T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

## **AUTORIZACION PREVIA DE HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACION DE SERVICIO EN AVDA. DE SEVILLA, S/N.**

**POLIGONO 3. PARCELA 52. LOS ROSALES, TOCINA.**

---

### **A.- MEMORIA**

#### **1.- INTRODUCCION**

- 1.1.- ANTECEDENTES.
- 1.2.- PROMOTOR.
- 1.3.- REDACCION.
- 1.4.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA AUTORIACION PREVIA.

#### **2.- DESCRIPCION DETALLADA DE LA ACTIVIDAD**

- 2.1.- SITUACION, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACION.
- 2.2.- CARACTERIZACION FISICA Y JURIDICA DE LOS TERRENOS.
- 2.3.- CARACTERISTICAS SOCIO-ECONOMICAS DE LA ACTUACION.
  - 2.3.1.- ANALISIS ECONOMICO DE LA ACTUACION.
  - 2.3.2.- ANALISIS SOCIAL DE LA ACTUACION.
  - 2.3.3.- ANALISIS AMBIENTAL DE LA ACTUACION.
  - 2.3.4.- ANALISIS FUNCIONAL DE LA ACTUACION.
- 2.4.- CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS, VIARIOS, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TECNICOS E INSTALACIONES.
- 2.5.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE CONTAR CON EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL.
- 2.6.- PLAZOS DE INICIO Y TERMINACION DE LAS OBRAS. FASES DE EJECUCION.

#### **3.- JUSTIFICACION Y FUNDAMENTACION**

- 3.1.- JUSTIFICACION DE LA UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL.
- 3.2.- VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA.
- 3.3.- NECESIDAD DE IMPLANTACION EN SUELO RUSTICO.
  - 3.3.1.- JUSTIFICACION DE SU UBICACION
  - 3.3.2.- INCIDENCIA URBANISTICO-TERRITORIAL Y AMBIENTAL.
  - 3.3.3.- MEDIDAS PARA LA CORRECCION DE IMPACTOS.
- 3.4.- COMPATIBILIDAD CON EL REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO RUSTICO.
  - 3.4.1.- COMPATIBILIDAD CON EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL
  - 3.4.2.- COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO

A.- MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO  
3 DEL T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

3.5.- JUSTIFICACION DE LA NO INDUCCION DE LA FORMACION DE NUEVOS  
ASENTAMIENTOS.

3.6.- MEDIDAS PARA GARANTIZAR LA INTEGRACION TERRITORIAL, AMBIENTAL Y  
PAISAJISTICA DE LA ACTUACION.

3.6.1.- RESIDUOS

3.6.2.- GENERACIÓN DE OLORES

3.6.3.- CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

3.6.4.- AGUAS RESIDUALES

3.6.5.- GENERACIÓN DE RUIDOS Y VIBRACIONES

3.6.6.- PLAN DE RESTAURACIÓN

#### 4.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.

4.1.- DEBERES LEGALES DERIVADOS DEL REGIMEN DEL SUELO RUSTICO.

4.2.- PAGO DE LA PRESTACION COMPENSATORIA EN SUELO RUSTICO.

4.3.- SOLICITUD DE LICENCIA URBANISTICA MUNICIPAL.

4.4.- OTRAS DETERMINACIONES DE LA CARACTERIZACION DE LA ACTUACION.

4.4.1.- DECLARACION DE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANISTICAS.

MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

## **A.- MEMORIA DESCRIPTIVA**

### **1.- INTRODUCCIÓN**

#### **1.1.- ANTECEDENTES**

La presente Documentación Técnica adjunta al expediente de Autorización Previa se realiza para poder realizar las nuevas actividades que la empresa VILLAS DEL GUADALQUIVIR, S.L., pretende implantar en el municipio de Tocina, en el entorno urbano de Los Rosales, consistente en la implantación de un conjunto de servicios compuestos por una Estación de Servicios compuesta por gasolinera, recarga de vehículos, tienda, servicios de aspirado y limpieza del automóvil (Box de lavado y túneles), báscula y un gasocentro; todo ello complementado con un pequeño hostel con el servicio de restaurante.

Se trata de una empresa local que apuesta por el crecimiento económico del municipio y la creación de puestos de trabajo en el mismo, al mismo tiempo que dota al municipio de unos servicios carentes actualmente en la zona de implantación de los mismos.

#### **1.2.- PROMOTOR**

Se redacta la presente Documentación Técnica para el expediente de la Autorización Previa a instancias de la empresa VILLAS DEL GUADALQUIVIR, S.L. con C.I.F. B-91.497.750 y domicilio fiscal en c/ Virgen del Carmen, 23 del municipio de Tocina (Sevilla), con Código Postal 41340, cuyo representante es Juan Gordillo Sánchez con DNI 28.459.694-Q.

#### **1.3.- REDACCIÓN**

Esta Documentación Técnica se redacta por SAF ESTUDIOS, S.L. – Alejandro Manuel Prior Fernández, Ingeniero Agrónomo colegiado nº 2.159, del Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Andalucía, con domicilio a efectos de notificación en Avenida Vereda de los Chapatales, s/n C.C. El Rincón, Local 39, C.P.:41.300 San José de la Rinconada (Sevilla), Telf.: 954.790.339, e-mail: [info@safestudios.com](mailto:info@safestudios.com), en colaboración con el Arquitecto, D. David Ramos Jiménez, colegiado nº 4.819 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, y con domicilio profesional en C/ Alí Al Gomari nº 5 5º-D de Sevilla.

MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

#### **1.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA AUTORIZACIÓN PREVIA**

Procede la formulación de la presente documentación técnica con objeto de solicitar la correspondiente Autorización Previa por los siguientes motivos:

a) La importancia principal de la Autorización Previa es la necesidad de una empresa local de poder expandir su negocio, con el consiguiente beneficio que esto conlleva para el municipio, especialmente en la creación de más puestos de trabajo.

b) Por su influencia en la economía local, debida, entre otros a la generación de nuevo empleo, tanto directo como inducido. Repercutiendo todo ello en una mayor competitividad del municipio.

c) Debido a las limitaciones existentes en un suelo urbano para la implantación de este tipo de servicios, por otro lado, innecesarios en el interior del mismo, se ha buscado un terreno en Suelo Rústico, cercano al Suelo Urbano del municipio y en un emplazamiento privilegiado anexo a la carretera A-8005 para dotar de estos servicios a esta zona de Los Rosales, carente de este tipo de servicios.

d) La redacción de esta documentación técnica necesaria para la Autorización Previa, se realiza de acuerdo al Art. 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y presupone la no concurrencia de las siguientes circunstancias:

- Comprender terrenos pertenecientes a más de un Término Municipal.
- Tener por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia Territorial Supramunicipal.

en cuyo caso sería necesario la redacción de un Proyecto de Actuación Autonómico, de acuerdo al Art. 51 de la LISTA.

En nuestro caso, no se dan esas circunstancias, por lo que procede la tramitación de la correspondiente Autorización Previa, con la documentación técnica necesaria incluida en el presente documento, tomando como base, las determinaciones del Art. 33 del Reglamento de la LISTA, actualmente en tramitación, pero prácticamente idéntico a la documentación necesaria en el Art. 42.5 de la antigua Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

**MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)**


## 2.- DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD

### 2.1.- SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN

El proyecto se desarrolla en una finca ubicada en el término municipal de Tocina (Sevilla), en la pedanía de Los Rosales, terrenos que actualmente se encuentran clasificados como Suelo Rústico de Especial Protección de las Terrazas Superiores según el PGOU de Tocina de 2.005 adaptado a la LOUA en 2.009.

La referencia catastral de la finca es 41092A003000520000XP, que se corresponde con la parcela 52 del polígono catastral de rústica 3.

Adjuntamos la ficha extraída de la Oficina Virtual del Catastro:



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 41092A003000520000XP

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**  
Polígono 3 Parcela 52  
EL EJIDO. TOCINA (SEVILLA)

**Clase:** RÚSTICO  
**Uso principal:** Agrario  
**Superficie construida:** 655 m2  
**Año construcción:** 1985

**Construcción**


Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	100001	272
ALMACEN	100002	342

**Cultivo**

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
a	CR Labor o labradío regadío	03	71.611

**PARCELA**

Superficie gráfica: 70.177 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100.00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

Martes, 22 de Marzo de 2022

La superficie de la parcela según la Oficina Virtual del catastro es de 70.177 m<sup>2</sup>, aunque la zona de actuación para esta Autorización Previa, tan sólo se circunscribe a la zona sur de la misma, con una superficie de 12.000 m<sup>2</sup>, como se detalla en el plano 2 "Topográfico. Superficie Actual".

**MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)**

El acceso a la parcela es a través de la carretera A-8005, que une Los Rosales con Sevilla, a través de Brenes y La Rinconada, siendo una parcela que linda al este con el límite del Suelo Urbano.

Adjuntamos fotografías de la parcela tomadas de Google Maps:



Foto1.- Planta parcela



Foto2.- Vista aérea fachada y parcela



Foto 3.- Fachada parcela

**MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)**

La zona de actuación quedaría emplazada con los siguientes linderos:

- Norte: Parcela rústica
- Sur: Ctra A-8005
- Este: Suelo urbanizable PERI r-R4
- Oeste: Parcela rústica

## **2.2.- CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS**

Se trata de una finca rústica que se encuentra clasificada como Suelo No Urbanizable (Rústico según LISTA) de Especial Protección de Terrazas Superiores según el PGOU de Tocina adaptado a la LOUA, con una superficie de 70.177 m<sup>2</sup>.

La morfología de esta parcela rústica es de forma relativamente regular que se asemeja a un rectángulo y sensiblemente plana, sin desniveles de importancia, la máxima diferencia entre la zona norte y la sur de la parcela es de 1 metro.

La parcela se encuentra totalmente diáfana, excepto una edificación residencial en el centro de la misma y un camino asfaltado de acceso a la misma, no obstante, la zona objeto de actuación para la nueva actividad de Área de Servicios con Hotel-Restaurante se ubica en la zona Sur, alejada de dicha edificación residencial.

La parcela está inscrita en el Registro de la Propiedad de Lora del Río, Tomo 835, Libro 95, folio 137, finca registral de Tocina nº 7.505. Se adjunta Nota simple de la misma en Anexo a este documento.

La propiedad de la misma es VILLAS DEL GUADALQUIVIR, S.L. con C.I.F. B-91.497.750 y domicilio fiscal en c/ Virgen del Carmen, 23 del municipio de Tocina (Sevilla).

La topografía de la finca presenta como hemos dicho una orografía suave, por lo que no será necesario realizar apenas movimientos de tierra para ejecutar las nuevas instalaciones objeto de este proyecto, prácticamente una limpieza y desbroce del terreno.

La parcela dispone ya de unas infraestructuras urbanas que serán aprovechadas para acometer las nuevas instalaciones a ellas, sin necesidad de otras conexiones exteriores más allá de las necesarias, que en principio no se prevén, al tener ya disponible la parcela infraestructuras semejantes al suelo urbano.



MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

Definimos pormenorizadamente cada una de ellas paralelamente a la definición gráfica detallada en el plano nº 3 "Topográfico. Infraestructuras":

- Instalación de Energía Eléctrica, actualmente existe una instalación de Media/Baja Tensión que atraviesa la parcela, la cual será reconducida bajo tierra de acuerdo a la normativa reglamentaria de aplicación y desde donde se realizará la nueva conexión en baja tensión para las nuevas instalaciones. En el caso que sea requerido por la compañía suministradora, se realizará la instalación de un nuevo transformador en el interior de la parcela de actuación.

- Instalación de Abastecimiento, paralelamente a la Avenida de Sevilla (travesía de la carretera A-8005) existe una tubería de abastecimiento de agua de Polietileno (PE) de 175 mm de diámetro que pasan justo por delante de la parcela objeto de este proyecto, por lo que simplemente se procederá a su conexión en el frente de la parcela.

- Instalación de Saneamiento, paralelamente a la Avenida de Sevilla (travesía de la carretera A-8005) existe una tubería de saneamiento de hormigón centrifugado de 400 mm que cuyo pozo de conexión se sitúa en el Sur-Este de la fachada de la parcela objeto de este proyecto, por lo que simplemente se procederá a su conexión en el frente de la parcela.

### **2.3.- CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS DE LA ACTUACIÓN**

Pasamos a describir las características socio-económicas de la futura actividad a implantar en la parcela objeto del presente proyecto.

#### **2.3.1.- Análisis Económico de la actuación**

La finca donde se ubica la actividad que se pretende desarrollar es propiedad de VILLAS DEL GUADALQUIVIR, S.L. con C.I.F. B-91.497.750 y domicilio fiscal en c/ Virgen del Carmen, 23 del municipio de Tocina (Sevilla).

Se estima que la presente iniciativa comporta un volumen de inversión inicial de 3.078.800 €, cuyo desglose se detallará más adelante en el apartado correspondiente.



**MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)**

La financiación de la actividad se realizará en parte con capital propio aportado por el promotor y en parte con la ayuda de subvenciones designadas a tal efecto y la aportación bancaria a través de préstamos, aunque en el estudio de viabilidad económica realizado para el proyecto no se han tenido en cuenta ningún tipo de ingresos proveniente de ayudas públicas.

La creación de estos servicios, mediante las nuevas construcciones a ejecutar, conllevará la creación de nuevos puestos de trabajo directos e indirectos, repercutiendo también en una dinámica económica en auge para el municipio de Tocina y sus límites.

Para poner en marcha esta iniciativa, los socios promotores cuentan con una serie de recursos importantes que les permiten obtener una serie de ventajas importantes:

- 1.- Acceso a inversiones.
- 2.- Conocimiento del sector al que se dirigen.
- 3.- Especialización de servicios.
- 4.- Actividad de demanda creciente.
- 5.- Disponer de una oferta de servicios de alta calidad.
- 6.- Formación acorde.

### **2.3.2.- Análisis Social de la actuación**

Se trata de una actividad múltiple que se compone de un Área de Servicios que incluye una zona para el suministro de carburantes (gasolinera), recarga de vehículos, tienda, servicios de aspirado y limpieza del automóvil (Box de lavado y túneles), báscula y un gasocentro. Paralelamente se dispone de unos servicios complementarios consistentes en Hostal-Restaurante y zona de aparcamientos y descanso.

Esta nueva actividad beneficiará la creación de empleo, con la incorporación de un equipo joven de trabajo, proveniente prioritariamente de vecinos censados en Tocina.

La explotación de la estación de servicio y la zona de restauración necesitan la creación de empleo directo para al menos dieciséis o diecisiete personas y de otro tanto sin cuantificar de empleo indirecto producido por las necesidades de abastecimiento y servicios propios de la explotación.

MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

A estos puestos de trabajo habría que unir los generados sin determinar durante el período de construcción y puesta en marcha de la actividad.

Nos encontramos por tanto con una actividad que mejorará esta población, que pretende cubrir unas necesidades presentes y de futuro y cuyo funcionamiento ofrece un beneficio inmediato a la población residente en Tocina y sus alrededores.

### **2.3.3.- Análisis Ambiental de la actuación**

Las actividades proyectadas están incluidas en el Anexo 1, de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificado por el punto tres del artículo 7 de la Ley 3/2014, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresa y Anexo IV del Decreto 356/210, sujetas a CALIFICACIÓN AMBIENTAL (CA) recogida en las siguientes categorías tras la modificación del Anexo:

13.31.- Establecimientos Hoteleros.

13.32.- Restaurantes, Cafeterías.

13.54.- Estaciones de Servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles.

Por ello, según indica el Artículo 9. del Decreto 297/1995, de 19 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental se incluirá en el futuro proyecto de obras lo indicado en el apartado 1 del citado artículo en la Memoria, además se aportará el documento de Síntesis de las características de la actividad o actuación para lo que se solicita la licencia de "Unidad de suministro de combustible".

No procede, por tanto, los instrumentos de prevención ambiental de Autorización Ambiental Integrada (AAI) ni de Autorización Ambiental Unificada (AAU).

Respecto a la Evaluación Ambiental Estratégica, no nos encontramos en los supuestos del Art. 36 "Ámbito de Aplicación", al no tratarse la Autorización Previa objeto de este documento técnico de ningún Plan o Programa, por lo que no procede.

El posible impacto ambiental se produce antes, durante y al finalizar la vida considerada como útil del proyecto.

MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

Durante esta trayectoria en el tiempo, tendríamos que contemplar, dos fases del proyecto, la primera se refiere a las consecuencias producidas, durante la realización de las obras, denominada fase constructiva y posteriormente, una vez que el proyecto ha pasado por la fase de las obras, entraría a funcionar le llamaremos fase de funcionamiento, que como es lógico, tendrá a partir de entonces un carácter permanente durante la vida media del proyecto.

Finalmente, pasada la vida del Proyecto, este, puede ser remodelado y modernizado, pasando de nuevo por las dos primeras fases, o bien, se puede finalizar, en cuyo caso al dejar de ser útil, se podrá utilizar con otra finalidad económica, o definitivamente, sería desechado y derribado. A esta fase se le denomina fase de derribo o abandono.

1ª Fase: Fase de construcción.

Los posibles efectos en esta fase son los más destacables en el informe ambiental. Estos efectos serán disminuidos por el tiempo mínimo que oscilará entre seis y doce meses, intentando que estos efectos acaben una vez terminada la ejecución. El proyecto de ejecución contendrá las medidas correctoras necesarias para minimizar el impacto ambiental.

2ª Fase: Fase de funcionamiento.

Los efectos del ecosistema en la fase de funcionamiento serán mínimos ya que se pretende crear y urbanizar esa parcela para no realizar ningún daño al mismo, más allá del impacto visual del entorno rural.

3ª Fase: Fase de derribo o abandono.

Si ocurriera esta fase, el efecto que quedaría patente en la parcela es el existente hasta el momento, sin ninguna edificación, ya que podría desmontarse y desmantelarse para otra posible ubicación.

Con objeto de compensar los impactos negativos producidos por la actividad, se desarrollarán, entre otras, las medidas de mitigación definidas en el apartado "3.3.2.- Medidas para la Corrección de Impactos" de la presente memoria.

MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

### **2.3.4.- Análisis Funcional de la actuación**

El objeto de la Actividad es el suministro de carburantes con servicios añadidos de: tienda, Hostal-Restaurante, zona de descanso, lavado de vehículos, gasocentro, báscula y parking, y otros, que pueda requerir el usuario, y para su implantación será necesaria la ejecución de varias construcciones, como se detalla en el plano 4 “Zona de Actuación. Superficies”.

En esta construcción destinada a suministro de carburantes se alojarán los servicios de caja, tienda de suministros a los usuarios, aseo público y personal, office, almacén, con un espacio semi-cubierto (marquesina), que cubra la zona de surtidores de carburantes.

Se dotará de las máquinas y elementos auxiliares adecuados al objeto de la actividad, esencialmente (y sin descartar otros posibles) para los surtidores, compresor de aire para la presión de los neumáticos, grifos de agua, aspiradora, túnel de lavado, puntos de recarga de vehículos eléctricos, gasocentro, báscula, etc., como el resto de mecanismos necesarios para la asistencia de los usuarios de la Zona de Servicios.

El objetivo, como ya se ha comentado, está enfocado al importante tráfico de la carretera A-8005 Sevilla-Los Rosales, además de dar servicio a un tráfico local, con rutas comerciales habituales y ocasionales, dada su proximidad a las Zonas Industriales de la zona.

El funcionamiento de las instalaciones podemos definirlos en tres actividades fundamentalmente:

**a.- Dar servicio de suministro de carburante, lavado de automóviles, puntos de recarga eléctrica,**

**b.- Gasocentro y báscula.**

**c.- Proporcionar zona de descanso con servicios de Hostal y Restaurante.**

MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

## **2.4.- CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS, VIARIOS, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS E INSTALACIONES**

El presente documento tiene por objetivo la definición básica y desarrollo de las diferentes edificaciones que conforman la actividad expuesta en capítulos anteriores, definiéndose sus características tanto de implantación dentro de la propia finca como sus futuras características formales y superficiales.

Por otra parte, para el adecuado funcionamiento de todo el conjunto se hace necesario establecer una importante reserva de terreno para desarrollar el viario interno, las zonas de aparcamiento y las zonas libres que este tipo de actividad requiere, todo ello dentro de la parcela objeto de este documento.

Las características principales de implantación se detallan en el plano nº 4 "Zona de Actuación. Superficies" del presente documento, y se resumen a continuación.

La organización del espacio interior de la parcela será adecuada al nuevo uso de la misma, de forma que se pueda dotar al conjunto de la funcionalidad adecuada para su uso.

El acabado exterior deberá intentar en todo momento responder a la fisonomía del municipio mediante la mayor integración posible de sus elementos en el entorno que le rodea.

La urbanización interior de la parcela se dispondrá de manera y con el objeto de causar el mínimo impacto posible dentro del entorno rural en el que se implanta el conjunto. Estas zonas se tratarán adecuadamente y con la vegetación más idónea para conseguir este objetivo en sus diferentes zonas.

El funcionamiento de la actividad tiene una descripción sencilla, desde la Avda. de Sevilla (carretera A-8005), se desdobra en una vía de servicio un ramal asfaltado que se desarrolla en la parcela, a través del cual se accede a todos los servicios y al mismo tiempo al ramal de salida e incorporación de nuevo a dicha avenida.

La instalación dispondrá de toda la maquinaria y el equipamiento necesario para dicha actividad.

MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

### ESTACIÓN DE SERVICIO

La instalación estará compuesta por tres surtidores y dos depósitos enterrado de doble pared acero-acero con capacidad total de aproximadamente 120 m<sup>3</sup>, tuberías, arquetas y accesorios que conectarán el combustible con cada aparato surtidor, colocado en cada isleta existente. Todo según *Real Decreto 706/2017, de 7 de julio, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 04 "Instalaciones para suministro a vehículos" y se regulan determinados aspectos de la reglamentación de instalaciones petrolíferas.*

Mediante la bomba accionada por motor eléctrico desde el aparato surtidor, se aspira el combustible desde el compartimento del tanque correspondiente, pasando por un dispositivo eliminador de las burbujas de aire (desaireador) y por un mecanismo que acciona el contabilizador electrónico en litros y euros y el totalizador, finalmente por la manguera de suministro provista de válvula de accionamiento manual.

También se dispondrá de dos puntos de recarga de vehículos eléctricos en la zona frontal de la misma, según *Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.*

### TIENDA EN EDIFICIO AUXILIAR

Para atender al servicio de los clientes se ha diseñado una tienda con múltiples estanterías donde se ofrecen al público los productos habituales en estos tipos de establecimientos: lubricantes, aceites, accesorios para automóviles, prensa, golosinas, bebidas, etc, en régimen de autoservicio. La tienda está dotada de caja interior de pago y con cajero-tarjetero para pagos nocturnos, cuando se cierra el acceso al público de la tienda.

También se dispone de almacén y aseo adaptado y zona administrativa. Todo ello según se desarrollará en el Proyecto de Ejecución y Actividad correspondiente.

### ZONA DE LAVADO

Para mejorar la dotación de la Estación de Servicios se proyecta instalar una zona de lavado de vehículos, que contará de una zona de limpieza interior de vehículos (4 aspiradoras), zona de lavado manual del exterior de vehículos (3 box de autolavado) y dos túneles de lavado automático. Además de la sala técnica desde donde se manejará los tres boxes y túneles de lavados.

MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

#### BÁSCULA

Se instalará una báscula para el pesaje de camiones y furgonetas.

#### GASOCENTRO

Se instalará un depósito y área independiente a la Estación de Servicio para dotar al municipio de un camión cisterna de Gasoil, y dar servicio a los profesionales y particulares que dispongan de instalaciones de calderas o equipos alimentados por gasoil en el punto concreto donde se emplacen sus actividades o residencias. Todo según *Real Decreto 1562/1998, de 17 de julio, por el que se modifica la Instrucción Técnica Complementaria MI-IP02 "Parques de almacenamiento de líquidos petrolíferos"*.

#### HOSTAL-RESTAURANTE

Las instalaciones se completan con una edificación destinada al descanso de los viajeros consistente en un hostel de 16 habitaciones con sus servicios en planta primera, completando aproximadamente 1200 m<sup>2</sup> construidos, 400 m<sup>2</sup> destinados a habitaciones, 150 m<sup>2</sup> destinados a almacén, 100 m<sup>2</sup> destinados a cocina, restaurante-bar con una superficie de 400 m<sup>2</sup> abierto tanto a los huéspedes del hostel como al público en general, y 150 m<sup>2</sup> de usos generales o zonas comunes. El futuro proyecto de edificación determinará la superficie exacta destinada a cada uso, aproximadamente de 1.200 m<sup>2</sup> en total.

MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

### CUADRO DE SUPERFICIES DE LAS INSTALACIONES

ZONA DE ACTUACIÓN		Sup. Ocupada (m <sup>2</sup> )	Sup. const. (m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
<b>1. GASOLINERA</b>				<b>611,52</b>
1a	Tienda	150,71	150,71	
1b	Marquesina	374,74	187,37	
1c	Puntos de recarga	86,07		
<b>2. ZONA DE LAVADOS</b>				<b>290,61</b>
2a	Aspiradoras	58,41	29,21	
2b	Box de Lavados	75,86	37,93	
2c	Túnel de lavado	156,34	78,17	
<b>3-4. GASOCENTRO + BÁSCULA</b>				<b>310,81</b>
<b>3</b>	Gasocentro	250,81	18,00	
<b>4</b>	Báscula	60,00		
<b>5a. RESTAURANTE-HOSTAL</b>		<b>604,42</b>	<b>1208,84</b>	<b>604,42</b>
<b>APARCAMIENTOS</b>				<b>2.100,13</b>
5b	Turismo	1155,13		
5c	Camiones	945,00		
<b>6. ACCESO</b>				<b>910,30</b>
<b>7. URBANIZACIÓN</b>				<b>7.172,21</b>
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>			<b>1.710,23</b>	<b>12.000,00</b>

En cumplimiento de esta normativa, toda la maquinaria instalada en la instalación dispondrá de una certificación que verifique el cumplimiento de la Reglamentación vigente en materia de seguridad, mediante marcado CE, expedido por el fabricante.

Además, la instalación eléctrica de baja tensión, dispondrá de un certificado emitido por OCA, que asegure el cumplimiento de la Reglamentación vigente en materia de Seguridad. Todos estos certificados serán aportados para la Inscripción en el Registro Industrial de la Dirección General de Ordenación industrial, energética y minera.



MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

#### **2.4.1.- Instalaciones de suministro de agua**

El suministro de agua está garantizado al existir una conducción de 175 mm en el frente de la parcela, a la que se podrá acometer para dar servicio a las instalaciones, especialmente el edificio de hostel-restaurante y los boxes y túneles de lavado de vehículos.

La instalación de conducciones de agua necesarias, se realizará de forma adecuada y conforme a la normativa aplicable, presumiblemente de cobre para interiores y polietileno para exteriores.

Todos los elementos y accesorios nuevos que integran las instalaciones serán objeto de las pruebas reglamentarias, junto con el conjunto de la instalación.

#### **2.4.2.- Instalaciones de saneamiento**

Se establece un sistema unitario de aguas fecales del edificio de hostel-restaurante que se conectará a la conducción existente de 400 mm existente frente al lindero frontal de la parcela, mediante su conexión a uno de sus pozos de registro, siguiendo siempre las indicaciones de la empresa concesionaria de la instalación.

Esta red de evacuación tendrá los elementos necesarios para asegurar el buen funcionamiento del conjunto de la instalación.

Respecto a la zona de servicios, gasolinera, gasocentro, lavados, etc, se realizará una losa de hormigón rodeada perimetralmente por una canaleta de hormigón prefabricado para asegurar la independencia de las aguas pluviales de los posibles derrames de hidrocarburos, uniendo estas últimas a la instalación a un separador de hidrocarburos, cuyo mantenimiento llevará una empresa homologada a tal fin, y tras el mismo una arqueta toma de muestras antes del vertido a la red general.

Para las canalizaciones con posibles restos de hidrocarburos realizaremos una aclaración del futuro diseño para cumplir con las medidas medioambientales:

MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

#### UNIDAD DE TRATAMIENTO RED DE AGUAS HIDROCARBURADAS.

A todas las zonas susceptibles de posibles derrames accidentales de combustible (zona de surtidores y bocas de descarga de combustible) se les ha dotado con losas de recogida de aguas hidrocarburadas (pistas de repostaje) ejecutadas mediante pavimento rígido de hormigón con formación de pendientes que llevan estas aguas hasta canaletas prefabricadas que a su vez conducen las aguas a un sumidero dispuesto en su extremo, al igual que el saneamiento de la zona del Gasocentro y Zona de Lavados.

Las sustancias contaminantes hidrocarburadas se encuentran encuadradas dentro del Anexo III en el apartado de Relación I de sustancias contaminantes del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de aguas, como sustancias con compuestos organofosfóricos y aceites minerales persistentes e hidrocarburos de origen petrolífero persistentes (punto 5).

El grado de tratamiento del efluente es superior a lo estimado por la Ley y la Confederación Hidrográfica del Sur (Agencia Andaluza del Agua):

- Aceites y grasas: 5 mg/l.
- DBO5: 25 mg/l.
- DQO: 125 p.p.m.
- Sólidos en suspensión: 35 p.p.m.

Las aguas hidrocarburadas mediante el tratamiento al que se somete en el separador de hidrocarburos, no superan una concentración de 5 mg/l de hidrocarburos libres.

Esta red cuenta como elementos principales con:

#### DECANTADOR DE ARENA.

Se colocará previo a la entrada del interceptor de hidrocarburos. Se trata de un decantador de arena visitable de 1,00 m. diámetro y 2,00 m. de profundidad, formado por solera de hormigón HM-20 de 20 cm. de espesor, pates de acero galvanizado diámetro 16 mm. cada 30 cm. con tapa y cerco de hierro fundido.

MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

#### INTERCEPTOR DE HIDROCARBUROS.

Se instalará un separador de hidrocarburos acorde con los cálculos perceptivos, que se adecue al dimensionamiento de las instalaciones, o un separador por cada actividad.

#### ARQUETA DE INSPECCIÓN Y TOMA DE MUESTRAS.

Irà situada tras el interceptor de hidrocarburos, arqueta de muro de un pie de ladrillo macizo para altura menor o igual a 1.50 m., o de muro de hormigón armado HA-25 para altura mayor de 1.50 m., enfoscado por ambas caras con mortero de cemento hidrófugo y terminación interior con esmalte epoxi-poliamida. Solera de hormigón armado HA-25 con mallazo inferior y superior de  $\phi 14$  mm. cada 25 cm. previa capa de hormigón de limpieza de 10 cm. de espesor de hormigón en masa HM-20. Tapa de chapa estriada de 3 mm. galvanizada y pintada.

#### **2.4.3.- Instalaciones de electricidad**

El suministro eléctrico está asegurado con la conexión a la red existente que atraviesa la parcela, probablemente a través de un nuevo centro de transformación en el interior de la parcela, desde el cual, se abastecerá a las instalaciones determinadas en este documento.

Se estará en todo momento a la normativa reguladora de aplicación, y en especial al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión REBT, según R.D. 842/2.002 aprobado el 02 de agosto de 2.002.

Se dispondrán las puestas a tierra necesarias, de forma que se elimine la tensión que respecto a tierra puedan presentar las masas metálicas, asegurar las protecciones y eliminar el riesgo que supone una avería en el material utilizado.

La zona destinada a suministro de carburantes está clasificada según actividad como local con riesgo de incendio y/o explosión, por lo que cumplirá con las prescripciones establecidas en la ITC-BT-029 del actual REBT, además de RD 706/2017 y la ITC MI-IP-04 cumpliendo estrictamente con su desarrollo.

MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

#### **2.4.4.- Instalaciones de protección contra incendios.**

Se tendrán muy en cuenta las instalaciones de protección contra incendios, en base a la normativa de aplicación al establecimiento en función de su uso, como es el Documento Básico de Seguridad contra incendios (DB-SI), uno de los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación, en el cual nos vendrán definidos los requisitos, ya no solo de las instalaciones propias de protección contra incendios, sino de los materiales constructivos, configuración del establecimiento , condiciones complementarias a las demás instalaciones, etc.

Igualmente, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios, RD 513/2017, de 22.05.17, del Mº de Economía, Industria y Competitividad. BOE 12.06.17 y en el Reglamento de Seguridad contra incendios en establecimientos industriales, R.D. 2267/2004, de 03.12.04 del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. BOE 17.12.2004. Además de RD 706/2017 y la ITC MI-IP-04 cumpliendo estrictamente con su desarrollo.

#### **2.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE CONTAR CON EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL**

Entre las actividades objeto de esta Autorización Previa, no existe ninguna de Uso Residencial, siendo el uso hostel Hotelero, por lo que no procede esta justificación.

#### **2.6.- PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS: FASES DE EJECUCIÓN**

Se prevé como plazo de inicio de las obras de ejecución, el menor tiempo necesario a continuación de la fecha de concesión de licencia urbanística municipal de obras por parte del Ayuntamiento de Tocina. La licencia de obras de las distintas construcciones e instalaciones será posterior a la aprobación definitiva de este Autorización previa junto con la declaración de utilidad pública e interés social por parte del Ayuntamiento.

Dado que para el desarrollo y funcionamiento de las actuaciones es necesaria la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones indicadas en los apartados anteriores, se estimará en el desarrollo del proyecto de ejecución, el posible "faseado" si fuera viable, o conveniente, incluyendo en cada caso, las obras de urbanización y zonas verdes necesarias, tanto interiores como exteriores.

MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

FASE 1.	Acceso y zonas de urbanización
FASE 2.	Estación de servicios y Zona de lavados
FASE 3.	Hostal- restaurante
FASE 4.	Gasocentro y Báscula

La propuesta a realizar en el conjunto de actividades es realizar un Proyecto de Ejecución por fase, delimitando de esta forma cada Actividad por independiente, unificando necesidades de cada una de ellas para estimar el total de todas en su conjunto.

Se estima que los trabajos de ejecución de obra es aproximadamente 12 meses una vez cumplimentados los requisitos legales y administrativos relativos a la presente documentación se procederá de inmediato a la solicitud de las licencias urbanísticas al Ayuntamiento de Tocina.

### **3.- JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN**

#### **3.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL**

En el artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se recogen las actuaciones extraordinarias

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

Según lo anterior, uno de los motivos por el que pueden implantarse en suelo rústico actuaciones extraordinarias como las que recoge la presente solicitud de autorización previa, es el interés público o social de la mencionada actividad.

**MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)**

VILLAS DEL GUADALQUIVIR, S.L. es una empresa local del municipio que viene desarrollando distintas actuaciones en el mismo a lo largo del tiempo que ya han generado un beneficio para muchos vecinos de la localidad, siendo el objeto de esta Autorización Previa, una más.

La implantación de la actividad objeto de esta solicitud de Autorización Previa tiene una doble utilidad pública o interés social para el municipio de Tocina.

PRIMERO. Constituiría un nuevo servicio para la población de Los Rosales y su entorno. Aunque es cierto, que ya existen otros centros de distribución de carburantes, ninguno de ellos reúne todas las características y servicios que se reúnen en esta, especialmente puntos de recarga para vehículos eléctricos, gasocentro, báscula ni un servicio tan completo de limpieza del automóvil, todos ellos cada vez más demandados por la población, dado el creciente interés por la sostenibilidad ambiental.

Paralelamente a todos estos servicios, también se dispondrá del hostel-restaurante; actividad también muy demandada por camioneros y profesionales del transporte, el cual no existe en ninguno de los centros de distribución de carburantes cercanos.

Por tanto, la implantación de estas actividades completa un servicio para la población en general y para el sector del transporte en particular necesario y que viene a completar una demanda actualmente insuficiente.

SEGUNDO. La implantación de esta actividad supondrá una generación de riqueza y puestos de trabajo en la localidad de Los Rosales, el municipio de Tocina y su entorno inmediato. Esta actividad generará unos dieciséis o diecisiete puestos de trabajo fijos y dos puestos de trabajo eventuales.

La vinculación de esta empresa con las auxiliares no es esporádica o estacional sino que es ya prolongada y permanente, con la consiguiente estabilidad y continuidad de la futura plantilla, incluso, su tendencia prevista a incrementarse.

La estabilidad laboral de los empleados y el probable incremento de los mismos resultan de innegable interés social, en un sector como el del transporte que tras las últimas crisis pasadas no se puede permitir cualquier obstáculo en su recuperación.

**MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)**

Estos nuevos puestos generados son puestos directos; los puestos indirectos, aunque se generarán son de difícil cuantificación (transporte, limpieza, mantenimiento, logística, consumibles, etc.). Indudablemente una localidad con un fuerte tejido empresarial ha de ofrecer a las empresas y profesionales periféricos continuas colaboraciones laborales por prestación de servicios, básicamente. Éste punto es muy importante porque influye favorablemente directamente sobre un sector muy expuesto a la crisis global actual y con muy pocas ayudas estatales: el de autónomos y pymes.

Todo ello contribuye sin duda a alcanzar una mayor competitividad del tejido empresarial de la localidad, fortaleciendo el existente y favoreciendo la aparición de nuevas empresas en base a la teoría de Webber; la cual, estudiando la localización de industrias sobre un espacio isotrópico con recursos y mercado separados geográficamente, concluye la aglomeración de éstas buscando la generación de sinergias entre otras empresas afines o la reducción de costes de mano de obra o de transporte.

La reactivación de esta zona industrial del municipio de Tocina, fortalecerá la existente y contribuirá a evitar la migración de empresas establecidas en el término municipal buscando ámbitos regionales más desarrollados a nivel empresarial, en respuesta a las necesidades colectivas de conservación de empleos existentes en la localidad, por lo que ayudará a ser un elemento generador de actividades económicas a nivel local.

La aprobación de esta Autorización Previa, también beneficia a la administración, tanto local como estatal debido a una serie de condicionantes, por un lado, la Administración obtiene un beneficio económico directo a cambio de la adjudicación del suelo enajenado donde se pretende desarrollar la actividad, por otro, la Administración obtiene un beneficio económico directo al obtener ingresos en concepto de un nuevo Impuesto de Sociedades mayor del actual.

De igual forma, la Administración obtiene también un beneficio económico directo a través de ingresos en concepto de cotizaciones a la seguridad social, generados por los nuevos puestos de trabajo creados por la expansión de la actividad, tantos permanentes como ocasionados durante la ejecución material de la edificación.

En resumen, la repercusión económica y social que esta actuación va a tener en el municipio justifica sobradamente la Utilidad Pública e Interés Social de la misma en base a:

MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

- Aumento de ofertas de empleo, tanto generadas directamente por la propia nueva implantación de la actividad como por la consecuencia de dicha implantación respecto a nuevas empresas emergentes por teorías de creación de empresas.

- Conservación de empleos existentes, por reducción del peligro de emigración de empresas al fortalecer el tejido empresarial con nuevas industrias.

- Posicionamiento estratégico, que ayude a que Tocina sea más universal y referente de expansión económica.

- Potenciar la economía local que influyan por ejemplo en la adquisición de bienes de consumo, compraventa, inmobiliarias, etc.

- Beneficio directo para la Administración tanto local como estatal por los ingresos directos e indirectos que van a ser realizados por diferentes conceptos, prestación compensatoria del uso del suelo, impuestos municipales, impuestos estatales, etc.

**Entendemos pues, que la actividad en base a los motivos anteriormente expuestos, merece ser calificada de interés público y social para la localidad de Tocina.**

### **3.2.- VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA**

Este proyecto empresarial se tendrá en cuenta los siguientes factores.

1.- Factores legales: Como regla general, la empresa tendrá en cuenta todas las normas legales, sin las cuales no sería lícito el desarrollo de la actividad. Se tendrán en cuenta las legislaciones siguientes:

- Seguridad Social (Real Decreto 1/1994, de 20 de junio Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social), respecto de la afiliación, alta y bajas de los promotores y de los trabajadores que se contrataran en sus respectivos regímenes.

- Contratación Laboral: la sociedad está capacitada para generar empleo tanto por cuenta propia, como por cuenta ajena. Por ello se tendrán en cuenta las normas de contratación general del estatuto de los Trabajadores y las normas específicas en cada caso en que procedan.



**MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)**

- Hacienda Pública: La sociedad se hará cargo de los impuestos que le corresponda como, como el Impuesto de Sociedades. Impuesto de Actividades Económicas, IVA, y demás impuestos que se generen por el desarrollo de la actividad.

- Seguridad e Higiene: Desde el año 1995 se aprueba la ley 3 1/1995 de 8 de noviembre de Prevención de Riesgos Laborales, por lo cual todas las empresas se encuentran obligadas a tomar unas series de mencionadas anteriormente.

2.- Factores Sociales: Los factores sociales que nos afectan es el nivel de desempleo que existe en la provincia de Sevilla. Se creará una nueva instalación capaz de generar empleo. Hay que tener en cuenta a su vez que existe un gran número de población joven, en edad de trabajar y que están en paro.

3.- Factores Tecnológicos. Este conjunto de circunstancias, o factores clave, se concretan en los siguientes:

- El conocimiento del mercado al que se dirigen, las necesidades que existen y las características de los competidores.
- Conocimiento del proceso.
- Conocimiento de proveedores y clientes.
- El planteamiento de un servicio de calidad.

La finalidad económica de este proyecto se ve reflejada en la mejora de instalaciones y facilitación a la población de disponer de combustible de una forma fácil en el tiempo y económica con respecto a la competencia. Además, dotaremos al municipio de un servicio hotelero que facilita la estancia en el mismo, con el consecuente gasto beneficio económico. Por lo que se deduce su viabilidad económica y financiera desde el primer momento que la actividad comience.

### **3.2.1.- El Mercado.**

El área geográfica que se pretende cubrir con esta iniciativa, por la propia naturaleza de nuestros principales clientes potenciales puede ser bastante amplia, aunque en principio se compondrá por el propio pueblo en el que se incardina el establecimiento (Tocina) y todos sus alrededores inmediatos. Sin embargo, y aunque el mercado principal se va a desarrollar en este municipio y los limítrofes (se prevé un 65% de su cuota de negocio), van a mover fundamentalmente en un primer momento, cuenta con un volumen poblacional total bastante importante.

MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

Esta actividad nace en un ámbito geográfico básicamente local y comarcal, pero por la propia naturaleza de sus clientes potenciales, es muy posible que parte de los futuros clientes provengan de otras comarcas e incluso provincias. Por todos estos factores, se puede afirmar que en cuanto esta iniciativa empiece a funcionar, tendrá trabajo por delante para afrontarlo de una manera competitiva y eficaz.

### **3.2.2.- Identificación de la competencia.**

Dada la naturaleza del servicio que esta iniciativa promueve y a la falta de establecimientos amplios para que la cubran en la población, la competencia empresarial a la que se enfrenta es casi nula.

Después de los análisis realizados por los promotores, tenemos que pensar que este proyecto de nueva empresa va a atraer a sus clientes por una serie de ventajas competitivas importantes:

- 1.- Conocimiento del sector.
- 2.- Profesionalidad de los promotores.
- 3.- Prestación de servicios de alta calidad.
- 4.- Mercado que demanda servicio de calidad.
- 5.- Precios competitivos.
- 6.- Introducción de nuevos servicios y productos.
- 7.- Introducción de las nuevas tecnologías: uso de pagina Web como fórmula de acceso a los servicios y elaboración de diseños.
- 8.- Cartera de clientes potencial.

### **3.2.3.- Identificación de los clientes.**

Esta iniciativa empresarial ofrece una serie de valores añadidos a la oferta que presentan las empresas que desarrollan su actividad en el mismo sector:

- 1.- Se configura en una empresa dedicada a la prestación de servicios de alta calidad de forma especializada.

MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

2.- Se han previsto márgenes brutos y netos inferiores a la media del sector con la intención de realizar previsiones económicas en las circunstancias más adversas.

3.- Es una empresa con una imagen innovadora y de diseño, que viene a contrarrestar las imágenes tradicionales de las empresas convencionales. Una herramienta de especial importancia la constituye tanto la atención al cliente como las técnicas de promoción que se utilizarán.

### **3.2.4.- Plan comercial**

Los promotores del proyecto seleccionan los precios en consonancia con las expectativas del mercado seleccionado y las demandas de estos productos.

La estrategia de posicionamiento de precio que van a realizar se concentran en:

1.- Respecto a la competencia: Con la intención de abrir un hueco en el mercado se van a establecer precios semejantes a los que ya se ofrecen. De esta manera, y gracias a los márgenes que esta política de precios conlleva, se realizará un servicio de calidad en todas las actividades y servicios.

2.- En relación a la cartera de clientes, se cuenta con una muy importante por la experiencia laboral de los socios de esta iniciativa.

3.- Los precios por debajo de la competencia responderán en los casos en que se utilicen, no a una estrategia empresarial sino a una técnica a emplear en determinadas ocasiones.

Por la propia naturaleza de los servicios que va a ser objeto la actividad, la distribución del servicio se realizara de forma directa, individualizada y personal por parte del personal.

Una vez que las instalaciones se hayan establecido, se llevará a cabo una estrategia de comunicación, para dar a conocer sus nuevos servicios. La acción de comunicación de los servicios que se ofrecen es de especial importancia para la pervivencia de una empresa. De esta manera, se plantean una serie de acciones publicitarias que obtengan el mayor impacto posible:

**MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)**

- 1.- El boca a boca. Se realizarán, por los propios promotores del negocio, visitas a clientes potenciales para llevarlos al convencimiento de contar con los servicios de la actividad. A esta modalidad se le da mucha importancia porque esta empresa pondrá bastante énfasis en el trato humano y personal.
- 2.- Cartas de presentación, se enviarán a los clientes una carta de presentación en la que se ofrece un catálogo de servicios.
- 3.- Productos de propaganda como bolígrafos, mecheros calendarios, etc.
- 4.- Tarjetas de visitas enviadas junto a las cartas de presentación u otros escritos que se necesiten.
- 5.- Subcarpetas iguales a las tarjetas de visitas para entregar cualquier documento.
- 6.- Anuncios en páginas amarillas, guía QDQ y revistas especializadas.
- 7.- Se contemplan la acción de anunciarse en Internet, ya que es un medio de comunicación muy rápido y eficaz, con una página Web propia que permita acceder a todos los servicios de la empresa.
- 8.- Empleo del mailing convencional como primera fórmula de acercamiento a los clientes y mailing electrónico.
- 9.- Uso de tarjetas personales.
- 10.- Empleo de carteles y folletos publicitarios.
- 11.- Imagen de diseño moderno en el entorno rústico.
- 12.- Rotulo de la empresa.

MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

### **3.2.5.- Stocks y almacenaje.**

Con respecto al almacenaje de las materias primas, las instalaciones son suficientemente amplias para alojar la materia prima y poder trabajar con amplitud. Al realizarse los pedidos de compra de materia prima, el stock en el almacén no va a ser muy significativo.

### **3.2.6.- Plan de producción y organización del servicio**

El proceso de producción va a requerir una mano de obra especializada, apoyada siempre por la maquinaria y herramientas necesarias para realizar la prestación de servicios.

El perfil de los candidatos seleccionables para llevar a cabo las actividades de la empresa, vendrá dado siempre por personal que presente un perfil similar, en el cual, si bien será importante su experiencia profesional, también fomentaremos la contratación de jóvenes procedentes de cursos de FPO o de alguna de las ramas de formación profesional, ya que, la ilusión por trabajar, suele paliar otro tipo de carencias, que con la ayuda y experiencia de nosotros además quedarán rápidamente subsanadas por medio del aprendizaje.

Para la prestación de nuestro servicio contaremos con las instalaciones anteriormente mencionadas además de una plantilla especializada.

### **3.2.7.- Estudio económico financiero.**

Teniendo en cuenta todo lo anterior, se ha elaborado un estudio en el que se contemplan todas las posibilidades de expansión y crecimiento de la empresa, así como la cuenta de ganancias y pérdidas, los estados de flujo de caja, los dividendos y el periodo de ejecución de inversiones entre otros.

Como ya se ha comentado, la financiación de la actividad se realizará en parte con capital propio aportado por los promotores, en parte con la ayuda de subvenciones y en parte con el apoyo de créditos bancarios, aunque en el estudio de viabilidad económica realizado para el proyecto no se han tenido en cuenta ningún tipo de ingresos proveniente de ayudas públicas.

**MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)**

Los conceptos de inversión en que se incurren para la puesta en marcha de la empresa se componen de: Terreno, proyectos, construcción edificaciones, instalaciones, maquinaria, útiles y herramientas, honorarios de técnicos y puesta en marcha, publicidad, circulante y otros (tarjetas de presentación, libros de facturas, albaranes, etc.).

**PRESUPUESTOS:**

- 1.- Gasolinera: 550.000 €.
- 2.- Zona de Lavados: 371.800 €.
- 3.- Gasocentro: 80.000 €.
- 4.- Báscula: 45.000 €.
- 5.- Hostal-Restaurante: 1.200.000 €.
- 6.- Accesos y urbanización: 832.000 €.

**El presupuesto Total de la Inversión alcanza la cantidad de: 3.078.800 €.**

**Parámetros de inversión:**

Los parámetros a definir la inversión son tres:

- Pago de la inversión (K), importe que el inversor debe desembolsar para que la actividad empiece a funcionar
- Vida útil del proyecto (n), el número de años que estimamos la inversión genera rendimientos
- Flujo de caja (Ri), diferencia entre cobros y pagos, ya sean ordinarios o extraordinarios, en cada uno de los años de la vida del proyecto.

**Criterios de rentabilidad:**

Los parámetros de inversión se aplicarán a los siguientes métodos de evaluación:

- Valor actual neto (VAN), ganancia o rentabilidad neta generada por el proyecto. Se describe como la diferencia entre lo que se invierte (K) y lo que la inversión genera (Ri). Si este valor es mayor de cero se dice que para el interés elegido resulta viable desde un punto de vista financiero. El VAN resulta de la expresión:

$$VAN = -K + Ri \times \frac{(1+i)^n - 1}{i \times (1+i)^n}$$

**MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)**

- Relación beneficio/inversión, parámetro que mide el cociente entre el VAN y la cifra de inversión (K). Indica la ganancia neta generada por el proyecto por unidad monetaria invertida.

$$Q = \frac{VAN}{K}$$

- Tasa de rendimiento interno (TIR), tipo de interés que provoca un VAN nulo. Si esta tasa de rendimiento interno es superior al tipo de interés, a la que el inversor puede conseguir los recursos financieros, podemos decir pues que el proyecto es viable, es decir,  $TIR > i$ .

Para calcular el TIR, por el método de Schnerider, siguiendo los siguientes pasos:

$$TIR = \sum_1^n \frac{Rn}{(1+i)^n} - K$$

- Plazo de recuperación, número de años que transcurre desde el inicio del proyecto hasta que la suma de los cobros actualizados se iguale a la suma de los pagos actualizados, alcanzándose el denominado punto de equilibrio.

Gastos:

Se consideran todos los gastos necesarios para el correcto funcionamiento de la actividad

• Mano de obra y conservación de instalaciones (15 personas):	300.000,00 €
• Mantenimiento de equipos e infraestructuras:	196.000,00 €
• Gastos comerciales y seguros:	138.400,00 €
• Otros gastos de explotación:	174.400,00 €
<b>TOTAL GASTOS:</b>	<b>808.800,00 €</b>

Ingresos:

Facturación anual estimado por el desempeño de la actividad.

• Ventas de Estación de Servicios y Zona de lavados	550.000,00 €
• Ventas de Gasocentro y Báscula	200.000,00 €
• Ventas de Hostal-Restaurantes	650.000,00 €
<b>TOTAL INGRESOS ESTIMADOS:</b>	<b>1.400.000,00 €</b>

Amortización fiscal

Según tabla 3.5.4 Tabla de amortización simplificada según el Ministerio de Hacienda y Función Pública de Sede electrónica de la Agencia Tributaria:

**MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)**

- Edificio y otras construcciones, amortización máxima 3% - 68 años
- Instalaciones, mobiliario, enseres y resto de inmovilizado material, amortización máxima 10% - 20 años
- Maquinaria, amortización máxima 12% - 8 años

Para no estimar un flujo de caja esperanzador e intentar ser precavidos en el estudio económico, partiremos de un flujo de caja el año 1 de 200.000,00 €, incrementado este flujo 50.000,00 € en los próximos años, para estimar el flujo real estimado de 591.200,00 € partir del año 9, una vez iniciada la actividad.

Estimando un interés del 7% y un flujo de caja de los primeros 25 años para la inversión de 3.078.80000€ obtenemos:

<b>AÑO</b>	<b>FLUJO DE CAJA (€)</b>
<b>1</b>	200.000,00
<b>2</b>	250.000,00
<b>3</b>	300.000,00
<b>4</b>	350.000,00
<b>5</b>	400.000,00
<b>6</b>	450.000,00
<b>7</b>	500.000,00
<b>8</b>	550.000,00
<b>9</b>	591.200,00
<b>10</b>	591.200,00
<b>11</b>	591.200,00
<b>12</b>	591.200,00
<b>13</b>	591.200,00
<b>14</b>	591.200,00
<b>15</b>	591.200,00
<b>16</b>	591.200,00



**MEMORIA**  
**AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL**  
**T.M. DE TOCINA (SEVILLA)**

<b>17</b>	591.200,00
<b>18</b>	591.200,00
<b>19</b>	591.200,00
<b>20</b>	591.200,00
<b>21</b>	591.200,00
<b>22</b>	591.200,00
<b>23</b>	591.200,00
<b>24</b>	591.200,00
<b>25</b>	591.200,00

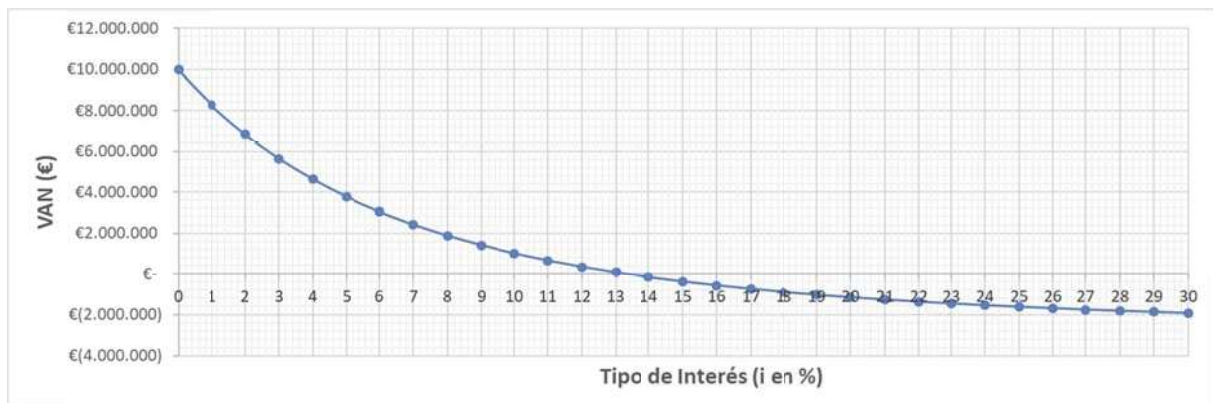
Para el cálculo del VAN:

<b>i</b>	<b>V.A.N</b>
<b>0</b>	9.971.600,00 €
<b>1</b>	8.267.013,17 €
<b>2</b>	6.841.635,31 €
<b>3</b>	5.643.779,86 €
<b>4</b>	4.632.152,91 €
<b>5</b>	3.773.629,06 €
<b>6</b>	3.041.527,86 €
<b>7</b>	2.414.273,31 €
<b>8</b>	1.874.347,45 €
<b>9</b>	1.407.470,53 €
<b>10</b>	1.001.956,51 €
<b>11</b>	648.204,40 €
<b>12</b>	338.295,64 €
<b>13</b>	65.674,10 €
<b>14</b>	- 175.109,05 €
<b>15</b>	- 388.599,46 €
<b>16</b>	- 578.603,47 €

MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

17	-	748.320,10 €
18	-	900.447,75 €
19	-	1.037.270,72 €
20	-	1.160.729,60 €
21	-	1.272.478,70 €
22	-	1.373.933,15 €
23	-	1.466.307,53 €
24	-	1.550.647,72 €
25	-	1.627.857,27 €

Por lo que obtenemos la siguiente gráfica para el TIR:



Entre el año 13-14 obtenemos TIR= 13.27% >i (7%)

Y el siguiente plazo de recuperación:

Tipo de interés 7,00			
Año	Flujo de Caja	VAn	VANn
0	-3078800,00	-3078800,00	-3078800,00
1	200000,00	186915,88	-2891884,11
2	250000,00	218359,68	-2673524,43
3	300000,00	244889,36	-2428635,06
4	350000,00	267013,32	-2161621,74
5	400000,00	285194,47	-1876427,27
6	450000,00	299854,00	-1576573,27
7	500000,00	311374,87	-1265198,39

**MEMORIA**  
**AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL**  
**T.M. DE TOCINA (SEVILLA)**

8	550000,00	320105,00	-945093,39
9	591200,00	321573,62	-623519,76
10	591200,00	300536,10	-322983,66
11	591200,00	280874,86	-42108,80
12	591200,00	262499,87	220391,06
13	591200,00	245326,98	465718,05
14	591200,00	229277,55	694995,60
15	591200,00	214278,08	909273,69
16	591200,00	200259,89	1109533,58
17	591200,00	187158,77	1296692,36
18	591200,00	174914,74	1471607,11
19	591200,00	163471,72	1635078,83
20	591200,00	152777,31	1787856,15
21	591200,00	142782,53	1930638,69
22	591200,00	133441,62	2064080,31
23	591200,00	124711,79	2188792,11
24	591200,00	116553,08	2305345,19
25	591200,00	108928,11	2414273,30

**Por lo que para el VAN al 7% con el flujo de caja estimado tendremos VAN=2.414.273,31, y una relación beneficio/inversión:**

$$Q = \frac{2.414.273,31}{3.078.800,00} = 0,78$$

Lo que viene a decirnos, que por cada euro invertido en el proyecto obtendremos una ganancia de 0,78 €.

MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

### **3.3.- NECESIDAD DE IMPLANTACIÓN EN SUELO RÚSTICO**

#### **3.3.1.- Justificación de su ubicación**

En el artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, se recogen las actuaciones extraordinarias, y se establece la posibilidad de uso y aprovechamiento del Suelo Rústico para actuaciones de Utilidad Pública e Interés Social, y como ya se ha comentado con anterioridad, esta actividad reúne las características necesarias para tales requisitos.

La implantación en Suelo Rústico no es condición indispensable para este uso a nivel general, pero sí en este caso, ya que no existe disponibilidad de solares urbanos que posean las dimensiones y características de ubicación y accesibilidad que ofrece esta parcela en cuestión.

Es interesante indicar que este tipo de actividades, por su objeto de prestación de servicios a los usuarios de carretera, tanto automovilistas privados, como de transportistas, es a menudo causa de aglomeración de vehículos de gran tamaño, que solo una superficie como la de la parcela sobre la que se pretende implantar la actividad es capaz de asumir, además de descargar de dicha función al núcleo urbano.

Su situación estratégica en esta “encrucijada” del tráfico justifican ya de por sí la procedencia de implantación en suelo rústico, en tanto que es dicha clase de suelo el que normalmente encontramos en el exterior al núcleo urbano de un municipio, y es este suelo, el que existe en esta situación privilegiada para ofrecer los servicios que se proponen.

#### **3.3.2.- Incidencia Urbanístico-Territorial y Ambiental**

Las incidencias que pueda generar la actividad se valoran exclusivamente en el campo ambiental, al no establecerse incidencia urbanístico-territorial por no existir en el entorno inmediato situaciones de desarrollo que puedan verse afectadas por la implantación de la actividad.

En las actividades compatibles con usos autorizables en el suelo rústico de especial protección de Terrazas Superiores, habrán de ser tenidos en cuenta los instrumentos de

**MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)**

prevención ambiental que pueda corresponder de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y el Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la Autorización Ambiental Unificada, y que modifica el contenido del Anexo I de la citada Ley 7/ 2007.

Las actividades objeto de este documento, deben someterse al procedimiento de Calificación Ambiental, como se detalla en este documento, por lo que de acuerdo al Anexo I de la referida Ley 7/2007, tenderán a adoptar las mejores técnicas disponibles con el objeto de optimizar la adecuación ambiental de sus sistemas productivos.

El impacto ambiental que esta actividad puede provocar en el entorno es mínimo, hay que tener en cuenta que se va a ubicar en una parcela con una superficie muy amplia y diáfana, incluso, el posible impacto visual provocado por estas edificaciones sobre el entorno rural próximo, es mínimo debido a esas condiciones.

Por otro lado, en lo referente a vertidos, no va a haber ningún tipo de consecuencia puesto que obviamente, las actividades que van a desarrollarse son prácticamente inocuas, tanto el hostel-restaurante de pequeñas dimensiones que no tiene unos vertidos especialmente contaminantes, similares al suelo urbano, como la zona de estación de servicios, la cual, el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación y sus procedimientos, hará que no puedan producirse ningún tipo de residuos como ya se ha detallado en apartados anteriores; por lo que se realizara acometidas a la red general de saneamiento del municipio donde se evacuarán los vertidos una vez sometidos a los procesos necesarios para un vertido limpio en todos los casos.

Dada las características de la actuación, queda claro la inexistencia de impactos territoriales, por lo que no es necesario establecer medidas para corregirlos.

### **3.3.3.- Medidas para la Corrección de Impactos**

Con objeto de compensar los impactos negativos que pudieran producir las actividades, se desarrollarán, entre otras, las siguientes medidas de mitigación:

- Instalar sistemas de separación de aguas de procesos y pluviales.
- Sustituir aceites hidráulicos y lubricantes de maquinaria por otros menos contaminantes.

**MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)**

- Sustituir aditivos y productos químicos en los baños por otros menos contaminantes.
- Recuperar disolventes de los baños de acabado mediante destilación.
- Emplear tecnologías de corte y soldadura con menores emisiones de gases o con emisiones de gases menos contaminantes.
- Emplear sistemas de aspiración de polvo y partículas metálicas.
- Emplear sistemas de extracción localizada de emisiones, cabinas aisladas con extracción de humos y filtros.
- Realizar operaciones de soldadura en lugares ventilados.

Además de lo anterior, analizamos el resto de Impactos sobre los medios ambientales para comprobar que no se producen impactos negativos de consideración.

a) Impacto sobre el medio atmosférico.

Las afecciones por emisiones acústica o de contaminantes atmosféricos no van a tener ningún tipo de incidencia, por lo que carece de interés su estudio.

En cuanto a la calidad del aire solo se consideran e identifican en el transcurso de la fase de construcción y derribo, como las derivadas del uso de la maquinaria de vehículos de obras, que aunque siendo escasa, expulsa gases, siendo estos principalmente dióxido de carbono, monóxido, hidrocarburos, sulfuro y dióxido de nitrógeno, por lo que principalmente se exigirá que los vehículos tengan los correspondientes certificados de ITV.

Debido a las características topográficas del terreno, no será necesario un importante movimiento de tierras, con lo que el impacto por ello no se considera significativo. De igual forma, debido al tipo de actividad que va a desarrollarse, tampoco causarán ningún tipo de impacto ambiental la ejecución de todas las instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad.

En cuanto al ruido se establecen los mismos criterios que en el apartado anterior, por lo que se considera que la afección de impacto acústico es escasa.

En resumen, la afección que se producirá sobre el medio atmosférico llevando a cabo estas obras, no supondrá sobrepasar o acentuar el impacto, que ya existe en la zona, pues los manejos y trabajos realizados tienen una emisión atmosférica mínima.

MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

b) Impacto sobre el medio Abiótico.

En cuanto a la Geología y Geoformología, habida cuenta de la poca incidencia en los movimientos de tierras que van a existir, ya sea excavando o induciendo carga sobre él, se considera que no tiene especial interés la ejecución de las obras que se van a llevar a cabo. Considerándose por otro lado el impacto inapreciable, ya que la topografía de la parcela es prácticamente llana.

Por otro lado, se considera estructuralmente necesario la realización del Estudio Geotécnico previo al inicio de la Obra para las construcciones que se pretenden. Así mismo la apertura de accesos, al encontrarse estos ya realizados va a conllevar un Impacto muy similar al descrito anteriormente.

Con respecto a la hidrológica superficial, al no tener prevista su existencia, esta no se verá alterada. Tampoco se realizarán ninguna clase de vertidos hacia ningún cauce, por lo tanto, se trata de una afección de carácter nulo.

Con respecto a la hidrológica subterránea, al no existir vertidos que puedan ser susceptibles de filtrarse en el terreno se desecha dicha posibilidad.

c) Impacto sobre el medio Biótico.

Prácticamente no existe vegetación natural, por lo que, no existe ecosistema importante que pueda verse afectado por el cambio de uso que se le pueda dar, no produciéndose ningún cambio en la vegetación ni de la parcela ni del entorno.

Se considera por tanto irrelevante su impacto, habida cuenta de la vegetación y restauración paisajista no se ve transformada.

Una de las características propias de la fauna es la facilidad que tiene para adaptarse, dentro de ciertos límites, a circunstancias medioambientales cambiantes, siendo las principales afecciones las que se deben a los cambios en el uso del territorio, y será en las consecuentes de las propias de la ejecución de las obra, en el desbroce del terreno, donde se alteraran los hábitat sustentados por la vegetación, no obstante, al no existir, la afección sobre los hábitats faunísticos y especies se consideran poco relevantes.

MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

d) Impacto sobre el Paisaje.

Habida cuenta de cómo se desarrolla el Proyecto que nos ocupa, el impacto sobre el paisaje como consecuencia de la introducción de este elemento artificial se concreta en una modificación de las condiciones naturales del medio, que no genera una pérdida de la calidad paisajística, al realizarse la sustitución de unas edificaciones existentes por otras de iguales características.

Por otro lado, todos los impactos generados por las instalaciones auxiliares que se plantean en la fase de construcción poseen una importancia baja y una magnitud también baja, considerándose impactos compatibles.

e) Impacto sobre los Espacios Naturales de Interés.

En el ámbito que nos ocupa, no se localizan áreas de calidad ecológica significativas por lo que no se considera ningún tipo de impacto al respecto, además habida cuenta de las construcciones y actuaciones que se llevarán a cabo.

Considerándose únicamente como Impacto la presencia física de las construcciones cuando estén a pleno rendimiento, de manera que la ocupación del espacio por parte de este y el uso del mismo implicará un cambio en el sector que no será adecuado para la biología de algunas aves y especies, pero que no provocará una disminución general de calidad global del territorio, siendo el resultado final un impacto compatible.

f) Impacto sobre el Medio Socioeconómico y Cultural.

Se producirá un impacto positivo sobre el Sector Industrial y Terciario tanto durante la fase de construcción como una vez realizada la implantación, ya sea de la obra de Urbanización como la civil, por los servicios requeridos por parte del personal encargado de la obra, así como la necesidad de recurrir a proveedores y servicios.

Así mismo el empleo se verá positivamente afectado por la contratación de mano de obra, procurando el Ayuntamiento de Tocina que parte del empleo motivado por las obras a realizar, sea obtenido de la población del municipio.



MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

Así mismo durante la fase de funcionamiento, si existirá un impacto sobre los sectores económicos, y que será debido al personal contratado, y el personal directo e indirecto siendo beneficioso por tanto para la economía municipal, a la vez que generará un desarrollo bastante importante.

g) Procedimientos Ambientales.

Las actividades proyectadas están incluidas en el Anexo 1, de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificado por el punto tres del artículo 7 de la Ley 3/2014, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresa y Anexo IV del Decreto 356/210, sujetas a CALIFICACIÓN AMBIENTAL (CA) recogida en las siguientes categorías tras la modificación del Anexo:

13.31.- Establecimientos Hoteleros.

13.32.- Restaurantes, Cafeterías.

13.54.- Estaciones de Servicio dedicadas a la venta de gasolina y otros combustibles.

Según el Art. 18.3. Los Ayuntamientos trasladaran a la Consejería la resolución de los procedimientos de prevención y control ambiental, para su inscripción y registro.

Según el articulado del Capítulo II, Sección 5ª, de la presente Ley:

Art.- 41. Ámbito.

- Los del Anexo I: C.A.
- C.A. Favorable, requisito indispensable para la Licencia Municipal.

Art.- 42. Finalidad.

- Evaluación de los efectos ambientales.
- Determinar la viabilidad ambiental.
- Condiciones de realización.

Art.- 43: Competencias, corresponde a los Ayuntamientos la tramitación y resolución del procedimiento de C.A., así como la vigilancia-control y sanciones.

**MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)**

Art.- 44. Procedimientos.

- Se desarrollará con arreglo a lo que se establezca.
- Se deberá presentar un Análisis Ambiental complementario al proyecto.
- Dicho análisis se integra en la concesión de la Licencia municipal.

Art.- 45. Puesta en marcha de la actividad, una vez que se traslade al Ayuntamiento la Certificación acreditativa del Técnico Director, será necesario obtener cuando corresponda las siguientes autorizaciones:

- Autorización de emisiones a la atmósfera.
- Autorización de vertidos a aguas litorales y continentales.
- Autorización de producción de residuos.
- Autorización de gestión de residuos.

Las Actividades contaminadoras, son las Catalogadas en la Normativa Vigente, y que emitan las sustancias del Anexo III, de la presente Ley.

Art. 74.- Estudio acústico, antes de emitir la correspondiente licencia, los promotores deberán presentar ante el Ayuntamiento (Certificación ambiental), un estudio acústico que se determinará reglamentariamente.

### **3.4.- COMPATIBILIDAD CON EL REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO RÚSTICO**

El Planeamiento General vigente en Los Rosales, municipio de Tocina, lo integra el Plan General de Ordenación Urbanística de Tocina junto con su Adaptación Parcial del mismo a la LOUA, conformando el Plan General de Ordenación Urbanística Adaptado del municipio, que se compone de:

- Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente el 10 de junio de 2.005 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, junto con la Documentación Complementaria aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el 29 de junio de 2.005, todo ello publicado en el BOP en octubre de 2.005.

- Adaptación Parcial a la LOUA según Decreto 11/2008 aprobada definitivamente el 30 de noviembre de 2.009 y publicada en el BOP nº 52 de 5 de marzo de 2.010.

MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

Conjuntamente con todas las 5 modificaciones de Planeamiento General aprobadas hasta la fecha, innovaciones 1, 2, 4, 5 y 6, destacando especialmente por su importancia en este documento la Innovación nº 5 de 19 de febrero de 2.009:

- Innovación nº 5. Modificación de los Art. 64 y 67 del Suelo No Urbanizable de las Normas Urbanísticas.

Todo este planeamiento determina que la parcela objeto de esta Autorización Previa tiene la Clasificación de **Suelo No Urbanizable de Especial Protección de las Terrazas Superiores**, siendo de aplicación especialmente los Art. 64 y 67, justamente los modificados en la Innovación 5ª.

#### **3.4.1.- Compatibilidad con el Planeamiento Municipal**

Entre las determinaciones de aplicación, tenemos que destacar:

##### **- Art. 64 del PGOU "Régimen de uso del suelo No Urbanizable"**

Podrán autorizarse actos comprendidos en el Art. 52 de la LOUA "Régimen del Suelo No Urbanizable", ahora con la LISTA, Arts.17 "Contenido urbanístico de la propiedad del suelo. Deberes generales", Art. 19 "Derechos y deberes de la propiedad del suelo rústico" y Art. 20 "Actuaciones en suelo rústico".

Todo ello garantizando la imposibilidad de formación de núcleo de población, cuyas condiciones se detallan a continuación:

- Superficie mínima de la parcela 3,5 Has. 7 Has en nuestro caso, cumple.
- Separación a Linderos y vías de comunicación e infraestructuras hidráulicas: 25 metros, se cumple.
- Separación a las carreteras: en función de su categoría, se cumple.
- Distancia a otras edificaciones existentes fuera de la parcela: 25 metros, se cumple.

Todo ello queda reflejado en el plano 8.- Afecciones según normativa del presente documento.

MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

- Art. 67 del PGOU “Suelo No Urbanizable de las Terrazas Superiores”

Podrán autorizarse con carácter excepcional y siguiendo el régimen del Art. 52 de la LOUA “Régimen del Suelo No Urbanizable”, ahora con la LISTA, Arts.22 “Actuaciones Extraordinarias”, Edificaciones e Instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social, como es el caso que nos ocupa.

Paralelamente a lo anterior, hay que destacar que por el frente de la parcela a la Avda. de Sevilla, discurre una Vía Pecuaría por tramo urbano, de acuerdo al Plano 2.3.”Clasificación y Determinaciones en el Suelo No Urbanizable (Vías Pecuarías)” del PGOU de Tocina y el Anexo 2 del mismo, denominada “Cañada Real de Córdoba a Sevilla”, la cual tiene una anchura de 20,89 metros, distancia que se supera a las edificaciones proyectadas en esta actuación, por lo que también se cumple con este aspecto sectorial.

Finalmente, respecto a la travesía de la carretera A-8005, de forma análoga a lo anterior, se disponen las edificaciones a mayor distancia del límite máximo de la edificación, 50 metros, cumpliéndose así también con esta determinación sectorial. Sólo debemos reducir este límite a 25 m para la inclusión de la marquesina, la cual puede ser considerada no edificación pues simplemente es una estructura para poder proteger el correcto funcionamiento ambiental de la misma.

Según las determinaciones contempladas anteriormente, podemos considerar que se trata de una actuación permitida por la normativa del Plan General y, que merece estar, por su propia capacidad y uso, de intervención singular, de promoción privada, y sin posibilidad de formación de nuevos asentamientos (según Art. 20 de la LISTA), que además garantiza la restauración de las condiciones ambientales del entorno, como se verá más adelante.

**3.4.2.- Compatibilidad con el Régimen Urbanístico**

La compatibilidad con el régimen urbanístico queda garantizada principalmente al ser una actividad de Utilidad Pública e Interés Social, que pueden venir atribuidos por aplicación de su legislación específica. A falta de la previa atribución, habrá de recaer un juicio de valor en el expediente presentado por el solicitante. Se valorará expresamente la necesidad de emplazamiento en el medio rural:

MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

- a) Cuando no es posible otro emplazamiento, por las características de la instalación en sí.
- b) Cuando la Utilidad Pública e Interés Social se obtenga precisamente del emplazamiento en el medio rural.

Como ha quedado expresado en apartados anteriores de este documento, la implantación de este futuro conjunto en estos terrenos se deriva precisamente de la incapacidad de ubicación en el entorno urbano, coincidiendo con otra serie de factores lo que hacen a esta finca como zona idónea para este tipo de actividad.

A pesar de todo lo anterior, nada sería posible sin el cumplimiento expreso de la normativa urbanística de aplicación, cosa que, en nuestro caso, se cumple en su totalidad como hemos detallado anteriormente.

Con todo ello, la compatibilidad con el Régimen Urbanístico queda garantizado por:

a) Se ha justificado tanto la Utilidad Pública como el Interés Social de la actividad junto con la necesidad de emplazamiento en Suelo No Urbanizable.

b) Tanto el Art. 64 como el Art. 67 del PGOU, tanto a nivel general como particular por zonas, permiten la Instalación de Usos declarados de Utilidad Pública e Interés Social, cumpliéndose además con las determinaciones establecidas en la normativa urbanística del PGOU.

c) Se cumple con las determinaciones especificadas en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), especialmente aquellas establecidas para el Régimen del Suelo Rústico y sus actuaciones extraordinarias (Arts. 17, 19, 20 y 22).

De acuerdo al Art. 22.3 de la LISTA, *“Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a información pública y audiencia de los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio. La resolución del*

**MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)**

*procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2.”*

El presente documento es por tanto una solicitud de autorización previa a la licencia municipal, con objeto de obtener una cualificación previa de los terrenos para implantar la actividad.

Durante el proceso para la concesión de autorización previa, la presente solicitud se someterá a información pública.

La resolución de este procedimiento corresponderá al Ayuntamiento. La actividad contenida en la presente solicitud de autorización previa no tiene carácter supramunicipal, según el art. 2 de LISTA. Según la mencionada Ley, tienen carácter supramunicipal, las siguientes actuaciones:

- El Sistema de asentamientos. En nuestro caso no actuamos sobre el sistema de asentamientos.

- Las vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes. En nuestro caso no intervenimos en las vías de comunicaciones básicas del sistema de transportes.

- Las infraestructuras supralocales para el ciclo del agua, la energía y las comunicaciones. En nuestro caso no intervenimos sobre infraestructuras supralocales de agua, energía o comunicaciones.

- Los equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal. En nuestro caso, no estamos generando o equipamiento con una trascendencia supramunicipal.

- Las actividades económicas de interés supralocal. En nuestro caso la trascendencia económica de la intervención no tiene un carácter supralocal.

- El uso y aprovechamiento de los recursos naturales básicos, incluido el suelo, y en especial cuando afecta a los suelos rústicos de especial protección por legislación sectorial y a los suelos preservados por los instrumentos de ordenación territorial previstos en esta ley. En nuestro caso nos encontramos en un suelo rústico preservado, no obstante, no podemos considerar que se trate de una actuación de carácter supramunicipal, ya que se trata de actividades, especialmente la de hostel-restaurante, que pueden desarrollarse normalmente en cualquier parcela del suelo urbano por lo que, **salvo criterio municipal**, no requerirá informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio.

MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

Por todo lo anterior, la actuación que nos ocupa no tiene según el art. 2 de la LISTA un carácter supramunicipal. La autorización para la cualificación de los terrenos será competencia del Ayuntamiento como queda recogido en la LISTA.

Finalmente, el Art. 22.4 de la LISTA, determina que, para concretos y determinados usos o actividades, se podrá establecer una duración limitada de la cualificación con la obligación de restitución de los terrenos finalizada la misma, la cual, en estos momentos no se establece por no entenderse necesaria y no ser obligatoria.

### **3.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS**

De acuerdo al Art. 20.b de la LISTA, las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o uso 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; y especialmente su apartado b:

b) **No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos**, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31.

Se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo. Las condiciones para impedir la formación de nuevos asentamientos se establecerán reglamentariamente teniendo en cuenta las características de los municipios, su estructura parcelaria y la existencia de agrupaciones de edificaciones irregulares, así como los parámetros de ocupación, de parcela y cualquier otro que se considere necesario para garantizar la preservación de las características del suelo rústico.

**MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)**

Como se ha detallado en el apartado anterior, se cumple con las determinaciones del planeamiento municipal de Tocina (Art. 64), para garantizar la imposibilidad de formación de nuevos núcleos de población.

Por otro lado, las actuaciones objeto de esta Autorización Previa, no son actuaciones que, por su uso y ubicación, puedan generar una demanda de infraestructura o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo o de cualquier otro, ya que dispone de todas las infraestructuras necesarias para su desarrollo y puede accederse a la parcela por una carretera ya existente.

El concepto de núcleo de población o nuevos asentamientos afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo Rústico, tanto preservado como común.

Núcleo de población, es todo asentamiento humano o agrupación de edificios singularizado, diferenciado e identificable y reconocido como tal, habitado permanente o estacionalmente por personas, con determinadas características físicas de consolidación, número y densidad de viviendas, proximidad, etc., que trascienden su función individual de residencia familiar para adquirir vida social organizada y que genera objetivamente demandas o necesidades de obras o servicios comunitarios, sociales, administrativos, de infraestructuras, etc.

En cualquier caso, queda claro que el Autorización Previa propuesta no induce en ningún caso a la formación de nuevos asentamientos, ya que la actividad a la que se destinaran las futuras edificaciones no es la residencial permanente. Así mismo se ubican de forma aislada en el interior de la parcela, no relacionándose con ningún conjunto de edificaciones preexistentes en los alrededores y cumple además con todo el articulado a tal fin dispuesto en el PGOU como se ha detallado, especialmente el Art. 64, por lo que la presente Autorización Previa cumple por tanto con todo lo anteriormente expuesto, quedando justificada sobradamente la No inducción de la formación de nuevos asentamientos.



MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

### **3.6.- MEDIDAS PARA GARANTIZAR LA INTEGRACIÓN TERRITORIAL, AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA DE LA ACTUACIÓN**

El Proyecto de las obras de adecuación de la actual parcela contendrá un capítulo referido a la plantación y conservación de vegetación autóctona y a la creación del ajardinamiento adecuado para garantizar la integración paisajística de la actuación en el entorno.

Sin perjuicio de lo anterior, y a modo descriptivo, se realizará una pantalla vegetal a modo de cerramiento de la misma para evitar el impacto visual donde se determine necesario, no lo será en la linde pegada a la carretera al tratarse de la misma estética de los servicios. Se ejecutará una zona de árboles y vegetación autóctona para favorecer la integración paisajística.

Se ejecutarán también zonas ajardinadas en las zonas que rodean el hostel-restaurante y aparcamientos.

Las anteriores actuaciones van a producir una mejora considerable en la actual realidad del territorio, al minimizar el impacto visual de las edificaciones proyectadas con la vegetación propuesta, así como una integración territorial adecuada en función de las condiciones de accesibilidad y adecuación de las actuaciones que se proponen.

Las principales medidas para garantizar la integración territorial, ambiental y paisajística de la actuación son las determinadas en el apartado 3.3.3 “Medidas para la Corrección de Impactos” del presente documento, no obstante, se muestran las medidas que se seguirán para asegurar el correcto seguimiento en el cumplimiento de dichas medidas protectoras y correctoras propuestas anteriormente.

#### **3.6.1.- Residuos**

- Residuos no orgánicos: asimilables a urbanos. Estos residuos, que comprenden las fracciones papel y cartón, vidrio y fracción de envases de plástico. Serán recogidos y gestionados mediante empresa gestora autorizada, por lo que serán residuos completamente controlados.

MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

- Otros residuos: Aceites residuales de lubricación de maquinaria. Este otro tipo de residuos también serán recogidos y gestionados por una empresa gestora autorizada, por lo que serán residuos completamente controlados.

### **3.6.2. Generación de olores**

Para el control de la posible emisión de olores se consideran los siguientes puntos:

- Recogida y acumulación depuración de aguas residuales (Industriales de limpieza y fecales sanitarias). Se realizará un protocolo de mantenimiento en el que se asignará una frecuencia retirada de las aguas residuales. Este protocolo se tendrá que firmar conforme se tiene constancia que se realiza.

- Almacenamiento y retirada de residuos. Se realizará mediante las fichas de control y seguimiento de la gestión de residuos.

### **3.6.3. Contaminación lumínica.**

Se realizará un protocolo de Instalación de alumbrado exterior mantenimiento. Se instalarán de focos de baja intensidad y bajo consumo (por ejemplo, lámparas de leds) para minimizar la contaminación lumínica Se propondrá medidas complementarias para el ahorro y funcionamiento del alumbrado (reloj astronómico, sensores de presencia para el alumbrado etc).

### **3.6.4. Aguas residuales.**

Se realizará una inspección visual del estado general de las instalaciones de saneamiento (depósitos, arquetas, conexiones etc.). Previsión: Control Bimensual.

Como hemos visto en apartados anteriores, especificaremos la depuración de aguas antes de su vertido por cada actividad, de tal forma que podremos verter directamente a la red de saneamiento municipal:

MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

- Hostal-Restaurantes → Separador de grasas+ arqueta toma de muestras
- Estación de Servicio → Separador de hidrocarburos +arqueta toma de muestras
- Zona de Lavados → Separador de hidrocarburos +arqueta toma de muestras
- Gasocentro→ Separador de hidrocarburos +arqueta toma de muestras

Todas las actividades llevaran un mantenimiento semestral de cada equipo de depuración por empresa homologa.

### **3.6.5. Generación de ruidos y vibraciones.**

Medidas correctoras para atenuar el impacto acústico:

- Silenciadores y/o pantallas fonoabsorbentes con aislamientos acústicos.
- Soportes aisladores antivibratorios de caucho o bancada de hormigón de gran masa asilada del suelo.
- Aislamientos térmicos y acústicos en los locales.
- El equilibrio estático y dinámico de los motores rotativos instalados. Se realizará un protocolo de mantenimiento de estas a través del personal encargado de mantenimiento y se dispondrá de fichas de control y en su caso de material de repuesto para corregir inmediatamente las anomalías. Previsión: Control mensual.

### **3.6.6. Plan de restauración.**

A continuación, se propone el plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y reposición de los terrenos a determinado estado, que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que le sirva de soporte.

**MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)**

A) Se describen los procesos de desmantelamiento que se deberán de realizar para la corrección de los efectos derivados de la actividad:

- Se procederá al desmontado y retirado de las vallas y cerramientos que se dispongan para el acotado de las instalaciones.

- Suelo pavimentado: Se procederá al desmontado y retirado de todos los pavimentos realizados, de hormigón, asfálticos o de cualquier tipo. Los huecos y desniveles generados del desmontaje se cubrirán con tierra dejando el terreno afectado en perfectas condiciones. Se procederá a la retirada y gestión de los residuos.

- Edificaciones: Se procederá a la demolición de todas las edificaciones construidas mediante la presente Autorización Previa, procediéndose a dejar el suelo completamente plano y sin huecos o desniveles que no sean los mismos del terreno original. Los huecos y/o desniveles se cubrirán con tierra.

- Instalaciones: Todas las instalaciones vinculadas a las edificaciones, especialmente las del servicio del automóvil, gasocentro, lavado del automóvil y surtidores de repostaje, así como los servicios de acometidas serán eliminados del terreno dejándolo tal y como estaba anteriormente. Se procederá a su recogida y retirada.

- Escombros: los escombros y restos de la obra desmantelada serán convenientemente retirados y gestionados por un gestor autorizado.

B) Una vez realizado el desmantelamiento y la demolición de todas las edificaciones e instalaciones, se cubrirá toda la superficie de la zona de actuación con tierra, realizando una compactación general del terreno con tierra de la misma propiedad.

Con el plan de restauración del terreno propuesto se devolverá a la zona el estado inicial del terreno agrícola, entroncando el terreno de la planta en su entorno de cultivos de olivar, minimizando el impacto en la zona todo lo posible.

MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

#### **4.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD**

En cumplimiento de las determinaciones para actuaciones mediante edificación en Suelo Rústico, son preceptivas las obligaciones que a tal efecto determina la LISTA, por lo que el promotor de la presente actuación se compromete a asumir dichas obligaciones, las cuales se especifican en el Art. 33.3.d del Borrador del Reglamento de la LISTA y que están constituidas como mínimo por los siguientes puntos:

i) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo rústico.

ii) Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, de acuerdo con lo regulado en el artículo 22.5 de la LISTA.

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

iv) Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actuación y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

En base a lo anterior, pasamos a describir pormenorizadamente cada uno de dichos puntos:

##### **4.1.- DEBERES LEGALES DERIVADOS DEL REGIMEN DE DEL SUELO RUSTICO**

De acuerdo al Art. 19.4 de la LISTA, la propiedad del Suelo Rústico comprende los siguientes deberes:

*a) Conservar el suelo, en los términos legalmente establecidos, debiendo dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio y a la conservación de las edificaciones existentes conforme a su régimen jurídico, para evitar riesgos y daños o perjuicios a terceras personas o al interés general.*

MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

*b) Solicitar las licencias, presentar las declaraciones responsables o comunicaciones previas y, en su caso, las autorizaciones previas, tanto para los usos ordinarios como para los usos extraordinarios, así como para todo acto de segregación o división, de conformidad con lo establecido en la presente ley y en la correspondiente legislación sectorial, y cumplir con el régimen correspondiente a dichas autorizaciones.*

*c) Los inherentes a las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico común, cuando sean procedentes, de conformidad con lo establecido en esta ley y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.*

*d) Cuando el suelo rural no esté sometido al régimen de una actuación de urbanización, el propietario tendrá, además de lo previsto en los apartados anteriores, el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales establecidas en esta ley para legitimar los usos privados extraordinarios, así como el de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.*

*e) Cuando el suelo rústico común se incluya en una actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos establecidos en esta ley y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.*

#### **4.2.- PAGO DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA EN SUELO RÚSTICO**

De acuerdo al Art. 22.5 de la LISTA, la propiedad del Suelo Rústico comprende los siguientes deberes:

5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria *compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo con una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos.*

MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

*Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Para las viviendas unifamiliares aisladas será, en todo caso, del quince por ciento.*

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

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

En nuestro caso, se ha realizado una estimación del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de 3.078.800 €, no obstante, como se describe en el Art. 22.5, hay que excluir el coste correspondiente a la maquinaria y equipos, con lo que de acuerdo al Estudio Económico Financiero detallado en el Apartado 3.2.7 de este documento queda un **P.E.M. de 2.582.000 €.**

Es sobre esta cantidad, sobre la que habrá de calcularse la prestación compensatoria, la cual, se abonará en el momento de concesión de la licencia urbanística de obras.

Teniendo en cuenta que la inversión total de esta Autorización Previa, excluida maquinaria y equipos, es de 2.582.000 €, el 10% supone una **prestación compensatoria de 258.200 €.**

#### **4.3.- SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL**

De acuerdo al Art. 19.4.b) de la LISTA, el promotor se comprometerá a la solicitud de licencia urbanística municipal de obra nueva, la cual, de acuerdo al Art. 33.3.d). iii) del Borrador del Reglamento de la Ley, deberá realizarse en el plazo máximo de un año a partir de la Autorización Previa de esta actuación extraordinaria.

En el caso que en el transcurso de un año no se haya presentado la misma, se producirá la caducidad de la Autorización Previa, sin necesidad de acto aplicativo alguno.

MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

#### **4.4.- OTRAS DETERMINACIONES DE LA CARACTERIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN**

No se entiende necesario en el caso que nos ocupa, la especificación de otras determinaciones de la caracterización de la actuación, no obstante, se adjunta la Declaración de Circunstancias y Normativa Urbanística de la actuación como resumen normativo de la justificación urbanística de la misma.

##### **4.4.1.- Declaración de circunstancias y normativa urbanística**



**MEMORIA  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL  
T.M. DE TOCINA (SEVILLA)**

## DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICAS

## INSTRUCCIONES DE CUMPLIMENTACIÓN

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EXPEDIENTE	
Trabajo	AUTORIZACION PREVIA DE HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACION DE SERVICIO
Emplazamiento	POLIGONO 3, PARCELA 52 (LOS ROSALES) Municipio TOCINA
Promotor/a/es/as	VILLAS DEL GUADALQUIVIR S.L.
Ingeniero/Arquitecto	ALEJANDRO M. PRIOR FERNÁNDEZ/ DAVID RAMOS JIMENEZ

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS		
	APROBADA DEFINITIVAMENTE	EN TRÁMITE
Instrumento de ordenación urbanística	PGOU	
Clasificación del suelo	SUELO NO URBANIZABLE (RUSTICO)	
Calificación del suelo (zona de ordenanza...)	TERRAZAS SUPERIORES (PRESERVAD)	
Otra normativa de aplicación		

CUADRO RESUMEN DE NORMAS URBANÍSTICAS				
	CONCEPTO	APROBADA DEFINITIVAMENTE	EN TRÁMITE	PROYECTO
PARCE-LACIÓN	Parcela mínima	35.000 m <sup>2</sup>		70.177 m <sup>2</sup>
	Longitud mínima de fachada			
USOS	Densidad			
	Uso pomenorizado	AGRARIO		
	Usos compatibles	INTERES PUBLICO-SOCIAL		INTERES PUBLICO-SOCIAL
ALTURA	Edificabilidad			
	Altura máxima (planta y metros)			
	Altura mínima			
OCUPACIÓN	Ocupación planta baja			
	Ocupación otras plantas			
	Ocupación ático			
	Ocupación sótano			
	Patios mínimos			
SITUACIÓN	Tipología de la edificación	AISLADA		AISLADA
	Separación lindero público	25 m		> 25 m
	Separación lindero privado	25 m		> 25 m
	Separación entre edificios			
	Profundidad edificable			
	Grado protección Patrimonio-Hco.	NOTIENE		

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA QUE INCIDE EN EL EXPEDIENTE
<input checked="" type="checkbox"/> NO EXISTEN INCUMPLIMIENTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA APROBADA DEFINITIVAMENTE <input type="checkbox"/> LOS AGENTES CONOCEN LOS INCUMPLIMIENTOS DECLARADOS EN LOS CUADROS DE ESTA FICHA, QUE SERÁN NOTIFICADOS AL AYUNTAMIENTO, Y SOLICITAN EL VISADO DEL EXPEDIENTE

**PROMOTOR/A/ES/AS**  
Fecha y firma  
(Firma obligatoria en caso de incumplimiento)

INGENIERO/  
ARQUITECTO

**MEMORIA**  
**AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL**  
**T.M. DE TOCINA (SEVILLA)**

Según lo expuesto en la presente documentación, Anexos y Planos, se considera que quedan suficientemente definidas y justificadas las actuaciones que se pretenden realizar. Quedamos a disposición de los Organismos y autoridades competentes para cuantas aclaraciones u observaciones estimen oportunas.

**Tocina, junio de 2.022.**

**El Promotor: Juan Gordillo Sánchez**

**El Arquitecto: David Ramos Jiménez**

**El Ingeniero Agrónomo: Alejandro M. Prior Fernández**



# ANEXOS

ANEXOS  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO  
3 DEL T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

**AUTORIZACION PREVIA DE HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACION DE  
SERVICIO EN AVDA. DE SEVILLA, S/N.  
POLIGONO 3. PARCELA 52. LOS ROSALES, TOCINA.**

---

**B.- ANEXOS**

INFORME URBANÍSTICO  
NOTA SIMPLE 1 Y 2 2.020.  
RECIBO IBI 2.021



Ayuntamiento de  
Tocina

Copla

INFORME  
URBANÍSTICO

ASUNTO: Informe urbanístico  
NEGOCIADO: Obras y urbanismo  
REFERENCIA: FJCP/jscm  
EXPTE. 6544/2021

D. Juan Gordillo Sánchez  
VILLAS DEL GUADALQUIVIR, S.L.

En respuesta a sus solicitudes con registros de entrada nº 2021-E-RC-3597 y 2021-E-RC-4271, de fechas 30/09/2021 y 05/11/2021, respectivamente, adjunto remito informe emitido por la Arquitecta Municipal con fecha 23/02/2022.

Tocina, a la fecha de la firma electrónica

EL ALCALDE,

Ayuntamiento de Tocina

Plaza de España, 1, Tocina. 41340 (Sevilla). Tfno. 954740324. Fax: 954740608



Cód. Validación: A55HWX3PDCOCN9MND+E54F2H | Verificación: <https://tocina.losrosales.es/electronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestión | Página 1 de 1

Francisco José Calvo Pozo (1 de 1)  
Alcalde  
Fecha Firma: 23/02/2022  
HASH: 685a4217a7db91c6e847a81cdd9853f





Expediente n.: 6544/2021

Procedimiento: Solicitud de certificado o informe

Asunto: Informe Urbanístico

Documento firmado por: Arquitecta Municipal.

Vista la solicitud presentada por D. Juan Gordillo Sánchez con NIF: 28.459.694-Q y domicilio a efectos de notificación en carretera de concentración s/n de Tocina (Sevilla), y examinado el escrito en el que se

*“Solicita que de conformidad con los artículos 42 y 43 de la LOUA, se pronuncie sobre la viabilidad de la actuación que se pretende desarrollar en la finca “Las Arenas”, parcela 52 del polígono 3 consistente en – Estación de servicio de combustible, - Dos unidades túneles de autolavado de vehículos, - Tres unidades de cabinas de lavado a presión de vehículos y mascotas, - Tres unidades de cabinas de aspiración de interiores de vehículos, - Edificio de dos plantas que albergará un restaurante en planta baja y 16 habitaciones tipo hostel en planta alta, todo ello con acceso desde la carretera A-8.005.”*

La finca para la que solicita la consulta está situada en:

Tocina (Sevilla), Parcela 52, Polígono 3 con referencia catastral 41092A003000520000XP

### LEGISLACIÓN APLICABLE:

- Ley 7/2021 de 3 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA).
- Reglamento de Planeamiento, aprobado por R.D. 2159/1978 de 23 de junio. (en adelante RP)
- Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre. (en adelante LS)
- Plan General de Ordenación Urbanística de Tocina, aprobado definitivamente el 10 de junio de 2005. (en adelante PGOU)
- Adaptación Parcial a la L.O.U.A. del PGOU de Tocina, aprobada definitivamente por Pleno del Ayuntamiento en sesión de 30 de noviembre de 2009.

### INFORME

#### PRIMERO.- Calificación y clasificación de los terrenos:

El suelo objeto de este documento está clasificado en el PGOU como **SUELO NO URBANIZABLE del tipo Suelo No Urbanizable de las Terrazas Superiores**, y su régimen será el que establecen los artículos 63, 64 y 67.

Concretamente el artículo 67 dice como sigue:

*“Artículo 67.- Suelo No Urbanizable de las Terrazas Superiores.  
Comprende suelos de alto valor arqueológico y productivo, resguardo de las avenidas fluviales.  
Con carácter excepcional y siguiendo el régimen previsto en el artículo 52 de la Ley 7/2002 (LOUA), podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, o industrias que por sus especiales características, deban emplazarse en esta clase de suelo, cumpliendo en todo caso con la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan.  
...”*

#### SEGUNDO.- Cambio de normativa urbanística:

Hay que reseñar que el Planeamiento General de Tocina mediante su adaptación parcial a la LOUA (Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía) se atiene a lo dispuesto en dicha ley, a día de hoy derogada por la Ley 7/2021 de 3 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de







Andalucía (LISTA), por lo que ahora se ha de tener en cuenta la regulación que de los usos y actividades en suelo rústico hace esta última Norma en sustitución de los preceptos de la LOUA que se especifican en el PGOU.

En concreto los arts. 20 a 23 regulan ese régimen de usos y actividades en suelo rústico, disponiendo el art. 22 la siguiente regulación de las actuaciones extraordinarias en este tipo de suelo:

*"1. En suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general (caso de este Ayuntamiento) o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.*

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

*En los términos que se establezcan reglamentariamente podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no induzcan a 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 rústico.*

*3. Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.*

*Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a información pública y audiencia de los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio.*

*La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2.*

*4. Reglamentariamente, y para concretos y determinados usos o actividades, se podrá establecer una duración limitada de la cualificación con la obligación de restitución de los terrenos finalizada la misma.*

*5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo con una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Para las viviendas unifamiliares aisladas será, en todo caso, del quince por ciento.*

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

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

Al mismo tiempo, hay que añadir que se encuentra en fase de información pública un borrador de Reglamento de desarrollo de la citada LISTA, donde, entre otros, se desarrollará el procedimiento para las autorizaciones administrativas de actuaciones extraordinarias en suelo rústico.





Ayuntamiento de  
Tocina

Cualquier actuación urbanística que se pretenda llevar a cabo en este tipo de suelo se tendrá que ajustar a lo establecido en esta nueva normativa y su resolución quedará sujeta al análisis de la propuesta concreta y a su adecuación a la normativa de obligado cumplimiento en vigor, así como las autorizaciones de los diferentes órganos competentes en la materia que afecta a la actividad y su emplazamiento.

Este documento tiene exclusivamente carácter informativo, por lo que no genera derechos ni expectativas a favor de los titulares de suelo en cuestión ni a favor de terceros, siendo su única finalidad dar a conocer el régimen urbanístico actual de este tipo de suelo en este término municipal.

En Tocina, a la fecha de la firma electrónica.

LA ARQUITECTA MUNICIPAL,  
fdo.: María Cristina González Kunz,



Cód. Validación: 9L95ADWL57R2DZTMC6DN3F05W | Verificación: <https://tocina.toscales.sedelectronica.es/>



# NOTA SIMPLE 1

## REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LORA DEL RÍO

C/ 8 de Septiembre, Local 5-7  
tfno.: 955.802.754  
fax.: 955.801.536  
41.440-LORA DEL RÍO

### NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Título VIII del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 del Título VIII Sección II de la Ley Hipotecaria.

Solicitante: D/D<sup>a</sup> Gordillo Sanchez, Juan  
Lora del Río a 10 de Mayo de 2022.  
Antes de la apertura del Diario



### ----- DATOS DE INSCRIPCION -----

Tomo: 776 Libro: 86 Folio: 156 Inscripción: 8 Fecha: 25/05/2004

FINCA DE TOCINA N°: 2418.  
IDENTIFICADOR UNICO DE FINCA: 41006000394269.

### ----- DATOS DE LA FINCA -----

Vía Pública:PARAJE LAS ARENAS  
Código Postal:41340

Paraje:EL EJIDO Superficie del Terreno:seis hectáreas treinta y siete áreas ochenta y cuatro centiáreas ocho mil setecientos centímetros cuadrados

**RUSTICA:** Terreno al sitio de Las Arenas o El Ejido, en Tocina, parcela cincuenta y dos del polígono tres.- Linda: Norte, con canal de riego Acequia 9-H, y prolongación de la Carretera de Circunvalación; Sur, con Carretera SE-Once, y con finca segregada; Oeste, con parcelas 46,47,48 y 49, Camino antiguo de Alcalá y parcela 51; y por el Este, con vial A. señalado en el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial de Reforma Interior "Residencial Las Arenas".- Tiene una superficie resto de otra mayor, de seis hectáreas, treinta y siete áreas, ochenta y cuatro centiáreas y ochenta y siete miliáreas, igual a sesenta y tres mil setecientos ochenta y cuatro metros y ochenta y siete decímetros cuadrados.- Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro.-

### ----- TITULARIDAD -----

I.- **TITULAR**  
**IDENTIDAD:** CIOTER SL  
**C.I.F.:** B80666597

II.- **DERECHO**  
**CLASE:** PLENO DOMINIO  
**PARTICIPACION:** TOTALIDAD



**TITULO:** COMPRAVENTA  
**AUTORIZANTE:** DON JOSÉ IGNACIO GUAJARDO-FAJARDO COLUNGA, CANTILLANA  
**Nº PROTOCOLO:** 546 **DE FECHA:** 05/04/04  
**INSCRIPCIÓN:** 8ª **TOMO:** 776 **LIBRO:** 86 **FOLIO:** 156 **FECHA:** 25/05/04

-----  
**AUTORIZANTE:** DON JOSÉ IGNACIO GUAJARDO-FAJARDO COLUNGA, CANTILLANA  
**Nº PROTOCOLO:** 546 **DE FECHA:** 05/04/04  
**INSCRIPCIÓN:** 8ª **TOMO:** 776 **LIBRO:** 86 **FOLIO:** 156 **FECHA:** 25/05/04  
-----

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

**-CONDICIÓN SUSPENSIVA Y RESOLUTORIA**

Explotaciones Agrícolas Las Arenas, S.L., vende la finca de este número a CIOTER, SOCIEDAD LIMITADA.- La compraventa se somete a la CONDICIÓN SUSPENSIVA siguiente: la obtención de la calificación definitiva como suelo urbano residencial de la parcela que se transmite, así como del efectivo cobro de los dos pagarés que se entregan en el acto del otorgamiento de la escritura que se inscribe en concepto de fianza como garantía de la efectiva realización por parte de la compradora de las gestiones y actuaciones necesarias al objeto de obtener la calificación definitiva del suelo como urbano residencial.- En consecuencia la parte compradora no entrará en la posesión ni propiedad de la finca objeto de la presente, en tanto en cuanto no se cumpla la condición impuesta, esto es, a la obtención de la calificación definitiva como suelo urbano residencial de la parcela de terreno que se transmite y que será expedida por el Excelentísimo Ayuntamiento de Tocina, con el Visto Bueno de la totalidad de los Organismos y Autoridades competentes al efecto, así como al efectivo cobro de los pagarés entregados en el acto del otorgamiento de la escritura que se inscribe en concepto de fianza.- El cumplimiento de la condición suspensiva se hará constar mediante acta notarial donde compareciendo ambas partes se acreditará el efectivo cobro de los dos pagarés que son entregados en el acto del otorgamiento de la escritura origen de este asiento en concepto de fianza, así como y mediante exhibición, de la existencia y obtención del certificado de calificación definitiva del suelo como urbano residencial.- En consecuencia de lo anteriormente pactado, el impuesto sobre el valor añadido y cualesquiera otros que pudieran devengarse quedarán suspendidos en cuanto a las obligaciones de pago, en tanto se cumpla la condición, a tenor de lo establecido en el artículo 75-1º del vigente Texto regulador de dicho impuesto.- En el caso de cumplirse la obligación, la compradora una vez acreditado dicho cumplimiento condicional, deberá hacer entrega a la vendedora del total del precio convenido para la presente compraventa, así como la cantidad correspondiente al impuesto sobre el valor añadido vigente en ese momento, importes estos que deberán hacerse efectivo conforme a lo establecido en la estipulación quinta.- FIANZA.- En el acto del otorgamiento de la escritura que motiva este asiento, la parte compradora en garantía de la efectiva ejecución a su instancia de la realización de cuantas gestiones, solicitudes y autorizaciones sean necesarias, para la obtención de la calificación definitiva del suelo de la parcela objeto de la transmisión como urbano residencial, ante los Organismos y Autoridades competentes al efecto, hace entrega a la vendedora de una cantidad de cuatrocientos veinte mil setecientos ocho euros, en concepto de fianza, y en su caso, parte de pago del precio de la compraventa, así como el importe correspondiente al IVA y que hace efectiva de la siguiente manera: a.- La cantidad de ciento ochenta mil trescientos tres euros, más la cantidad de veintiocho mil ochocientos cuarenta y ocho euros con cuarenta y ocho céntimos, en concepto de IVA y mediante cheque número cinco millones ciento treinta y ocho mil cuatrocientos treinta y seis dos, contra la cuenta corriente número 21030551 8 1 0030012827 de la entidad bancaria UNICAJA.- b.- La cantidad de ciento ochenta mil trescientos seis euros, más la cantidad de veintiocho mil ochocientos cuarenta y ocho euros con cuarenta y ocho céntimos de euros, en concepto de IVA, mediante pagaré librado contra la cuenta corriente número 2031-026540-0200032481, de la Entidad Bancaria Caja General de Ahorros de Granada "La General" y con vencimiento el día 5 de Abril de 2.005.- c.- Y la cantidad de sesenta mil ciento un euros, más la cantidad



de nueve mil seiscientos dieciséis euros con dieciséis céntimos, en concepto de IVA mediante pagaré librado contra la cuenta corriente número 203 1- 0265-40-0200032481 de la entidad Bancaria Caja General de Ahorros de Granada "La General", y con vencimiento el día cinco de Abril de dos mil seis.- Si llegada la fecha de vencimiento de los pagarés que son entregados en el acto del otorgamiento de la escritura que se inscribe como fianza y, en su caso, parte de pago resultaren impagados cualquiera de ellos una vez presentados al cobro, el documento que se inscribe quedará nulo y sin efecto de pleno derecho al no haberse cumplido la condición impuesta por no haberse depositado de forma efectiva la fianza estipulada, quedando en beneficio de la vendedora las cantidades recibidas en concepto de fianza y parte de pago hasta ese momento.- El incumplimiento de la condición impuesta deberá acreditarse mediante exhibición por la parte vendedora del pagaré que resultare impagado.- Si transcurrido el plazo de ocho años a partir del otorgamiento de la escritura origen de este asiento sin que se haya obtenido la calificación definitiva como suelo urbano residencial de la parcela de terreno objeto de la presente compraventa, ésta quedará nula y sin efecto de pleno derecho por entenderse no cumplida la condición impuesta, y en el tal caso, la parte vendedora devolverá a la compradora la mitad del total de la cantidad entregada como fianza y parte de pago del precio en garantía de la efectiva realización de las gestiones pertinentes tendentes a la consecución de la obtención de la calificación urbanística referenciada.- El precio de ésta compraventa es de cuatro millones de siete mil ochenta y cuatro euros, importe que queda aplazado para hacer efectivo por la compradora a la deudora al término de DIEZ AÑOS, a partir de la obtención de la calificación definitiva del suelo de la finca objeto de la presente transmisión como urbano residencial, y que condiciona la vigencia de la presente compraventa.- En el momento en el que se cumpla la condición impuesta y así se acredite, se hará entrega de la posesión de la finca, y con ella el precio estipulado para la presente compraventa de cuyo importe total se descontará la cantidad entregada en el acto del otorgamiento de la escritura origen de este asiento en concepto de fianza parte del precio total estipulado, haciéndose entrega en consecuencia del resto, esto es, tres millones setecientos ochenta y seis mil trescientos setenta y siete euros, mediante la emisión y entrega de cinco pagarés por importe iguales cada uno de ellos de setecientos cincuenta y siete mil doscientos sesenta y cinco euros con cuarenta céntimos, y con fecha de vencimiento al término de diez años desde la fecha de la obtención de la calificación definitiva del suelo como urbano residencial, y todo ello junto con el importe correspondiente al IVA devengado por la presente compraventa, vigente en ese momento, que se entregará en efectivo.- No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la parte compradora podrá anticipar o garantizar mediante aval bancario el pago de todos o algunos de los referidos pagarés que se entregaran por el precio de la presente compraventa, con anterioridad a su vencimiento, al objeto de liberar las distintas parcelas que resulten del proyecto de urbanización, liberando con ello la vendedora la parte proporcional de la finca, previa o simultánea división de ésta, no pudiendo liberarse un porcentaje inferior al veinte por ciento de la superficie total de la finca de este número. **CONDICIÓN RESOLUTORIA:** Una vez cumplida la condición suspensiva impuesta para la presente compraventa y acreditada la obtención de la calificación como suelo urbano residencial de la parcela de terreno objeto de la escritura que se inscribe mediante exhibición del correspondiente certificado, así como exhibido e documento acreditativo del efectivo cobro de los dos pagarés que han sido entregados en el acto del otorgamiento de la escritura que se inscribe en concepto de fianza, se hará entrega de la posesión de la misma y con ella satisfacción por la compradora del total del precio estipulado para la presente compraventa, en la referenciada anteriormente, junto con la cantidad correspondiente al IVA.- No obstante, si resultaren impagados, una vez puestos al cobro, cualquiera de los cinco pagarés que se entregan, por el precio total estipulado, junto a la posesión de la finca y una vez cumplida la condición suspensiva anteriormente aludida la compraventa quedará resuelta de pleno derecho y revirtiendo en tal caso la propiedad de la misma con todos sus derechos a la vendedora y quedando en beneficio de ésta la cantidad recibida de la compradora en concepto fianza.- No obstante lo anterior, dicha condición



resolutoria no afectará a aquellas parcelas, resultantes de proyecto de urbanización, que en su caso se hubiesen liberado con anterioridad, mediante el pago anticipado garantizado mediante aval bancario del efecto cambiario al que estuviesen afectada. Esta condición de advertirse por la compradora a aquellas terceras personas que pudiesen intervenir en cualquier operación o acto disposición que aquellas realice sobre la finca objeto de la presente compraventa.-

**AUTORIZANTE:** DON JOSÉ IGNACIO GUAJARDO-FAJARDO COLUNGA, CANTILLANA  
**Nº PROTOCOLO:** 546 **DE FECHA:** 05/04/04  
**INSCRIPCIÓN:** 8ª **TOMO:** 776 **LIBRO:** 86 **FOLIO:** 156 **FECHA:** 25/05/04

-----  
- ANOTACIÓN: EMBARGO ADMINISTRATIVO.  
**ANOTACIÓN A FAVOR DE:** HACIENDA PUBLICA  
**PARTICIPACION:** TOTALIDAD  
**FECHA DE PROCEDIMIENTO:** 4 de Octubre de 2012.  
**PRINCIPAL:** 1.496.001,74 EUROS  
**INTERESES Y COSTAS:** 66.136,12 EUROS  
**TOTAL:** 1.562.137,86 EUROS

**OBSERVACIONES:**

Prorrogada por cuatro años más, por la anotación letra H., practicada con fecha 15 de Julio de 2.016.-

Prorrogada por cuatro años más por la anotación letra I. con fecha 10 de junio de 2.020.-

**EXP. CERTIFICACIÓN:**

Expedida certificación de cargas para el procedimiento que la motivó, con la misma fecha de la anotación.-

**AUTORIDAD:** AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA  
**PROCEDIMIENTO:** 2.812.234.122.67G/0 **DE FECHA:** 04/12/12  
**ANOTACION LETRA:** E **TOMO:** 776 **LIBRO:** 86 **FOLIO:** 157 **FECHA:** 06/03/13

-----  
- ANOTACIÓN: EMBARGO ADMINISTRATIVO.  
**ANOTACIÓN A FAVOR DE:** TESORERIA GENERAL SEGURIDAD SOCIAL  
**PARTICIPACION:** TOTALIDAD  
**DEUDOR:** CIOTER SL  
**FECHA DE PROCEDIMIENTO:** 20 de Mayo de 2019.  
**PRINCIPAL:** 82.171,2 EUROS  
**RECARGO DE APREMIO:** 17.186,86 EUROS  
**INTERESES DEVENGADOS:** 15.188,34 EUROS  
**TOTAL:** 117.983 EUROS

**EXP. CERTIFICACIÓN:**

Expedida certificación de cargas para el procedimiento que la motivó, con la misma fecha que la anotación

**AUTORIDAD:** TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL EN SEVILLA  
**PROCEDIMIENTO:** 41.011.100.237.105/0 **DE FECHA:** 04/06/19  
**ANOTACION LETRA:** I **TOMO:** 1.022 **LIBRO:** 121 **FOLIO:** 60 **FECHA:** 21/06/19

-----  
**ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:**  
-----

NO hay documentos pendientes de despacho

-----  
Nº2-2º, Inciso 2ºD. Ad 3ºLey 8/89 **HONORARIOS:** 3,64 Euros  
Número de Arancel: 4.f (IVA incluido)  
-----

-----  
ADVERTENCIAS  
-----



- ?• A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
- ?• Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 del Título VIII Sección II de la Ley Hipotecaria)
- ?• Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Título VIII del Reglamento Hipotecario.

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

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

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

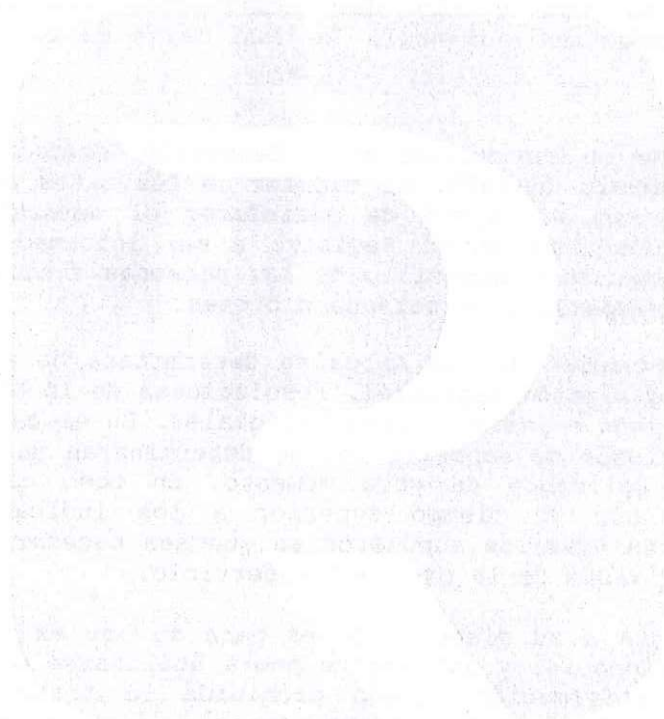
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se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

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

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

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD):

www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)





## REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LORA DEL RÍO

C/ 8 de Septiembre, Local 5-7  
 tfno.: 955.802.754  
 fax.: 955.801.536  
 41.440-LORA DEL RÍO

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Título VIII del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 del Título VIII Sección II de la Ley Hipotecaria.

Solicitante: D/D<sup>a</sup> Gordillo Sanchez, Juan  
 Lora del Río a 10 de Mayo de 2022.  
 Antes de la apertura del Diario

-----  
DATOS DE INSCRIPCION  
-----

Tomo: 835 Libro: 95 Folio: 137 Inscripción: 2 Fecha: 15/09/2020

**FINCA DE TOCINA N°: 7505.**  
**IDENTIFICADOR UNICO DE FINCA: 41006000530841.**

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

Vía Pública:PARAJE LAS ARENAS O EL EJIDO  
 Código Postal:41340

Superficie del Terreno:treinta áreas cuarenta y ocho centiáreas

**RÚSTICA:** Terreno de regadío, al sitio de Las Arenas o El Ejido, en Tocina, que forma parte de la parcela cincuenta y dos del Polígono tres.- Tiene forma rectangular; y linda: al Norte, con finca matriz de la que se segrega, en una longitud de treinta y cinco, cero quinientos veintiún metros; Sur, con la carretera SE-ciento once en un línea de ochenta y seis, tres mil setecientos sesenta y siete metros; y Oeste, con finca matriz de la que se segrega, en una línea de ochenta y seis, cuatro mil ciento doce metros.- Tiene una superficie de treinta áreas y cuarenta y ocho centiáreas, igual a tres mil setecientos sesenta y siete euros.-

Esta finca no se encuentra Coordinada gráficamente con el catastro.-

-----  
TITULARIDAD  
-----

<b>I.-</b>	<b>TITULAR</b>
<b>IDENTIDAD:</b>	VILLAS DEL GUADALQUIVIR SL
<b>C.I.F.:</b>	B91497750
<b>II.-</b>	<b>DERECHO</b>
<b>CLASE:</b>	PLENO DOMINIO
<b>PARTICIPACION:</b>	TOTALIDAD
<b>TITULO:</b>	COMPRAVENTA
<b>AUTORIZANTE:</b>	ROSA MARÍA CORTINA MALLOL, LEBRIJA
<b>N°PROTOCOLO:</b>	1.256 <b>DE FECHA:</b> 28/08/20

INSCRIPCION: 2ª TOMO: 835 LIBRO: 95 FOLIO: 137 FECHA: 15/09/20

AUTORIZANTE: ROSA MARÍA CORTINA MALLOL, LEBRIJA

Nº PROTOCOLO: 1.256 DE FECHA: 28/08/20

INSCRIPCION: 2ª TOMO: 835 LIBRO: 95 FOLIO: 137 FECHA: 15/09/20

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

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Afección autoliquidada de transmisiones con una cantidad liberada de 570 euros con un plazo igual a 5 años.

Fecha de Alta: 15/09/2020

Esta finca y otra más no radicante en la demarcación de este Registro quedan **afectas** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**, habiéndose satisfecho la cantidad de 570 euros por autoliquidación. Lora del Río a 15 de Septiembre de 2020.

**OBSERVACIONES:**

Queda afecta esta finca y otra más no radicante en la demarcación de este Registro.-

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 2 TOMO: 835 LIBRO: 95 FOLIO: 137

FECHA: 15/09/2020

-----  
**ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:**  
-----

NO hay documentos pendientes de despacho

-----  
Nº2-2º, Inciso 2ºD. Ad 3ºLey 8/89 HONORARIOS: 3,64 Euros  
Número de Arancel: 4.f (IVA incluido)  
-----

-----  
**ADVERTENCIAS**  
-----

- ?• A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
- ?• Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 del Título VIII Sección II de la Ley Hipotecaria)
- ?• Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Título VIII del Reglamento Hipotecario.

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

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e



incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

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

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

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

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

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



# IBI 2021

AYTO DE TOCINA	IBI RUSTICA	20/07/2021	ANUAL 2021
Entidad Emisora	Concepto Tributario	Fecha Límite de Pago	Periodo

Objeto Tributario:092/B91497750  
 Ref. Valor - N.F.R.: R - 092/2021/00/103/0000222/205 - 092/B91497750



POLIGONOS.....	002, 003	PRINCIPAL .....	3.783,65
PARCELAS.....	00017,00052	RECARGO .....	378,37
DISEMINADO.....		COSTAS .....	3,83
DISEMINADO.....		INTERESES .....	0,00
DISEMINADO.....			
TOTAL HRAS.....	13,3934	TOTAL DEUDA .....	4.165,85
BASE IMP./LIQUI.....	378.365,79/ 378.365,79	TOTAL ENTREGADO ..	0,00
PARTICIPA.B.LIQ.....	378.365,79		
BONIF./T. IMPOS.....	0,00/1,0000		
CUOTA INTEGRAL.....	3.783,65	<b>TOTAL .....</b>	<b>4.165,85</b>



Emisora	Referencia	Identif.	Importe	D.N.I./C.I.F/N.I.F.	CPR
414207	005586818353	1092211201	4.165,85	B91497750	9052180



VILLAS DEL GUDALQUIVIR SL  
 CL VIRGEN DEL CARMEN, 0023  
 41340 - TOCINA (SEVILLA)

EJEMPLAR PARA LA ENTIDAD COLABORADORA

AYTO DE TOCINA	IBI RUSTICA	20/07/2021	ANUAL 2021
Entidad Emisora	Concepto Tributario	Fecha Límite de Pago	Periodo

Objeto Tributario:092/B91497750  
 Ref. Valor - N.F.R.: R - 092/2021/00/103/0000222/205 - 092/B91497750



POLIGONOS.....	002, 003	PRINCIPAL .....	3.783,65
PARCELAS.....	00017,00052	RECARGO .....	378,37
DISEMINADO.....		COSTAS .....	3,83
DISEMINADO.....		INTERESES .....	0,00
DISEMINADO.....			
TOTAL HRAS.....	13,3934	TOTAL DEUDA .....	4.165,85
BASE IMP./LIQUI.....	378.365,79/ 378.365,79	TOTAL ENTREGADO ..	0,00
PARTICIPA.B.LIQ.....	378.365,79		
BONIF./T. IMPOS.....	0,00/1,0000		
CUOTA INTEGRAL.....	3.783,65	<b>TOTAL .....</b>	<b>4.165,85</b>



Emisora	Referencia	Identif.	Importe	D.N.I./C.I.F/N.I.F.	CPR
414207	005586818353	1092211201	4.165,85	B91497750	9052180

Fin del Periodo de Ingreso en Voluntaria: 08/06/2021

VILLAS DEL GUDALQUIVIR SL  
 CL VIRGEN DEL CARMEN, 0023  
 41340 - TOCINA (SEVILLA)

Espacio reservado para autenticación mecánica

CARTA DE PAGO

SECCION: \_\_\_\_\_  
 DISTRITO: \_\_\_\_\_  
 FECHA: \_\_\_\_\_

Causa de devolución:

- Rehusado
- Fallecido
- Dirección Insuficiente
- Dirección Incorrecta
- Se ausentó
- Desconocido

*Handwritten notes:*  
 Lisa  
 16:51  
 13-7-21

Notificación P. Entrega Electrónica

*Handwritten notes:*  
 Ausente  
 8-7-21-13:20  
 23/11/21





# PLANOS

PLANOS  
AUTORIZACIÓN PREVIA HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO  
3 DEL T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

**AUTORIZACION PREVIA DE HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACION DE  
SERVICIO EN AVDA. DE SEVILLA, S/N.**

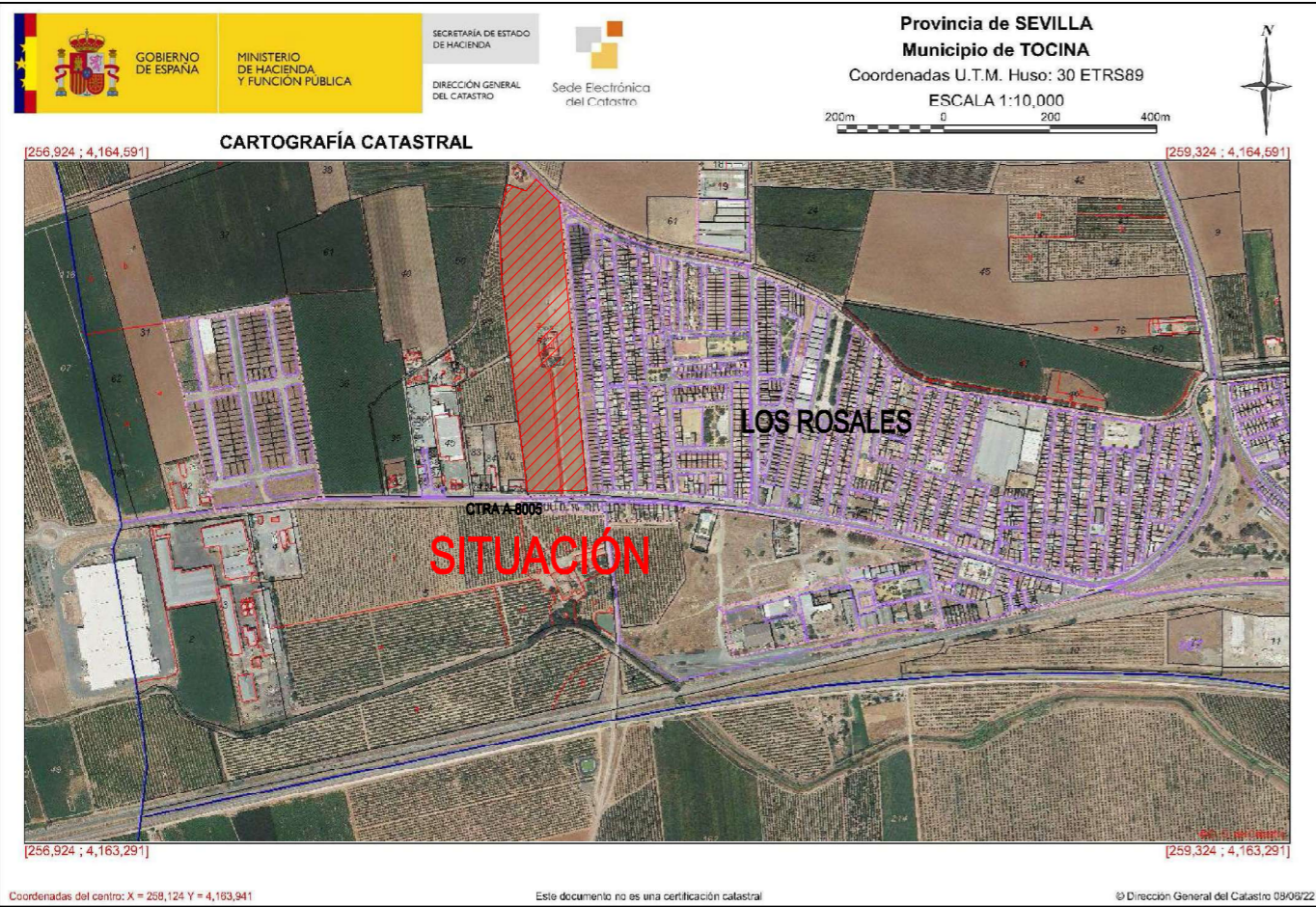
**POLIGONO 3. PARCELA 52. LOS ROSALES, TOCINA.**

---

**C.- PLANOS**

PLANO Nº 1.	SITUACION.
PLANO Nº 2.	TOPOGRÁFICO. SUPERFICIE ACTUAL E=1/2.000
PLANO Nº 3.	TOPOGRÁFICO. INFRAESTRUCTURAS E:1/2.000
PLANO Nº 4.	ZONA DE ACTUACIÓN. SUPERFICIES E=1/500
PLANO Nº 5.	CIRCULACIÓN E=1/500
PLANO Nº 6.	CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA E=1/5.000
PLANO Nº 7.	VIAS PECUARIAS E=1/5.000
PLANO Nº 8.	AFECCIONES SEGÚN NORMATIVA E=1/500





GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA  
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 41092A003000520000XP

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
Polígono 3 Parcela 52  
EL EJIDO. TOCINA [SEVILLA]

**Clase:** RÚSTICO  
**Uso principal:** Agrario  
**Superficie construida:** 655 m2  
**Año construcción:** 1985

**Construcción**

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	272
ALMACEN	1/00/02	342
DEPORTIVO	1/00/03	41

**Cultivo**

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	GR Labor o labradío regadío	03	71.611
b	I-Improductivo	00	1.411

#### PARCELA

**Superficie gráfica:** 70.177 m2  
**Participación del Inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal

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

Miércoles , 8 de Junio de 2022

**EMPLAZAMIENTO**  
**COORDENADAS U.T.M. 30 (ETRS89):**  
**X: 257.950 // Y: 4.164.000**



El Ingeniero Agrónomo Colegiado n° 2.159

Alejandro M. Prior Fdez.

Autorización previa:  
**HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO**  
**SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL T.M. DE TOCINA (SEVILLA)**

Plano: **SITUACIÓN**

Propiedad: **VILLAS DEL GUADALQUIVIR S.L.**

Plano n°:  
**01**

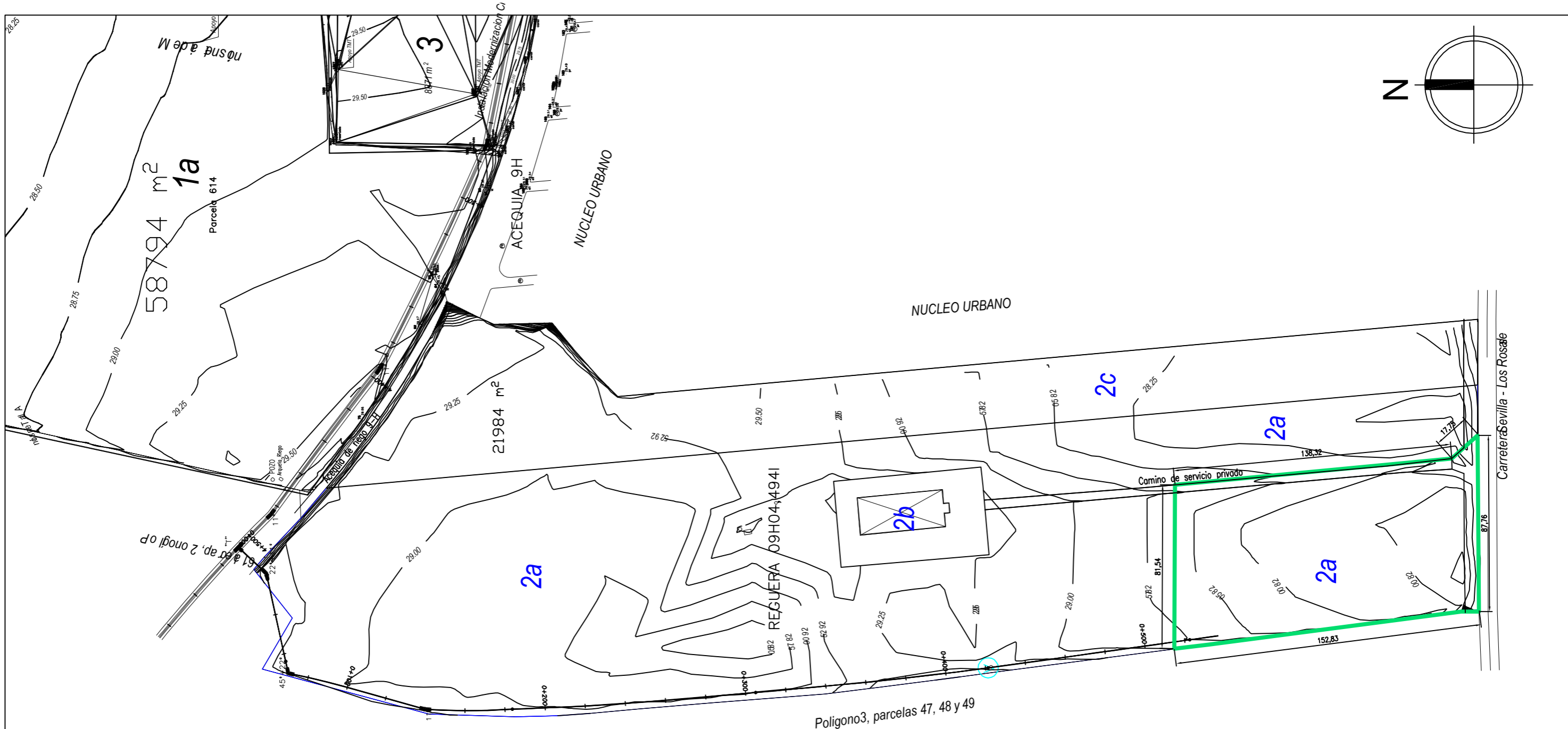
Fecha: JUNIO 2022

Escala: **S/E**


Exp: 2022025

C.C. EL RINCON, Local 39. San Jose de la Rinconada, 41.300 Tlf: 954790339 www.safestudios.com





**CUADRO DE SUPERFICIES**

2a "Las Arenas"	67.207 m <sup>2</sup>
2b Cortijo Las Arenas	3.207 m <sup>2</sup>
2c Zona Urbana PERIr-R4	21.829 m <sup>2</sup>
Total	92.243 m <sup>2</sup>
ZONA ACTUACIÓN 	12.000 m <sup>2</sup>



El Ingeniero Agrónomo Colegiado n° 2.159

Alejandro M. Prior Fdez.

Autorización previa:  
**HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL T.M. DE TOCINA (SEVILLA)**

Plano: **TOPOGRÁFICO. SUPERFICIE ACTUAL**

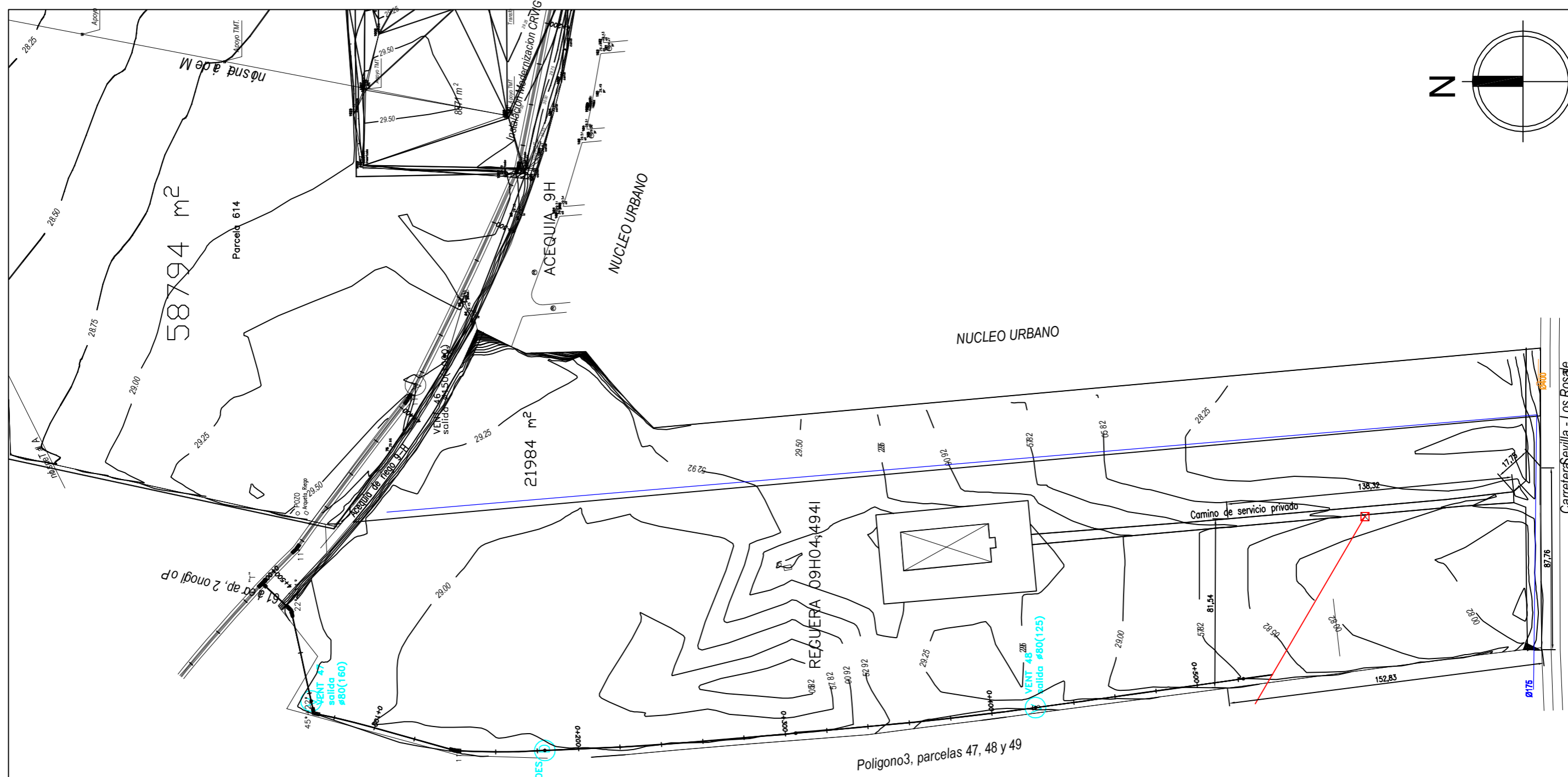
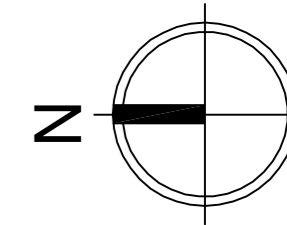
Propiedad: **VILLAS DEL GUADALQUIVIR S.L.**

Plano n°:  
**02**

Fecha: **MAYO 2022**

Escala: **1/2.000**

Exp: **2022025**



El Ingeniero Agrónomo Colegiado n° 2.159

Alejandro M. Prior Fdez.

Autorización previa:  
**HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL T.M. DE TOCINA (SEVILLA)**

Plano n°:  
**03**

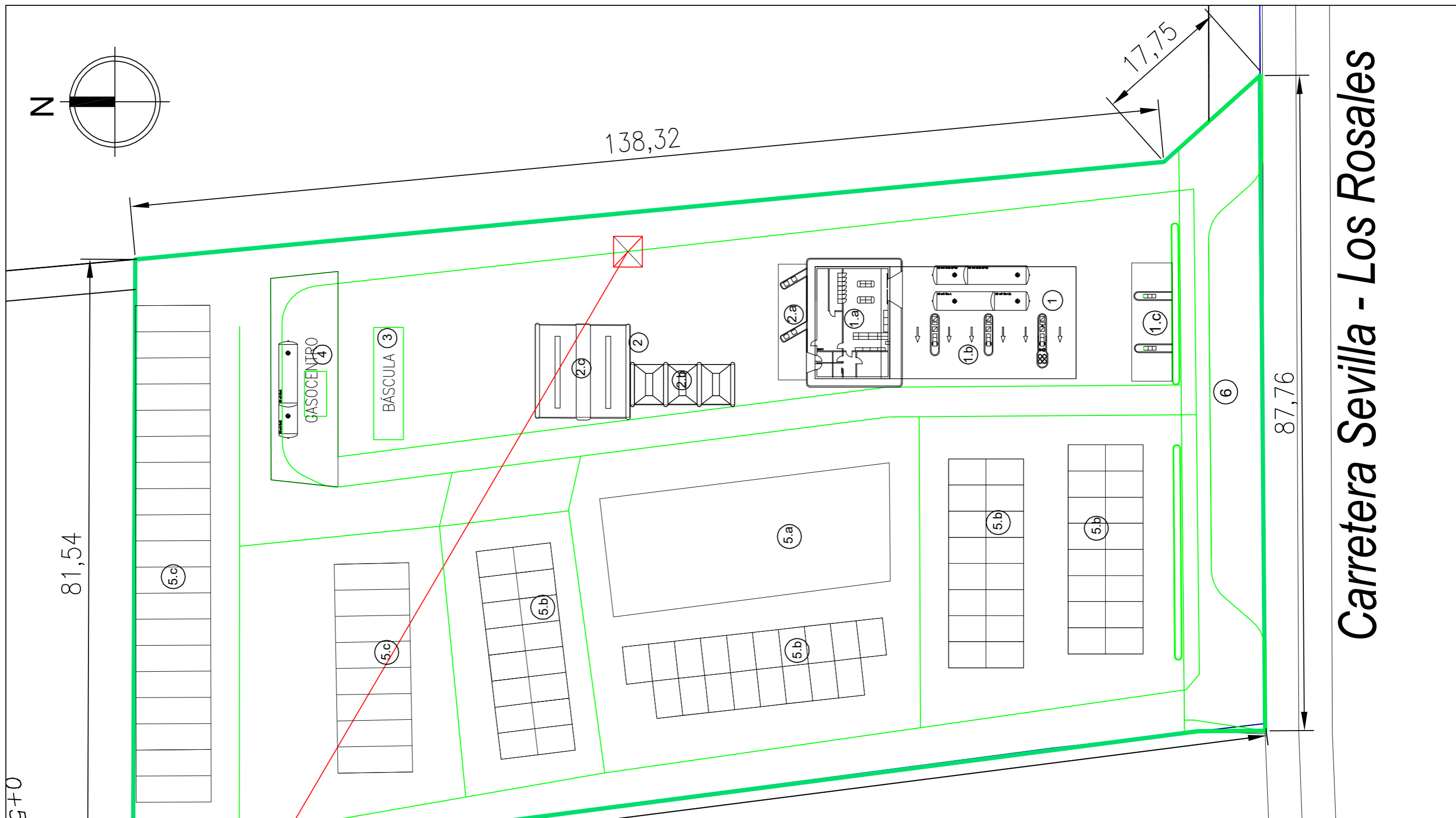
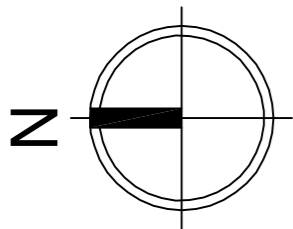
Plano: **TOPOGRÁFICO. INFRAESTRUCTURAS**

Fecha: **MAYO 2022**

Escala: **1/2.000**

Propiedad: **VILLAS DEL GUADALQUIVIR S.L.**

Exp: **2022025**



Carretera Sevilla - Los Rosales

0+500+

ZONA DE ACTUACIÓN		Sup. Ocupada		Sup. constr.		(m²)
12000,00						
<b>1</b>	<b>GASOLINERA</b>					<b>611,92</b>
1a	Tienda	150,71	150,71			
1b	Marquesina	374,74	187,37			
1c	Puntos de recarga	86,07				
<b>2</b>	<b>ZONA DE LAVADOS</b>					<b>290,61</b>
2a	Aspiradoras	58,11	29,21			
2b	Box de Lavados	75,86	37,93			
2c	Túnel de lavado	156,34	78,17			
<b>3_4</b>	<b>GASOCENTRO + BÁSCULA</b>					<b>310,81</b>
3	Gasocentro	250,81	18,00			
4	Báscula	60,00				
<b>5a</b>	<b>RESTAURANTE-HOSTAL</b>	<b>604,42</b>	<b>1208,84</b>			<b>604,42</b>
<b>APARCAMIENTOS</b>						
5b	Turismo	66	1155,12			
5c	Camiones	27	345,00			
<b>6</b>	<b>ACCESO</b>					<b>910,30</b>
<b>URBANIZACIÓN</b>						
						<b>7172,21</b>
<b>SUPERFICIE TOTAL</b>						<b>12000,00</b>



El Ingeniero Agrónomo Colegiado nº 2.159

Alejandro M. Prior Fdez.

Autorización previa:  
**HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL T.M. DE TOCINA (SEVILLA)**

Plano nº:

**04**

Plano: **ZONA ACTUACIÓN. SUPERFICIES**

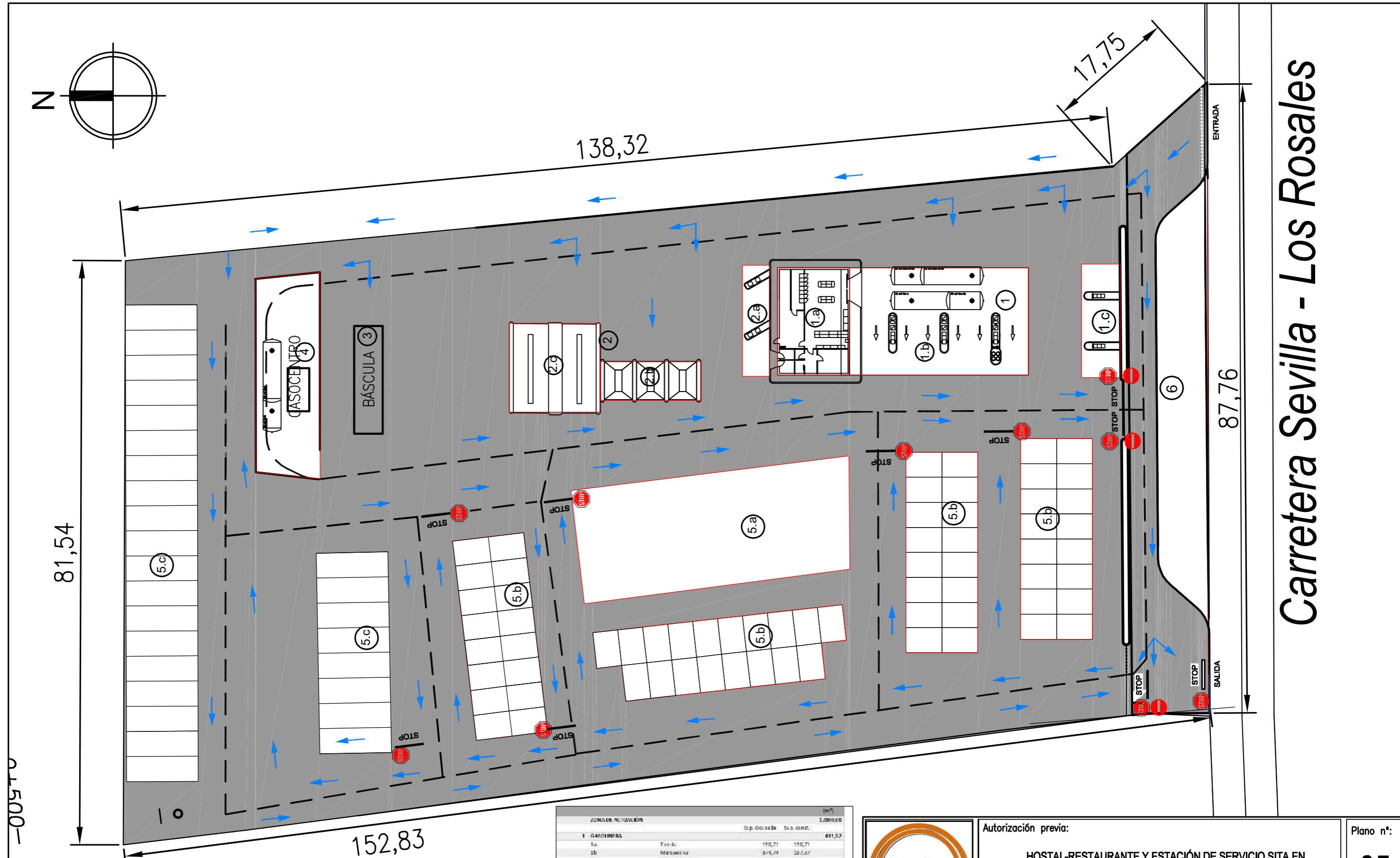
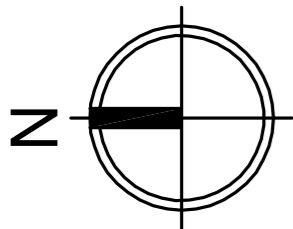
Fecha: **MAYO 2022**

Escala: **1/500**

Propiedad: **VILLAS DEL GUADALQUIVIR S.L.**

Exp: **2022025**





Carretera Sevilla - Los Rosales

ZONA DE ACTIVACIÓN	Sup. Ocupada	Sup. constr.	(m <sup>2</sup> )
1 GASOINFERA			1.200,60
1a	Tarifa	150,71	150,71
1b	Marcos de	844,74	287,57
1c	Puntos de recarga	66,07	
2 ZONA DE LAVADOS			290,61
2a	Aspiradoras	184,1	29,21
2b	Box de Lavados	75,68	37,53
2c	Tarifa de lavado	156,94	78,17
3 GASOCENTRO + BÁSCULA			310,61
3a	Gasocentro	290,81	18,00
3b	Báscula	10,00	
5a RESTAURANTE-HOSTAL APARCAMIENTOS			804,42
5a	Restaurante	1208,94	2160,18
5b	Camiones	27	945,90
6 ACCESO			980,30
6a	Acceso	2179,21	
SUPERFICIE TOTAL			1.200,60



El Ingeniero Agrónomo Colegiado nº 2.159

Alejandro M. Prior Fdez.

Autorización previa:  
**HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL T.M. DE TOCINA (SEVILLA)**

Plano:  
**CIRCULACIÓN**

Propiedad:  
**VILLAS DEL GUADALQUIVIR S.L.**

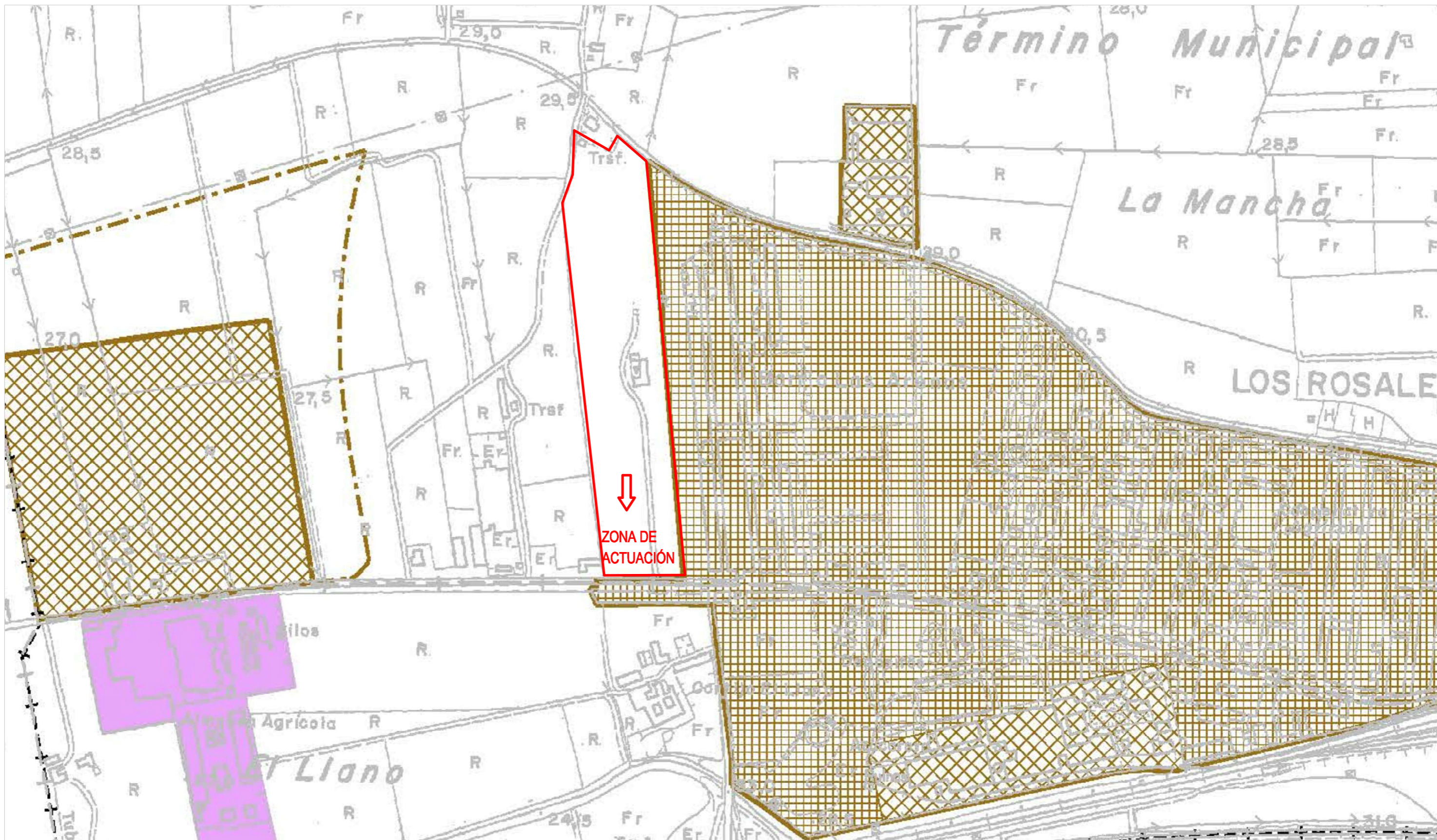
Plano nº:  
**05**



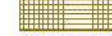







Fecha: MAYO 2022



Escala: 1/500

Exp: 2022025





-  LIMITE DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE SECTORIZADO
-  LIMITE DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
-  RESIDENCIAL (ZONAS URBANAS-USOS GLOBALES)
-  INDUSTRIAL (ZONAS URBANAS-USOS GLOBALES)
-  EQUIPAMIENTOS (ZONAS URBANAS-USOS GLOBALES)
-  PROTECCION ESPECIAL DE TERRAZAS SUPERIORES 
-  PROTECCION ESPECIAL DE VEGA INUNDABLE
-  PROTECCION ESPECIAL DE RIBERA
-  INDUSTRIA AISLADA

 AYTO. DE TOCINA	<b>PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE TOCINA (SEVILLA)</b> ADAPTADO A LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA, SEGUN DISP.TRANS. CUARTA	 DIPUTACION DE SEVILLA
FORMACION	AYUNTAMIENTO DE TOCINA (SEVILLA)	REDACCION
SERVICIO DE URBANISMO	DIPUTACION DE SEVILLA	NUM. PLANO
ORDENACION	<b>CLASIFICACION Y DETERMINACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE ( tipos de zonas )</b>	2.1
TECNICO SUP. REDACTOR DE PLANEAMIENTO.	DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL	HOJA NUM.
FERMIN VALLEJO GRUESO, arquitecto.	REDACCION: Abril 2004	ESCALA
		1:10.000



El Ingeniero Agrónomo Colegiado nº 2.159  
Alejandro M. Prior Fdez.

Autorización previa:  
**HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO**  
SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

Plano nº:  
**06**

Plano: **CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA**

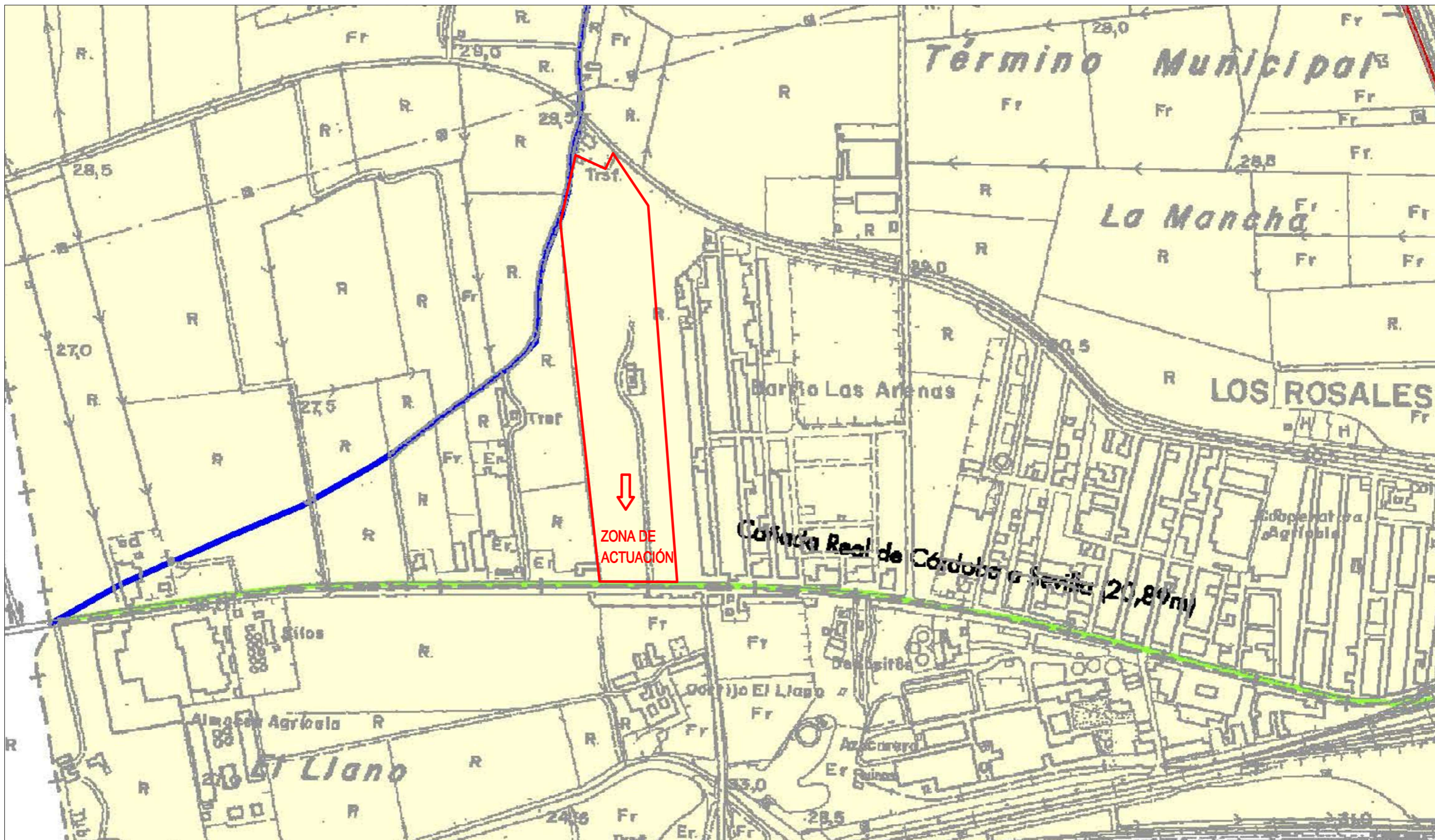
Fecha: JUNIO 2022

Escala: **1/5.000**



Propiedad: **VILLAS DEL GUADALQUIVIR S.L.**


Exp: 2022025





**Tipología de la Red Pecuaria (Anchura necesaria)**

-  Cañada
-  Cordel
-  Vereda
-  Colada

 AYTO. de Tocina	NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE TOCINA (SEVILLA). Documentación complementaria.		NUM. PLANO: <b>1</b>
	FORMACIÓN: AYUNTAMIENTO DE TOCINA (SEVILLA)	REDACCIÓN: SERVICIO DE URBANISMO DIPUTACIÓN DE SEVILLA	
 DIPUTACIÓN DE SEVILLA	Vías Pecuarías de Tocina. Localización		FECHA: Mayo de 2022
EQUIPO TÉCNICO: GRUPO ENTORNO, S.L.			



El Ingeniero Agrónomo Colegiado n° 2.159

Alejandro M. Prior Fdez.

Autorización previa:  
 HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO  
 SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL T.M. DE TOCINA (SEVILLA)

Plano n°:  
**07**

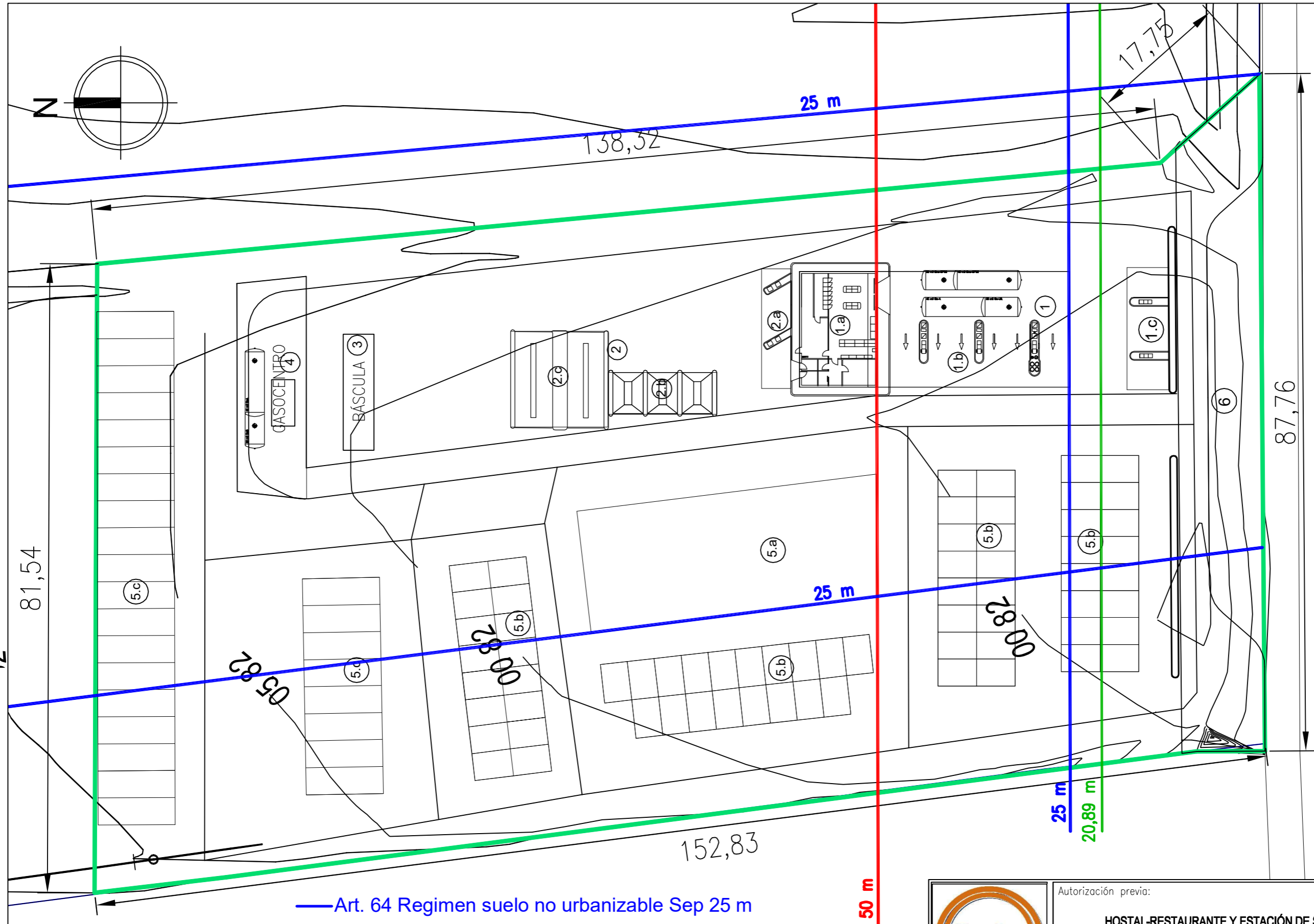
Plano:  
**VIAS PECUARIAS**

Fecha: JUNIO 2022  
 Escala: **1/5.000**

Propiedad: VILLAS DEL GUADALQUIVIR S.L.


Exp: 2022025





Catena Sella - LosRosales

- Art. 64 Regimen suelo no urbanizable Sep 25 m
- Separación edificación Carretera Autonómica 50 m (Reducción a 25 m de marquesina)
- Vía Pecuaria "Cañada Real Córdoba a Sevilla" AX2 PGOU 20,89 m

 El Ingeniero Agrónomo Colegiado n° 2.159 Alejandro M. Prior Fdez.	Autorización previa:	<b>HOSTAL-RESTAURANTE Y ESTACIÓN DE SERVICIO SITA EN PARCELA 52 POLÍGONO 3 DEL T.M. DE TOCINA (SEVILLA)</b>	Plano n°:	<b>08</b>
	Plano:	<b>AFECCIONES SEGÚN NORMATIVA</b>		Fecha: <b>MAYO 2022</b>
Propiedad:	<b>VILLAS DEL GUADALQUIVIR S.L.</b>		Escala: <b>1/500</b>	Exp: <b>2022025</b>
C.C. EL RINCON, Local 39. San Jose de la Rinconada, 41.300 Tlf: 954790339 www.safestudios.com				