El presente documento es copia de su original del que es autor el proyectista que suscribe el documento. Su producción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

2312 CENTRO ASTROTURISMO PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA CENTRO ASTROTURISMO EN CAZALLA DE LA SIERRA

DOCUMENTO 1. MEMORIA Centro Astroturismo Finca "San Benito", Cazalla de la Sierra (Sevilla) Ref. Catastral: 41032a011000090000GJ

PROMOTOR

SB36 Lasierra S.L.

PROYECTISTA-REDACTOR

TENOR ARQUITECTOS, S.C.P. Luis Miguel Vacas González Alvaro Valverde Castilla

> FECHA ABRIL 2023



TENOR



Título proyecto Proyecto de Actuación – Centro Astroturismo

Finca "San Benito" - Polígono 11 Parcela 9. Calle Gallo - Cazalla de la Sierra - Sevilla. Situación

Código 23 12

Cliente SB36 Lasierra S.L.

Domicilio Calle Americo Vespucio, 5. 41092 - Sevilla

NIF B72984669

Equipo redactor TENOR ARQUITECTOS, S.C.P.

> **LUIS MIGUEL VACAS GONZÁLEZ - 80091422V** NIF **ALVARO VALVERDE CASTILLA - 45877404V**

Domicilio Avda. Andalucía, 2. Punta Umbría (Huelva)

Arquitect redactor Luis Miguel Vacas González Col. 735256 COADE

Alvaro Valverde Castilla Col. 769630 COADE

Documento 1. Memoria

Documento 2. Documentación gráfica. Planos





Página en blanco







1.	OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN	10		
2.	AUTOR DEL ENCARGO	11		
3.	TITULARIDAD Y PROMOTOR	11		
4.	MARCO JURÍDICO	11		
4.1.	LEGISLACIÓN URBANÍSTICA	11		
4.2.	LEGISLACIÓN SECTORIAL			
4.3.	LEGISLACIÓN AMBIENTAL			
5.	INFORMACIÓN URBANÍSTICA	12		
5.1.	SITUACION	12		
5.2.	SUPERFICIE	13		
5.3.				
5.4.	INFORMACIÓN CATASTRAL	14		
5.5.	CARACTERÍSTICAS NATURALES	14		
	5.5.1. Topografía de los terrenos y del entorno próximo. Elementos significativos del paisaje	14		
	5.5.2. Geotécnica	15		
	5.5.3. Paisaje	15		
5.6.	PREEXISTENCIAS	16		
	5.6.1. Usos actuales de la parcela	16		
	5.6.2. Infraestructuras existentes	16		
	5.6.3. Edificaciones existentes	16		
	5.6.4. Vegetación	17		
5.7.	AFECCIONES AMBIENTALES	17		
	5.7.1. Evaluación ambiental	17		
	5.7.2. Parque Natural Sierra Norte	17		
	5.7.3. Vías pecuarias y otras afecciones			
5.8.				
	5.8.1. Cultura			
	5.8.2. Carreteras			
5.9.				
5.10				
	5.10.1. Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo			
	5.10.2. Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía META 2027	34		
6.	DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS Y LA PROPUESTA	35		
6.1.				
	6.1.1. Uso de las edificaciones situadas en un radio de 1KM	35		
	6.1.2. Viario y accesos existentes			
6.2.				
	6.2.1. Caracterización física			
	6.2.2. Caracterización jurídica			
6.3.				
6.4.				
	6.4.1. Accesos y sistemas viarios			
	6.4.2. Topografía			
	6.4.3. Nuevas actuaciones			
	6.4.4. Edificaciones			
	6.4.5. Propuesta de la Urbanización general			
6.5.				
6.6.	DUGGNE ON SERVACIÓN DEL MEDIO NATURAL sido sy figor à trante, por a region des de Goberno	43 8		
		8		

6.7.	DEFIN	ICIÓN DE LOS PLAZOS Y LAS FASES DE ACTUACIÓN	43
7.	JUSTIFICA	ACIÓN Y FUNDAMIENTACIÓN	44
7.1.	JUSTII	FICACION DE LA UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL DEL PROYECTO	44
	7.1.1.	Argumentos de tipo social	44
	7.1.2.	Argumentos de tipo ambiental	44
	7.1.3.	Argumentos de tipo territorial	45
	7.1.4.	Mejora de la economía del municipio	45
	7.1.5.	Conclusiones respecto a la utilidad pública	45
7.2.	VIABI	.IDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA	45
	7.2.1.	Recursos materiales, económicos y humanos	45
7.3.		FICACIÓN DE LA UBICACIÓN PROPUESTA	
7.4.	COME	ATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO	
	7.4.1.	Calificación del suelo	
	7.4.2.	Respecto del Plan de Ordenación del territorio de la Sierra de Cazalla	46
	7.4.3.	Respecto del Plan Especial de Protección del Centro Histórico (PEPCH)	
7.5.	. COMPATIBILIDAD CON LAS DETERMINACIONES SECTORIALES		
7.6.	JUSTII	ICACION DE LA NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS	47
8.	OBLIGAC	IONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR	47
8.1.	OBLIG	ACIONES DERIVADAS DEL RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE	47
	8.1.1.	Respecto de los preceptos generales	47
	8.1.2.	Destino de los suelos	47
	8.1.3.	Contribución a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada	47
8.2.	MEDI	DAS CORRECTORAS.	48
	8.2.1.	Medidas correctoras generales	48
	8.2.2.	Medidas correctoras específicas para el uso turístico rural	49
9.	DETERM	NACIONES ANEJAS.	50
9.1.	PLAN	DE INVERSIÓN	50
	9.1.1.	Inversión Inicial	50
	9.1.2.	Inversión de mantenimiento	51
9.2.		GRAFÍAS DEL ESTADO ACTUAL	
9.3.	PROY	ECTO TÉCNICO DE AUTOCONSUMO ELÉCTRICO (SOLARTREE)	63



1. OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

El presente proyecto de actuación tiene por objeto definir y justificar adecuadamente las actuaciones necesarias para el correcto desarrollo y mantenimiento de un Centro de Astroturismo, con las correspondientes instalaciones e intervenciones para encuadrar como Alojamiento Rural la finca "San Benito" situada en el término municipal de Cazalla de la Sierra (Sevilla), con referencia catastral 41032A011000090000GJ e intervenciones auxiliares. Esta propuesta se desarrolla en base y teniendo en cuenta los objetivos generales del II Plan de Desarrollo Sostenible del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla y su Área de Influencia Socioeconómica (Decreto 522/2022, de 11 de octubre de 2022) que *son los siguientes:*

a. Conservar y valorizar los recursos del territorio como activos de desarrollo.

Uno de los principales recursos naturales por conservar y valorizar en el Parque es la certificación como Reserva Starligh para la observación y el estudio del paisaje celeste. Las condiciones naturales y de limitada antropización del entorno ofrecen la posibilidad potenciar como activo de desarrollo las actuaciones relativas al turismo astronómico o astroturismo.

b. Impulsar y fortalezar las estructuras productivas bajo criterios de sostenibilidad, innovación y diferenciación.

Partiendo del punto a y dando por hecho el potencial del activo, para su desarrollo se establecen en el presente proyecto de actuación criterios de sostenibilidad, innovación y diferenciación en el desarrollo de la actividad, las propuestas naturalistas y la apuesta decidida por el aprovechamiento cíclico de los recursos naturales, como el agua de lluvia o la energía del sol.

c. Estructurar una oferta de aprovechamiento turístico del Parque Natural basada en sus recursos naturales, culturales y paisajísticos.

Todos los recursos naturales que podemos encontrar y que ya se han puesto en valor del Parque Natural Sierra Norte han de ser acompañados de nuevas estrategias en la forma en la que detectamos nuevos patrimonios y oportunidades naturales, culturales y paisajísticos. La observación astronómica ha sido históricamente una de las mayores fuentes de creación de cultura y es un valor natural en sí mismo. La propuesta del presente proyecto de actuación de pequeña escala y gran compromiso medioambiental aportará al Parque un nuevo enfoque paisajístio en el que la vista depega del horizonte para fijarse en el firmamento.

d. Fortalecer el capital humano y promover la creación de empleo y emprendimiento empresarial.

La finca cuenta con un acceso muy próximo al centro histórico del municipio y un acceso rodado a través de las principales vías rodadas que cruzan el parque. Este posicionamiento central de la actividad no solo generará empleos en su propio desarrollo sino que afectará al comercio local y podrá atraer a grupos de observadores que acudan a las sesiones de observación pero requiera de otras ubicaciones para las estancias, puesto que la diversificación de los beneficios de la actividad es también uno de los objetivos de la propiedad, y la escala reducida de la actuación favorecerá el beneficio en otras empresas de turismo rural y activo de la zona.

e. Desarrollar infraestructuras, equipamientos básicos para cubrir las necesidades de la población. La propuesta quiere ofrecerse al conjunto de la población, convertirse en un punto de reunión y creación de grupos de observación para la población de Cazalla de la Sierra y de municipios colindantes. La observación del cielo, ha sido históricamente una excusa para la reunión, la creación cultural y la socialización de los pueblos. La finca podrá convertirse en un Aula de la Naturaleza referencia para la observación del firmamento.

Objetivos	Líneas de actuación		
1.Conservar y valorizar los recursos del territorio como activos de desarrollo.	1.1- Conservar y gestionar la biodiversidad y la geodiversidad.		
territorio como activos de desarrono.	1.2- Generar activos de desarrollo basados en los recursos endógenos del territorio.		
2.Impulsar y fortalecer estructuras productivas bajo criterios de sostenibilidad,	2.1- Impulsar sectores agrícolas, ganadero y forestal.		
innovación y diferenciación.	2.2- Favorecer las estructuras empresariales y mejorar las capacidades de desarrollo de los sectores productivos.		
	2.3- Impulsar la diferenciación y la comercialización de producto local.		
3.Estructurar una ofera de aprovechamiento turístico del Parque Natural basada en sus	3.1- Potenciar la imagen del Parque Natural.		
recursos naturales, culturales y paisajísticos.	3.2- Impulsar el desarrollo turístico sostenible.		
	3.3- Mejorar la calidad y la comercialización de la oferta turística.		
	4.1- Fortalecer el capital humano.		



4.Fortalecer el capital humano y promover la creación de empleo y el emprendimiento	4.2- Fortalecer la creación de empleo y el emprendimiento.
empresarial.	4.3- Promover la igualdad y el bienestar social.
5.Desarrollar las infraestructuras, equipamientos y servicios básicos para	5.1- Mejorar las infraestructuras y servicios de comunicaciones y movilidad sostenible
cubrir las necesidades de la población.	5.2- Mejorar las infraestructuras y servicios básicos para un desarrollo sostenible.

Pag. 139 II Plan de Desarrollo Sostenible del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla y su Área de Influencia Socioeconómica

Según lo establecido en el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, El turismo en el medio rural es considerado como una actividad relevante debido a su triple función de generador de infresos, de promotor de infraestructuras y de intercambios y sinergias entre el medio rural y el urbano, siendo un factor determinante para el desarrollo de las zonas más desfavorecidas. Esto vuelve a ser una referencia directa los diferentes puntos del Plan de Desarrollo Sostenible del Parque Natural, en este caso, en el marco turístico.

El Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su artículo 22 regula las Actuaciones en Suelo Rústico, que según disposición transitoria primera del mismo documento era la llamada anteriormente según la L.O.U.A, Suelo No Urbanizable, establece las actuaciones en este suelo, siendo el apartado a) de este artículo, así como, el Artículo 25.4, concurriendo en el artículo 71 de esta misma ley, determinante para desarrollar el proyecto, con la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.

En este caso, las normas sectoriales correspondientes a la pertenencia de la finca al Parque Natural Sierra Norte son el P.O.R.N – Plan de Ordenación de los Recursos natural y el P.R.U.G.- Plan Rector de Uso y Gestión del Parque, así como el P.E.P.C.H. del municipio en el que se vuelve a reiterar la referencia a la norma de protección natural: P.O.R.N y P.R.U.G.

La necesidad de desarrollar este presente documento, denominado proyecto de actuación deviene del artículo 32, apratado a) y el artículo 33, de la Ley 7/2021, siendo el artículo 71 eje para el buen discurrir del proyecto en la tramitación del proyecto, solicitando informes vinculantes a las administraciones competentes.

Es este artículo 33 el que determina y vertebra tal documento y su contenido a desarrollar para tal tramitación en base a lo anteriormente citado.

2. AUTOR DEL ENCARGO

El presente Proyecto de Actuación se redacta por iniciativa del actual propietario de la finca y, a la postre, explotador de la actividad a desarrollar, D. Javier Baquero Portero, como representante de SB36 Lasierra S.L. (CIF B72984669) con domilicio a efecto de notificaciones en Americo Vespucio, 5 41092, Sevilla. A través de contacto directo con el equipo redactor, Tenor Arquitectos, S.C.P. (CIF J09797895) en las figuras de D. Luis Miguel Vacas González, arquitecto colegiado número 735256 del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura y D. Alvaro Valverde Castilla, arquitecto colegiado número 769630 del Colegio de Arquitectos de Extremadura como representantes de Tenor Arquitectos, S.C.P. y Técnicos redactores competentes.

3. TITULARIDAD Y PROMOTOR

La propiedad apuesta decidicamente por el turismo eco-sostenible para ampliar y mejorar la oferta de ocio y bienestar en la Sierra de Cazalla. El presente Proyecto de Actuación tiene como objetivo prioritario el desarrollo de una entidad turistica de pequeña escala inserta en los Objetivos de Desarrollo Sostenible, que aporten al municipio y su entorno alicientes de desarrollo económico y turístico sustentados en la principios y epígrafes de la Agenda 2030, confiando en un turismo responsable y comprometido con la defensa del patrimonio natural y humano Cazalla de la Sierra.

D. Javier Baquero Portero, como representante de SB36 Lasierra S.L. (CIF B72984669) con domilicio a efecto de notificaciones en Americo Vespucio, 5 41092, Sevilla como sociedad promotora del presente Proyecto de Actuación y que actuará como titular y gestora del servicio de Astroturismo una vez aprobado y desarrollado el mismo.

4. MARCO JURÍDICO

4.1. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

La legislación urbanística aplicable la constitue:

 Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 2/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA)

11
CENTRO DE ASTROTURISMO EN CAZALLA DE LA SIERRA
PROYECTO DE ASTROTURISMO EN CAZALLA DE LA SIERRA

Documento 1. Memoria Finea "San Regio" Ta Porgono 11 Parcela 9. C/Gallo.

- Plan General de Ordenación Urbanística de Cazalla de la Sierra, Adaptación parcial a la LOUA de Normas Subsidiarias. Resolución de de 18 de spetiembre de 2014.

Como instrumentos de ordenación del territorio tendremos:

- Aún vigente: Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA nº 250 de 29 de diciembre de 2006)

Como instrumentos relativos a la inclusión de Cazalla de la Sierra en el conjunto de municipios que configuran el Parque Natural Sierra Norte de Sevilla.

- Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla (BJOA Nº 70 de 10 de abril de 2007). De acuerdo con la Disposición transitoria séptima de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, los Planes Especiales de Protección del Medio Físico seguirán siendo de aplicación de forma supletoria mientras no se produzca su desplazamiento por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística.
- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla, arpobados por Decreto 80/2007, de 24 de febrero. (BOJA nº 81, de 27 de abril 2004)
- Decreto 522/2022, de 11 de octubre de 2022, por el que se aprueba el II Plan de Desarrollo Sostenible del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla y su Área de Influencia Socioeconómica.
- Directrices de coordinación urbanística del suelo no urbanizable de los municipios incluidos en el Parque Natural Sierra Norte de Sevilla

4.2. LEGISLACIÓN SECTORIAL

Por razón de la actividad que acogerá, hemos de atender al marco normativo autonómico en materia de turismo, que a estos efectos lo constituye:

- Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo en Andalucía
- Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.
- Decreto 218/2021, de 7 de septiembre, por el que se aprueba en Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía META 2027.
- Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la Organización y funcionamiento del registro de Turismo en Andalucía.

4.3. LEGISLACIÓN AMBIENTAL

En este apartado, hemos de contar con:

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Anexo I sustituido por el Anexo III de la Ley 2/2014 y el Decreto Ley 5/2014 – Medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas)
- Decreto 522/2022, de 11 de octubre de 2022, por el que se aprueba el II Plan de Desarrollo Sostenible del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla y su Área de Influencia Socioeconómica.

5. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

5.1. SITUACION

La finca se encuentra en el límite sur del casco histórico de Cazalla de la Sierra entre la nacional 432 y el Paseo del Moro. La propiedad tiene una extensión de 3,8 hectáreas y una diferencia altimétrica entre su extremo norte y sus extremos sur de más de 15 metros. Su referencia catastral es 41032a011000090000GJ y las coordenadas X UTM 257096.29, Y UTM 4201330,80, USO 30 y DATUM ETRS89. A la finca, actualmente se accede directamente desde el municipio, estando el acceso a unos 500 metros de la Iglesia de Nuestra Señora de la consolación, que podríamos considerar el centro histórico de Cazalla de la Sierra.

La población se encuentra en el centro geográfico del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla (con un porcentaje de superficie incluida en el Parque Natural del 100%, constituyendo un 21% del total de este) y está considerada la más importante y con mayor población de todos los municipios incluidos en dicho Parque Natural, junto con El Pedroso (15 km) y Constantina (23 km). El Parque Natural de la Sierra Norte de Sevilla es un espacio natural protegido situado al norte de la provincia de Sevilla, fue declarado Parque Natural en 1989 y ocupa 177.484 ha sobre territorio de los municipios de Alanís, Almadén de la Plata, Cazalla de la Sierra, Constantina, Guadalcanal, El Real de la Jara, El



Pedroso, La Puebla de los Infantes, Las Navas de la Concepción y San Nicolás del Puerto. Estas sierras forman parte de la Sierra Morena, que recorre más de 400 km de oeste a este. Se trata de una zona de sierra baja, con alturas entre 260 y 968 m, dominada por bosque adehesado de encinas y alcornoques, y por vegetación de riberas en los pocos ríos que la surcan, siempre en orientación norte-sur hacia el río Guadalquivir.

Actualmente existe en la finca una vivienda principal que se encuentra en la parte más alta del terreno, una piscina con un edificio social en la parte central de la finca, dos inmuebles de dimensiones reducidas en la zona central limitando con la finca vecina al oeste, un pozo en la parte más baja del terreno y algunos cuartos y almacenes de tamaño despreciable. También encontramos en la finca diferentes especies arbustivas y árboles de diferente porte diseminados por el complejo, así como un área destinada al cultivo vitícola en la parte baja de la misma.



5.2. SUPERFICIE

La propiedad tiene una extensión de 3,8 ha, de geometría sensiblemente rectangular, con frente de unos 115 m y una longitud de unos 320 m aproximadamente ambas dimensiones.

5.3. LINDEROS

Todo el perímetro de la finca se encuentra vallado con sistemas cinegéticos en determinadas zonas o con muros linderos encalados de separación en otras. El vallado cinegético permite la libre circulación de pequeños animales al tiempo que protege del intrusismo. Existirá una entrada principal al recinto cerrada mediante una cancela automatizada en el frente sur y una entrada y salida peatonal hacia el municipio en su lindero oeste. Esto favorecerá la interconexión social y de servicios de los usuarios del centro de astroturismo con la población y por tanto con sus habitantes, sus comercios y sus distintos servicios, amplificando de manera sostenida la afección positiva de la actividad para la economía y el desarrollo controlado de Cazalla de la Sierra y su entorno. Los linderos de las parcelas son las siguientes:

- f. Al Norte, finca con uso agrario y referencia catastral: 41032A011000040000GK
- g. Al Oeste, finca con uso agrario y referencia catastral: 41032A011000100000GX
- h. Al Sur, zona verde urbana en los márgenes de la Carretera de los Morales: 7114004TH5071S0001FS
- i. Al Este, parcelación urbanística de uso residencial.

13 side adjulie

CENTRO DE ASTROTURISMO EN CAZALLA DE LA SIERRA

PROYECTO DE ACTUACIÓN

Documento 1. Memoria

Finea "San Benito" Poligono 11 Parcela 9. C/Gallo.

5.4. INFORMACIÓN CATASTRAL

Según la página web de la Oficina Virtual del Catastro, https://www.sedecatastro.gob.es/, los datos más relevantes de la parcela son los siguientes:

Polígono	Parcela	Referencia Catastral	Situación	Superficie (m ²)
11	9	41032A011000090000GJ	Cazalla de la Sierra	37.578 m^2

La parcela no cuenta con afección alguna relativa a Vías Pecuarias, no será necesaria la redacción de expediente de alteración catastral.

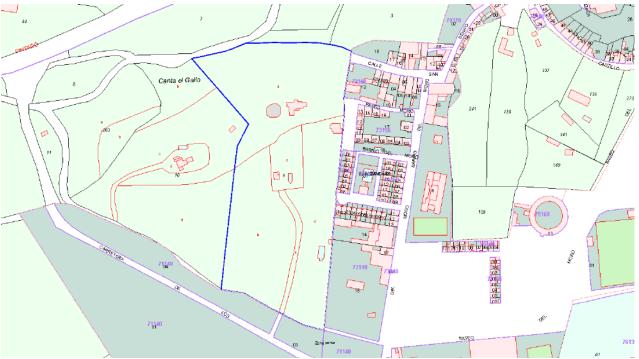


Imagen obtenida de la sede de Catastro https://www.sedecatastro.gob.es/

5.5. CARACTERÍSTICAS NATURALES

5.5.1. Topografía de los terrenos y del entorno próximo. Elementos significativos del paisaje

El ámbito del proyecto de actuación se encuentra incluido en el entorno del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla a pesar de que las estribaciones de este Parque Natural no son especialmente pronunciadas, la finca si se encuentra en una zona con topografía irregular y encontramos en su dirección de máxima pendiente una diferencia de cota de 15 m con zonas con más o menos inclinación, pero manteniendo la tendencia del descenso de altitud conforme bajamos de latitud hacia el sur. En este punto de cota inferior y ya en el exterior de la finca encontramos el cauce del pequeño Arroyo de la Vega, que como todos los cauces del Parque Natural siguen en su trayectoria el camino hacia el embalse de Melonares y, en última instancia, el Guadalquivir.

La presencia en la finca de distintas especies de flora y fauna serán protegidas y se respetarán al máximo con elementos constructivos poco invasivos, que favorezcan el drenaje, conservando el funcionamiento del entorno natural con los mismos ciclos con los que se nutre y vive en el estado actual.

A su vez, para la elección concreta de la ubicación de los alojamientos especiales semipermanentes o "DOMOS" y sus requisitos constructivos, se han seguido criterios para asegurar el correcto funcionamiento del servicio, pero también y, principalmente, criterios de no agresión y protección del ecosistema presente en el entorno. Así, en la ubicación escogida, la proximidad de los suministros y su naturaleza de terrenos baldíos sin vegetación de interés favorecerá que las afecciones sean reducidas y en caso de no poderse reducir más, que no se vean afectadas presencias naturales de alto valor.



Para asegurar que este camino de respeto por el entorno que nos encontramos no solo esté presente en el inicio del servicio, sino que se pueda extender en el uso de este y favorecer la labor de educación y conservación, se instalarán varios carteles informativos en la finca que explicarán las especies de que se tratan o posible especie de animal que se pueda encontrar en los diferentes entornos naturales con los que cuenta la finca.

Un elemento del paisaje, que contribuye a la caracterización de este y que es la clave para la elección de la actividad en el enclave es la catalogación y certificación del Parque Natural y la Sierra Morena en conjunto como una reserva STARLIGHT (espacio natural protegido en donde se establece un compromiso por la defensa de la calidad del cielo nocturno y el acceso a la luz de las estrellas) desde abril de 2014.

"Sierra Morena es la Reserva y Destino Turístico Starlight más grande del mundo, es el lugar ideal para observar el firmamento con las mejores condiciones, se extiende por más de 400 kilómetros a lo largo del norte de las provincias de Jaén, Córdoba, Sevilla y Huelva, 57 municipios, más de 400 mil hectáreas que engloban 6 parques naturales: P.N. Despeñaperros, P.N. de Cardeña y Montoro, P.N. de Hornachuelos, P.N. Sierra Norte de Sevilla y P.N. Sierra de Aracena y Picos de Aroche.

La certificación a Sierra Morena como Reserva y Destino Starlight, otorgada por la fundación Starlight y avalada por la UNESCO, acredita que apenas existe contaminación lumínica, más del 60% de sus noches están despejadas y la oscuridad de su cielo nocturno se equipara a la de muchos observatorios profesionales a nivel internacional. También implica un compromiso institucional de conservación de su grandiosa biodiversidad y, garantiza al visitante, una completa oferta para disfrutar del cielo nocturno y del entorno natural de esta reserva.

La reserva andaluza ofrece una completa red de miradores estratégicamente situados y acondicionados, para contemplar el indescriptible brillo de las estrellas del firmamento, actividades de divulgación astronómica y servicios especializados, cumpliendo los más exigentes estándares de calidad y confortabilidad."

https://www.andalucia.org/es/astroturismo/reservas-y-destinos-starlight/reserva-starlight-de-sierra-morena

La iluminación de los caminos se realizará mediante balizas de iluminación del firme, con calidez, baja intensidad y con actuadores de presencia, con el fin de mitigar al máximo la contaminación lumínica, especialmente importante en entornos STARLIGHT como en el que nos encontramos y primordial para el uso Astroturístico.

5.5.2. Geotécnica

La peligrosidad sísmica del territorio se define en el Anexo 1 al Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente (NCSE-02): parte general y edificación, por medio de la aceleración sísmica básica, ab, correspondiente a un periodo de retorno de quinientos años. La aceleración sísmica de cálculo, ac, se obtiene en función de la aceleración de la gravedad, $g = 9,80 \text{ m/s}^2$. En el caso de Cazalla de la sierra, la aceleración sísmica de cálculo $ab/g = ac = 0,05 \text{m/s}^2$, siendo el coeficiente de contribución K = 1,20.

Por tanto, las cimentaciones y estructuras de las construcciones e instalaciones a implantar no requerirán consideraciones especiales de diseño respecto de su resistencia a la acción del sismo.

5.5.3. Paisaje

La percepción del paisaje desde el interior de la parcela tiene como protagonista la vista que se extiende en dirección sur, hacia la Sierra de El Pedroso. El paisaje aparece limpio de obstáculos, salvando incluso la visión de la carretera por la vegetación autóctona que coloniza los márgenes de la esta. Con niveles de antropización reducidos, el paisaje se muestra con cobertura vegetal autóctona y algunas zonas de territorios de cultivo.

Desde el exterior de la parcela, no existen vistas cruzadas que muestren el desarrollo de la actividad que se va a desarrollar previa aprobación del presente proyecto de actuación. Desde el Oeste la finca lindera y su uso residencial dan la espalda a la finca objeto, en el Sur, la vegetación que encontramos en los márgenes de la carretera general una barrera visual muy densa. Desde el Este, entre el uso residencial y el uso del presente proyecto de actuación encontramos la mayor cantidad de especies arbóreas de la finca, generando otro colchón visual. Por último, en el lindero norte la

15

Sido and the Talmille, nor acquired by the Coherno

CENTRO DE ASTRUTURISMO EN CAZALLA DE LA SIERRA

PROVECTO DE ACTUACIÓN

Documento 1. Memoria Finea "San Regio" Tarborgono 11 Parcela 9. C/Gallo.

considerable diferencia de nivel salva las visiones cruzadas. Por tanto, desde ninguno de los límites de la finca dejan adivinar el contenido interior de la parcela, más allá del cercado de esta.

Cazalla de la Sierra se localiza en el centro geográfico del Parque Natural Sierra Norte, y el 100% de su superficie municipal forma parte de este. Por tanto y, a pesar de que la finca objeto se encuentra en un entorno periurbano el paisaje del entorno de esta, es el característico del Parque Natural.

"La dehesa es la formación vegetal más representativa, ocupando el 46% de la superficie del espacio. Se caracteriza por un predominio de las formaciones de quercíneas, siendo la especie más abundante la encina, seguida por el alcornoque y el quejigo. También son de gran importancia los bosques galería, destacando los de las Riveras del Huesna y de la Ciudadeja y el del Arroyo del Valle por su buen estado de conservación. Las formaciones arbustivas o de matorral ocupan una amplia extensión y están muy distribuidas pro el espacio, destacando los madroñales, las masas mixtas de acebuchales, lentiscales, coscojares y los retamares. En cuanto a la composición florística, existe una importante riqueza y diversidad en el espacio, así como numerosas especies endémicas. Hay dos especies incluidas en el Catálogo de Especies Amenazadas de Andalucía (CAEA): Gyrocaryum oppositifolium catalogada como "en peligro de extinción" y Marsilea strigosa catalogada como "vulnerable, así como la Narcissus fernandesii y Silene mariana.

Existen unas 200 especies de fauna vertebrada, siendo las aves el grupo más numeroso con 125 especies. Destacan las rapaces, como el águila imperial ibérica o el buitre negro, y otras especies como la cigüeña negra o el milano real. También se encuentran distintas especies de quirópteros cavernícolas como murciélago de cueva y 18 especies de reptiles, destacando el galápago leproso y el galápago europeo, así como 13 especies de anfibios, de las que 5 son endémicos ibéricos: tritón ibérico, tritón jaspeado meridional, sapo partero ibérico, sapillo moteado ibérico y sapillo pintojo ibérico. Con respecto al lince ibérico, esta zona se encuentra incluida como zona potencial, denominada "Conexión Doñana-Aljarafe con Sierra Morena"

Se identifican en el entorno 22 Habitats de Interés Comunitario, de los que cuatro tienen carácter prioritario, alcanzando una cobertura del 77% de la superficie total del espacio: -Estanques temporales mediterráneos-, -Brezales húmedos atlánticos de zonas templadas-, - Zonas subestépicas de gramíneas y anuales-, -Bosques aluviales de Alnus glutinosa-"

5.6. PREEXISTENCIAS

5.6.1. Usos actuales de la parcela

Actualmente, la finca se encuentra definida en catastro con uso agrario. Con usos auxiliares residenciales, deportivos y almacenamiento. Los cultivos especificados actualmente son:

- Olivo de secano (intensidad productiva: 04): 13.796 m²
- Labor o labradío de secano (intensidad productiva: 01): 10.418 m²
- Improductivo (intensidad productiva: 00): 2.207 m²
- Labor o labradío de secano (intensidad productiva: 01): 9.498 m²
- Improductivo (intensidad productiva: 00): 893 m²

5.6.2. Infraestructuras existentes

Los usos de la parcela se encuentran en activo, tanto el principal agrario como los auxiliares y tanto uno como otro cuentan con las infraestructuras necesarias. Existe suministro suficiente de distribución eléctrica que se verá incrementado con la instalación de la planta de producción fotovoltaica. La conducción de abastecimiento de agua municipal suministra a la finca y cuenta con pozo privado. Por último, en el sur de la parcela (el punto de menor altitud) discurre un colector de aguas residuales con suficiente sección para recibir el incremento derivado del uso previsto en el presente proyecto de actuación.

5.6.3. Edificaciones existentes

Actualmente existe en la finca una vivienda principal que se encuentra en la parte más alta del terreno, una piscina con un edificio social en la parte central de la finca, dos inmuebles de dimensiones reducidas en la zona central limitando con la finca vecina al oeste, un pozo en la parte más baja del terreno y algunos cuartos y almacenes de tamaño despreciable.



5.6.4. Vegetación

Existen dos condicionantes principales a la hora de caracterizar la vegetación de la parcela, por un lado, su vocación agrícola y por otra la pertenencia al P.N. Sierra Norte. Encontramos, por tanto, vegetaciones propias de los usos agrarios como el olivo y elementos arbóreos y arbustivos característicos del enclave que se han descrito en el apartado 5.5.3 anterior.

5.7. AFECCIONES AMBIENTALES

5.7.1. Evaluación ambiental

Según el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en lo sucesivo GICA), el proyecto de Actuación se encuadra dentro del apartado (13.4 BIS – Complejos deportivos y campamentos permanentes para tiendas de campaña o caravanas no incluidas en la categoría 13.4). Para este tipo de actuaciones el citado Anexo I establece que deben someterse al procedimiento de Calificación Ambiental (procedimiento mediante el cual se analizan las consecuencias ambientales de la implantación, ampliación, modificación o traslado de las actividades que así se recoja en el anexo I de la Ley 7/2007, siendo aplicable el Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental. Esta Calificación Ambiental, se dirigirá al ayuntamiento y deberá contar con la aprobación sectorial del presente proyecto de actuación contando con la siguiente documentación mínima:

- Proyecto técnico suscrito por técnico competente, que deberá incluir a efectos ambientales los siguientes puntos:
 - Objeto de la actividad.
 - Emplazamiento, adjuntando planos escala 1:500 y descripción del edificio en que se ha de instalar.
 En la descripción del emplazamiento se señalarán las distancias a las viviendas más próximas, pozos y tomas de agua, centros públicos, industrias calificadas, etc., aportando planos que evidencien estas relaciones.
 - o Maquinaria, equipos y proceso productivo a utilizar.
 - Materiales empleados, almacenados y producidos, señalando las características de los mismos que los hagan potencialmente perjudiciales para el medio ambiente
 - Riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras propuestas, indicando el resultado final previsto en situaciones de funcionamiento normal y en caso de producirse anomalías o accidentes. Como mínimo en relación con:
 - Ruidos y vibraciones
 - Emisiones a la atmósfera
 - Utilización del agua y vertido de líquidos
 - Generación, almacenamiento y eliminación de residuos
 - Almacenamiento de productos
 - Medidas de seguimiento y control que permiten garantizar el mantenimiento de la actividad dentro de los límites permisibles.
- Síntesis de las características de la actividad o actuación para la que se solicita la licencia, cumplimentada, en su caso, en el modelo oficial correspondiente
- Otros documentos que los Ayuntamientos exijan con arreglo a su propia normativa

5.7.2. Parque Natural Sierra Norte

La finca linda con Suelo Urbano según el Plan General de Ordenación Urbana de Cazalla de la Sierra, el 100% de la superficie del municipio está incluida en dicho Parque Natural, por tanto, la finca está incluida en el mismo. Según dicho plan el Suelo No Urbano (Al que pertenece la finca objeto) se deberá clasificar como "suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica" por su inclusión en el P.N. Sierra Norte, a pesar de que por el P.O.R.N. (Planes de Ordenación de los Recursos Naturales) solo obliga a dicha clasificación a las zonas A y B1. En base a los desarrollos y las posteriores actualizaciones de los Planes de Ordenación (PORN), los Planes Rectores de Uso y Gestión (PRUG) y los Planes de Gestión regulados por la Ley 42/2007, se redactan las Directrices de Coordinación Urbanística del suelo no urbanizable de los municipios incluidos en el "Parque Natural Sierra Norte de Sevilla"

El Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), en su artículo 22 regula las Actuaciones en Suelo Rústico, que según disposición transitoria primera del mismo documento era la llamada anteriormente según la L.O.U.A, Suelo No Urbanizable, establece las actuaciones en este suelo, siendo el apartado a) de este artículo, así como, el Artículo 25.4, concurriendo en el artículo 71 de esta misma ley, determinante para desarrollar el proyecto, con la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.

CENTRO DE ASTROTURISMO EN CAZALLA DE LA SIERRA

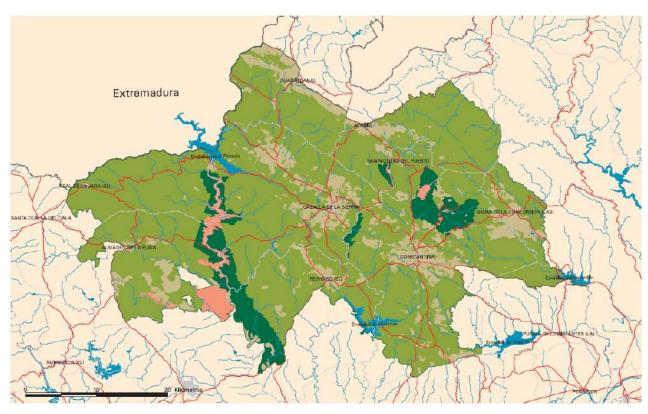
PROYECTO DE ACTUACIÓN Documento 1. Miemoria.

Finea "San Bento" Porgono 11 Parcela 9. C/Gallo.

Los planes de protección del medio natural (P.O.R.N. y P.R.U.G) se encuentran pendientes de adaptación a la LISTA, por tanto en ellos se sigue haciendo referencia al concepto "Suelo No Urbanizable" que derivará en la correspondiente adaptacion al Suelo Rústico definido en la LISTA. A efectos de cumplimiento de normativa sectorial del presente proyecto de actuación, seguiremos haciendo referencia a la catalogación "Suelo No Urbanizable"

Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla

Aprobado mediante Decreto 80/2004, y por su normativa prevalece sobre el planeamiento urbanístico y, por tanto, sobre la del PEPMF (Planes Especiales de Protección del Medio Físico), concretándose especialmente en el régimen de zonificación de las normas particulares del apartado 5.4 de la normativa del PORN, que establece que la finca del presente proyecto se encuentra en ZONAS C: ZONAS DE REGULACIÓN COMÚN:





Zonas A. Zonas de reserva

Zonas B1. Zonas forestales de elevado interés ecológico

Zonas B2. Zonas forestales de singular valor paisajístico y ambiental

Zonas C. Zonas de regulación común





Leyenda Zonas forestales de elevado interés ecológico Zonas forestales de singular valor paisajístico y ambiental Zonas de regulación común

Incluye aquellas áreas en las que se desarrollan usos y actividades de diversa naturaleza, que en general suponen un mayor grado de transformación del medio rural. Estas zonas de regulación común incluyen los siguientes terrenos, que representan el 12,71% de la superficie del Parque Natural (22.552ha:

- Cultivos agrícolas. Formados por olivares y cultivos y herbáceos.
- Cultivos forestales. Formados por las plantaciones de eucalipto.
- Zonas de usos generales, en las que se incluyen elementos antrópicos, tales como infraestructuras viarias, minas y canteras y edificaciones rurales principalmente. Las medidas de ordenación y gestión irán encaminadas al aprovechamiento sostenible de recursos naturales, la minimización de los impactos generados y la recuperación de los ecosistemas.

19

CENTRO DE ASTROTURISMO EN CAZALLA DE LA SIERRA

PROYECTO DE ACTUACIÓN Documento 1. Memoria

Finea "San Recite" Poligono 11 Parcela 9. C/Gallo. 41370. Cazalla de la Sierra (Sevilla)

- 5.4.3 Zonas de regulación común. Zonas C.
- 2. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación y en los términos establecidos en la normativa general, se consideran compatibles los siguientes usos y actividades.
 - Actividades cinegéticas y piscícolas
 - Los aprovechamientos ganaderos tradicionales
 - Los aprovechamientos agrícolas tradicionales que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.
 - Los cambios de cultivo herbáceo anual a leñoso
 - Las actividades y equipamientos de uso público y de educación ambiental
 - Las actividades científicas
 - La eliminación de vegetación natural que haya colonizado terrenos agrícolas.
 - Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.
 - 3. De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general se considera incompatible cualquier actuación que en el correspondiente procedimiento de autorización así se determine.

Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla

- 2. OBJETIVOS DEL PLAN:
 - 2.1- Contribuir al logro de los objetivos del II Plan de Desarrollo Sostenible
 - 2.2- Fomentar el desarrollo de alternativas económicas locales, que aprovechen sosteniblemente los recursos naturales renovables.
 - 2.3- Conservar y mejorar el paisaje característico del Parque Natural, minimizando las posibles incidencias que puedan tener lugar y que le afecten
 - 2.4-
 - 2.15-Promover la realización de estudios e investigaciones sobre los recursos naturales del Parque Natural, así como la aplicación de los resultados que se obtengan.
 - 2.16-Desarrollar el conjunto de programas, servicios y equipamientos que permitan un uso público de calidad en el Parque Natural
 - 2.17-Poner en marcha las acciones necesarias para que el uso público se desarrolle de forma segura para los visitantes.
 - 2.18-...
 - 2.19-Desarrollar programas de educación ambiental dirigidos a la población escolar, al habitante y al visitante, utilizando el patrimonio natural y cultural como recurso educativo.
- 3. CRITERIOS DE GESTIÓN
- 3.1- PARA LA CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.
 - 3.1-1. CON CARÁCTER GENERAL.
 - Se promoverá la implicación de la población en la conservación de los recursos naturales y el establecimiento de convenios de colaboración entre administración y los propietarios.
 - 3.1-3. PARA LA CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS.
 - La explotación de los acuíferos se realizará de forma controlada en lo que a calidad y volumen de agua extraído se refiere
 - Se llevarán a cabo medidas tendentes a optimizar el manejo del agua en la explotación, tanto en su distribución como en la utilización, evitando pérdidas y excesos que incrementen innecesariamente el volumen.
 - 3.1-4. PARA LA CONSERVACIÓN DE LA VEGETACIÓN.
 - En la forestación de terrenos agrícolas se utilizarán especies autóctonas que permitan en el futuro la conformación de una cubierta vegetal lo más madura posible.
 - 3.1-6. PARA LA CONSERVACIÓN DE LA FAUNA Y FLORA SILVESTRE.
 - Se fomentará la construcción y rehabilitación de cerramientos de tipología tradicional, tales como paredes de piedra y portillos de escasa altura.
 - 3.1-7. PARA LA CONSERVACIÓN DEL PAISAJE Y EL PATRIMONIO CULTURAL
 - En la rehabilitación de los equipamientos e infraestructuras existentes, así como la ubicación de nuevos elementos, se tendrá en cuenta la mejor información disponible y los estudios de paisaje que se realicen,



procurando minimizar el impacto visual, considerándose imprescindible su integración paisajística en el Parque Natural.

- Las diferentes actuaciones que se desarrollen en el Parque Natural deben contar con medidas de integración paisajística, en especial la apertura de nuevas vías, la instalación de nuevas infraestructuras de telecomunicaciones o tendidos eléctricos.
- Cualquier actuación autorizable que incluya movimiento de tierra tendrá en consideración la existencia de yacimientos arqueológicos y su rango de protección, adoptando las medidas cautelares de protección necesarias para su conservación.

3.4- PARA EL USO PÚBLICO Y LA EDUCACIÓN AMBIENTAL.

CON CARÁCTER GENERAL.

- La práctica y el desarrollo de las actividades de uso público y educación ambiental y, en general cualquier componente derivado de su organización, se realizará asegurando la conservación del patrimonio natural y cultural del Parque Natural.
- Será prioritario que el Parque Natural cuente con una oferta adecuada de instalaciones, servicios y actividades en los que se facilite información diversa relativa al mismo.
- Se buscará que la práctica de actividades, el contenido de los equipamientos y la prestación de servicios se realicen con una intención educativa, como mecanismo para fomentar el acercamiento del visitante al patrimonio natural y cultural, aumentar su conciencia medioambiental y mejorar su comprensión sobre el espacio en el marco de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.
- Se realizarán programas específicos de Educación Ambiental, para ser desarrollada in situ, aprovechando el contacto directo con los recursos del Parque Natural y dirigidos a la población escolarizada, la población local y al público visitante.
- Se procurará que la información y las propuestas de actividades relativas al patrimonio cultural y natural estén integradas.

PARA LAS ACTIVIDADES, SERVICIOS Y EOUIPAMIENTOS DE USO PÚBLICO.

- Establecimiento de un modelo compatible con las dinámicas del turismo en el medio rural y del turismo activo.
- La rehabilitación del patrimonio edificado primará sobre la construcción de nuevos edificios para albergar equipamientos.
- El diseño y funcionamiento de los equipamientos deberá responder a un conjunto de "buenas prácticas ambientales" que abarcará el aprovechamiento energético, el uso de energías renovables, racionalización del agua, gestión de residuos, reducción del empleo de productos nocivos e integración en el medio. Se promoverá la arquitectura bioclimática que considere los factores ambientales desde el propio diseño del edificio.
- Se procurará que los equipamientos de uso público tengan una ubicación de acceso fácil y buena accesibilidad general.
- Todos los equipamientos de uso público deberán estar al servicio del desarrollo de los programas de educación ambiental.
- Se establecerán mecanismos de supervisión y control de las actividades que se lleven a cabo, los cuales asegurarán el cumplimiento de la normativa establecida para el desarrollo de estas en el presente proyecto.

PARA LA INVESTIGACIÓN. 3.4-3.

- Se promoverán las líneas de investigación que sean de interés para la gestión del espacio, teniendo en cuenta tanto los aspectos ecológicos, como los sociales, económicos y culturales.
- Líneas de investigación: el patrimonio cultural asociado a los usos del territorio, las características constructivas tradicionales de la comarca.

4. NORMATIVA

4.2- NORMAS RELATIVAS A USOS, ACTIVIDADES E INFRAESTRUCTURAS.

4.2-11. EDIFICACIONES

En las nuevas construcciones, mejora, mantenimiento y rehabilitación de las edificaciones, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

 Que exista relación directa y proporcionalidad tanto con la naturaleza de la finca como con las dimensiones de ésta, siguiendo para ello las dimensiones que se establecen en el presente Plan.

fo'de C 21 CENTRO DE ASTRUTURISMO EN CAZALLA DE LA SIERRA PROYECTO DE ACTUACIÓN Documento 1. Mismoria

Finea "San Renito" Poligono 11 Parcela 9. C/Gallo.

- Que se garantice la restauración de las zonas que haya podido verse alteradas en el transcurso de las obras.
- Que se contemple de forma específica y autónoma el tratamiento de vertidos, la evacuación de residuos, las medidas necesarias que garanticen las necesidades de abastecimiento y saneamiento, así como las soluciones necesarias para asegurar la ausencia de impacto negativo sobre los recursos naturales.

A efecto de la rehabilitación de las edificaciones existentes, se entenderá que los restos de una edificación son reconstruibles cuando reúnan al menos una de las siguientes condiciones:

- Que exista constancia documental mediante escritura pública anterior a la declaración del espacio, de la edificación que se pretende construir.
- Que existan elementos estructurales suficientes para acreditar la existencia y el carácter de la edificación.

Las obras de mejora y mantenimiento, así como las de rehabilitación, en ningún caso, salvo que se justifique adecuadamente con el correspondiente proyecto, podrán suponer:

- Aumento del tamaño de la edificación
- Alteración de las características edificatorias existentes.

Cuando se trate de edificios o restos de edificios en los que concurran valores arquitectónicos, históricos, culturales o etnológicos o ejemplifiquen tipos arquitectónicos tradicionales, que alberguen o haya albergado actividades tradicionales de la Sierra Norte de Sevilla, los edificios podrán ampliarse hasta el 50% del techo existente o que haya existido en el pasado demostrado mediante planos, escrituras o documentos similares siempre que no se aumente la altura el edificio.

Conservación, rehabilitación o reforma de edificios existentes.

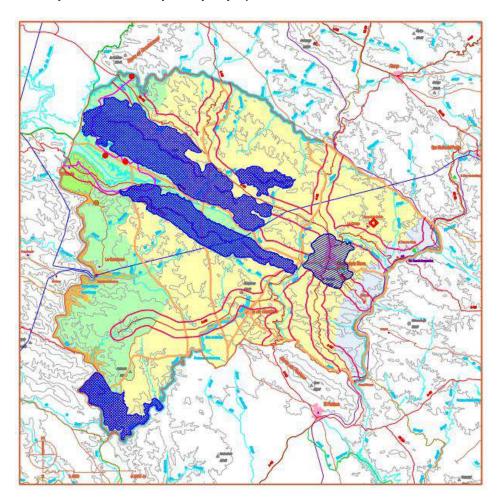
- En el suelo no urbanizable, en general se permitirán las obras de conservación, rehabilitación o reforma de edificios existentes que no estén incursos en procedimientos de protección de la legalidad urbanística, para usos autorizables en el Parque Natural.
- Las obras de conservación, rehabilitación o reforma se adecuarán a las condiciones tipológicas y estéticas del apartado siguiente, y en su caso a la legislación de protección del patrimonio histórico y las normas de protección de los catálogos y planes urbanísticos municipales cuando sean de aplicación al edificio,
- No se permitirá la destrucción de construcciones tradicionales para la protección del suelo y puesta en cultivo, así como otros elementos constructivos tradicionales de carácter etnológico.

Condiciones tipológicas y estéticas de los edificios. En el suelo no urbanizable los edificios y construcciones deberán presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración con el entorno, y armonizar con la arquitectura popular existente. Para ello cumplirán las siguientes condiciones mínimas.

- Los edificios tendrán las condiciones de aislados y todos sus paramentos verticales deberán tratar como fachadas, prohibiendo las paredes medianeras.
- Los edificios no superarán una altura de 2 plantas y 6,5 m medidos desde el pavimento de la planta baja hasta la cara superior del último forjado o hasta el arranque de la cubierta, o si es menor que la que se establezca en las normas específicas de la zona en la que sitúe el edificio.
- La composición arquitectónica se adecuará en lo posible a la de construcciones tradicionales de la zona, evitándose los esquemas compositivos propios de las zonas urbanas. En general, se evitará la dispersión injustificada de edificaciones en una misma finca, favoreciéndose su agrupación. La cubierta de los edificios será inclinada, preferentemente a dos aguas. Los materiales de fachada serán adecuados al entorno, siendo preferente el acabado en revoco o enfoscado. El material de cubierta será teja árabe tradicional u otra de apariencia similar, excepto en las construcciones no residenciales en las que técnicamente no sea posible.
- Con el objeto de favorecer la integración cromática de las edificaciones de su entorno, para el acabado de la fachada de los edificios será preferente el pintado en colores similares a los de los edificios tradicionales de su entorno o, en caso de tratarse de edificios aislados, en colores que mimeticen el edificio en su fondo escénico o en color blanco.



Directrices de coordinación urbanística del suelo no urbanizable de los municipios incluidos en el "Parque Natural Sierra Norte de Sevilla" – (homogeneización de las normativas urbanísticas municipales afectados por el parque)



La finca, en estas determinaciones estaría incluida en el sombreado amarillos (suelo rural) junto al sombreado rosa que corresponde al suelo urbano. Sobre ambas sombras, se encuentra el rallado azul que corresponde a Entornos Visuales de Núcleos Urbanos. Se aclaran en otros tonos, cauces, embalses, acuíferos, espacios naturales protegidos, monumentos naturales, vías pecuarias, carreteras, ferrocarriles, patrimonios históricos... de los cuales ninguno afectaría a la finca objeto. Se define en las determinaciones los siguientes puntos:

- Adaptación a la legislación y normativas más recientes. En especial a la LOUA (Actualmente en desarrollo la adaptación a la LISTA)
- Unificación de definiciones y conceptos sobre las que se establecen las determinaciones, en especial la regulación de las diferentes construcciones de tipo agrario, de modo que todos los municipios empleen los mismos términos y con el mismo significado.
- clarificación de procedimientos de tramitación de licencias y autorizaciones que se derivan de la confluencia de normativas urbanísticas y de espacios naturales protegidos.
- Regulación de las condiciones generales de usos de los suelos y de los edificios, contemplando condiciones de implantación, tipologías y estéticas.
- Regulaciones específicas de las áreas del territorio que deban ser objeto de especial protección por valores naturales, productivos culturales o paisajísticos.

5.7.3. Vías pecuarias y otras afecciones

Como ya se ha comentado anteriormente por la parcela no se ve afectada o atravesada por vía pecuaria alguna, en cambio, si se encuentra sobre un importante cauce hidrológico subterráneo (acuífero).

23

Side and Control of Presente documento ha

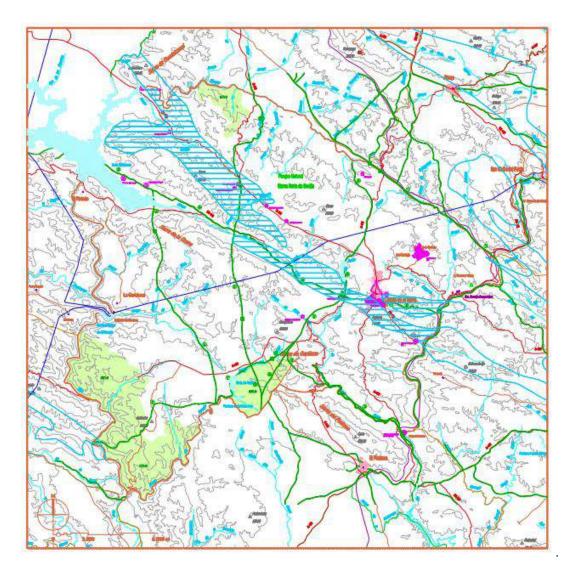
SCENTRO DE ASTROTURISMO EN CAZALLA DE LA SIERRA

PROYECTO DE ACTUACIÓN

Documento da Memoria

Finea "San Senio" a Sugono 11 Parcela 9. C/Gallo.

41370. Cazalla de la Sierra (Sevilla)



5.8. AFECCIONES SECTORIALES

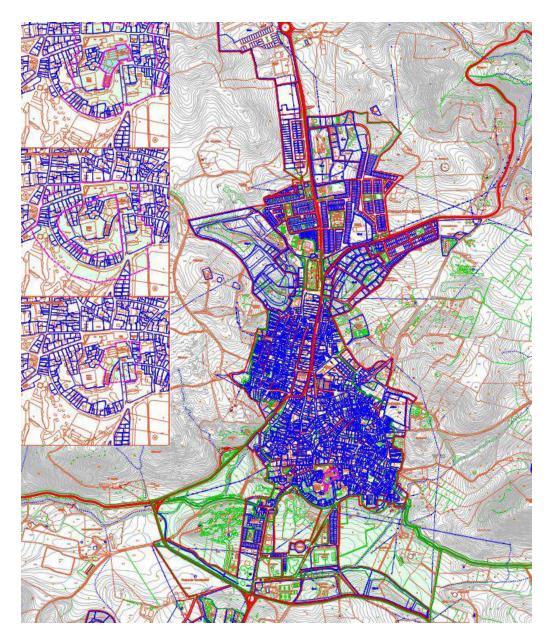
5.8.1. Cultura

Mediante el Decreto 172/2002, de 4 de junio, se declaró Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico Artístico, el sector delimitado a tal efecto de la población de Cazalla de la Sierra. En dicho decreto se declara:

El municipio de Cazalla de la Sierra, en Sevilla, posee un conjunto de valores inalterados de carácter patrimonial de gran importancia paisajística y medioambiental por su emplazamiento y morfología urbana, que define el sector delimitado a efectos de la declaración de Bien de Interés Cultura, con la categoría de conjunto histórico. En él debe entenderse la homogénea y bien conservada tipología de su caserío vernáculo, como exponente de valores etnológicos que conviven con el interés artístico y arquitectónico de edificios de carácter religioso, señorial o nobiliario, en un paisaje urbano de singular armonía y belleza. En conjunto, estos valores son exponentes de un importante legado cultural, de dilatada y significativa trayectoria histórica, que justifica la necesidad de protegerlos y conservarlos.

Cuando se declara el Conjunto Histórico de Cazalla de la Sierra como Bien de Interés Cultural, el municipio ya contaba con 3 B.I.C. (Castillo y muralla; Iglesia de la Consolación y la Cartuja).





Según el Plan Especial de Protección del Centro Histórico (PEPCH), incluido en el PGOU municipal, La finca objeto del presente proyecto está incluida en el Entorno de Protección del BIC Conjunto Histórico (sombreado verde). Al que se hace referencia en el Título 9. NORMAS COMPLEMENTARIAS DE PROTECCIÓN DEL ENTONO BIC CONJUNTO HISTÓRICO del Plan Especial, en concreto para el presente plan de actuación acudiremos al CAPÍTULO 3. normas complementarias para el entorno del BIC clasificado como "Suelo no urbanizable de especial protección por la legislación específica de espacios naturales Ley 2/1989", en la categoría de "Zonas de Regulación Común (C) del Parque Natural.

La propia exposición de motivos del Decreto 172/2002 por el que se declara BIC el Conjunto Histórico de Cazalla de la sierra, considera que "la relación del Conjunto Histórico con el entorno natural inmediato queda suficientemente protegida mediante la delimitación del entorno de protección, para lo cual se han analizado las visuales desde los puntos de mayor dominio ubicados en su vertiente sur, en los que confluyen los accesos de las principales vías de comunicación". Asimismo, en la justificación de este Conjunto Histórico, se advierte una fuerte presencia del paisaje en el ámbito que lo acoge, por la natural disposición de su caserío en los bordes del promontorio sobre el que se encuentra. Esta relación muy íntima entre medio geográfico y edificación se considera consustancial a la historia de la población y en consecuencia, a la propia fisionomía del Conjunto Histórico por su flanco sur"

25

CENTRO DE ACTUACION

DOCUMENTO LA MISSIANO EN CAZALLA DE LA SIERRA

PROYECTO DE ACTUACION

DOCUMENTO LA MISSIANO EN CAZALLA DE LA SIERRA

Fina "San Socio" De Actuación

Fina "San Socio" De Actuación

1370. Cazalla de la Sierra (Sevilla)

Artículo 9.3.2 Normas complementarias de las zonas de sutura y transición con el suelo urbano. C1.3. Huerta de San Benito. Espacio con cierta capacidad de acogida para resolver la sutura de traseras de suelo urbano sustituyéndolas por fachada que evite la regularización y homogeneización formal y alterne edificios con espacios arbolados.

Para la elaboración de dicho plan se llevan a cabo distintos estudios complementarios en los que encontramos algunas referencias a la zona dónde se ubica la finca.

- Estudio arqueológico: La finca se encuentra en el Sector II. Donde se encuentra una estratigrafía cuyo origen se sitúa, al menos, en época romana. Aunque se desconoce la potencia estratigráfica, dando que se trata de una zona de carácter rústico con escasas edificaciones, se considera la estratigrafía arqueológica debe hallarse en buen estado de conservación.

Representa el nivel medio de protección del patrimonio arqueológico subyacente. A él se adscriben los ámbitos urbanos incluidos dentro de la Zona C al concentrarse en ellos una secuencia arqueológica más limitada y poseer un menor conocimiento de su potencial desde la investigación, siendo afectados, en cualquier caso, por

hipótesis generales con necesidad de verificación y ampliación. El hallazgo de evidencias arqueológicas de interés conllevaría la reclasificación cautelar hacia un grado de protección superior. La valoración de los restos arqueológicos emergentes o subyacentes exhumados podrá suponer su integración.

Intervenciones arqueológicas preceptivas:

En las parcelas catastrales el modelo de intervención será el de sondeos estratigráficos que alcanzará la totalidad de la potencia del rebaje. La cota de afección estará en función del proyecto de obra. Durante la ejecución del proyecto de obra se efectuará un control arqueológico de los movimientos de tierra. En los espacios públicos se establecen dos modalidades; para viales inferiores a 4 m se efectuará un control arqueológico de los movimientos de tierra, en viales superiores a 4 m y plazas se aplicará los mismos parámetros que en las parcelas catastrales

Plan de contaminación visual o perceptiva: Se entiende por contaminación visual o perceptiva, aquella intervención, uso o acción en el bien o su entorno de protección que degrade los valores de un bien inmueble integrante del Patrimonio Histórico y toda interferencia que impida o distorsione su contemplación.

Artículo 2.4 IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS SUSCEPTIBLES DE PRODUCIR CONTAMINACIÓN VISUAL EN EL ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL BIC CONJUNTO HISTÓRICO.

2.4.1 Agresiones e impactos en suelo rural. En este caso los principales impactos vienen derivados de la implantación de construcciones precarias asociadas a la actividad agropecuaria, en las cuales se utilizan materiales reciclados que originan una imagen muy degradada de su entorno. También ha de destacarse como impacto, la presencia y utilización de vallados de las parcelas de materiales de reciclaje.

Artículo 2.5 ÁMBITOS URBANOS DEGRADADOS EN EL ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL BIC CONJUNTO HISTÓRICO. Dado que el Entorno de Protección participa de los propios límites urbanos de la corona sur del Conjunto Histórico, vamos a encontrar en determinadas áreas de contacto con el suelo no urbanizable del mismo, la presencia de los llamados Ámbitos degradados de escaso valor patrimonial. Este tipo de ámbitos en su mayoría se corresponden con espacios en los que se da una mala transición entre el espacio urbano y el medio rural; en los que aparecen traseras de viviendas, accesos a corrales tapias, zonas de huertas, solares o inmuebles de nueva planta con volúmenes y alturas discordantes con su entorno. Se pueden identificar 3 ámbitos.

- El segundo ámbito se sitúa en la llamada Huerta del Castillo (o del Concejo), frente a la Barriada del Moro; donde la proliferación de naves de carácter ganadero y de construcciones precarias, ha generado una imagen muy desvirtuada y alejada de la que hasta no hace mucho tiempo había tenido esta zona de usos tradicionales de huertas.

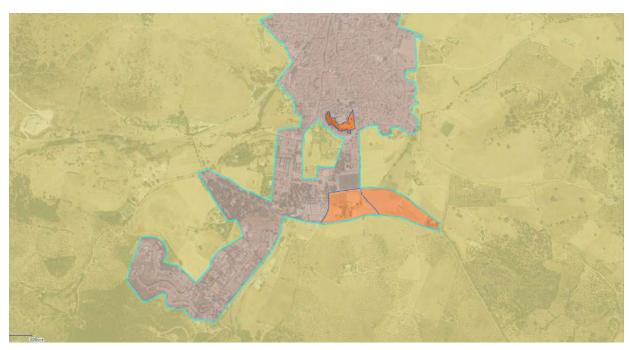
5.8.2. Carreteras

Como podemos comprobar en la documentación gráfica, la parcela no se ve condicionada por las afecciones que establece la Ley 37/2.015, de 29 de septiembre, de carreteras, sobre la carretera N-432 Badajoz a Granada.



5.9. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Según la Ley 7/201, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), los terrenos tienen la condición de suelo no urbanizable de carácter natural o rural, como vemos en la figura adjunta.





Para esta categoría de suelo, el citado documento establece en el Capítulo I. Artículo 14.1.a la categoría del suelo al que pertenece la finca objeto del proyecto de actuación como Suelo Rústico Especialmente Protegido por legislación sectorial.

Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial. Este suelo incluye los terrenos que tengan establecido en la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, y previa aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación o identificación cuando así se contemple en dicha legislación, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad su clasificación como suelo rústico.

Por otro lado, en el capítulo III. Artículo 23 Actuaciones extraordinaria, se establecen las condiciones para usos extraordinarios que adquieren connotación de posibles en la norma de la siguiente forma:

1. En el suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumentos 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 contribuyen a la ordenación y desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

27 sob a griffe a training, per a cupant of the control of the con

- 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 obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo. Asimismo, vinculadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas.
- 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. La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2.

5.10. DETERMINACIONES DE LA LEGISLACIÓN TURÍSTICA

5.10.1. Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

En este sentido, es el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo el que regula este tipo de actuaciones turísticas. Este decreto tiene como principal objetivo el desarrollo de un sistema turístico sostenible y competitivo en el medio rural andaluz, respetuoso con los valores medioambientales y culturales de Andalucía, que contribuya al logro de una adecuada integración del turismo rural. Así como, la revitalización del medio rural potenciando actividades que puedan suponer para la población estable del referido medio una fuere de ingresos complementarios a los del sector primario, generando efectos de arrastre en la comunidad local, en especial en lo relativo a la creación de empleo, a la promoción de una oferta específica diversificada y de calidad y adaptándolo a las orientaciones de la demanda y a la incorporación de las innovaciones tecnológicas y organizativas. Queda expuesto el cumplimiento del articulado específico en negrita.

TÍTULO I. Disposiciones generales

Artículo 3. Medio Rural -

- Se entiende por medio rural aquel en el que predominantemente se desarrollan actividades agrícolas, forestales, pesqueras de carácter fluvial y ganaderas.

Tal y como se ha ido explicando en el presente documento, la finca se encuentra en terrenos agrícolas y ubicado en el Parque Natural Sierra Norte de Sevilla

Artículo 7. Respeto al medio ambiente.

- La prestación de los servicios turísticos y la puesta en funcionamiento de los establecimientos turísticos regulados se realizará respetando el medio y las características del espacio y de sus valores sociales y medioambientales, incluido el respeto a la fauna y flora silvestre y al paisaje rural.

La condición de pertenencia al Parque Natural Sierra Norte de Sevilla establece unos estándares de respeto y no agresión al medio por encima de lo expuesto en este artículo, que se han tenido en cuenta en cumplimiento con el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural Sierra Norte (P.O.R.N.) y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla (P.R.U.G). Por otro lado, como se ha venido exponiendo en el documento, la naturaleza de actuación sigue los objetivos del II Plan de Desarrollo Sostenible del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla y su Área de Influencia Socioeconómica, en el cual, de nuevo se establecen estándares eco-socialmente sostenibles, a partir de los cuales se estructura la actuación y la posterior actividad a desarrollar como Casa Rural y centro de Astroturismo.

 Se adoptarán medidas necesarias para profundizar en la educación ambiental de las personas usuarias de estos servicios, de manera que sea posible alcanzar el necesario equilibrio entre el disfrute de los recursos turísticos y la conservación y mejora del medio rural.



Uno de los objetivos del proyecto de actuación y la actividad posterior a desarrollar es ampliar la oferta cultural y de aprovechamiento de los recursos naturales del parque, en concreto sobre la observación del cielo nocturno. Esto es posible gracias a la catalogación del espacio como zona STALIGHT, especialmente beneficiosa para la observación del firmamento. Un bien patrimonial que debe ser protegido, y explotado de manera equilibrada para poder mantener su naturaleza y sus oportunidades de desarrollo para la zona.

Artículo 8. Calidad de los servicios y establecimientos.

- Todo servicio y establecimiento turístico inscrito en el Registro de Turismo de Andalucía deberá ser ofertado en las convenientes condiciones de uso, buscando la satisfacción e las expectativas de la persona usuaria turística y su integración en el medio, conservando instalaciones y servicios, al menos, con la calidad que fue tenida en cuenta al ser inscrito.

La actuación tiene por objetivo conseguir las condiciones necesarias para desarrollar una actividad turística de pequeña escala basada en la creación de un establecimiento de alojamiento turístico tipo Casa Rural con requisitos de Categoría Básica. La satisfacción y las expectativas de la persona usuaria serán resueltas desde la proximidad y la atención familiar. Los servicios básicos serán acompañados por el servicio específico y necesario para el correcto estudio y observación astronómica.

El mobiliario, equipamiento, personal, enseres y menaje serán, en su calidad, acordes con las características del establecimiento, encontrándose en buen estado de uso y conservación, debiendo adecuarse a los elementos decorativos y al mobiliario tradicionales de la comarca. Derivado del punto anterior, las atenciones.

La especificación concreta de los elementos constructivos, decorativos y mobiliario que se verán desarrollados en documentos administrativos posteriores (proyecto básico y de ejecución) deberán atender a este artículo. Prestando especial atención a la construcción tradicional y sostenible, puesto que son requisitos indispensables del resto de normativas sectoriales tanto culturales como de entornos naturales protegidos.

TÍTULO II. Turismo en el medio rural.

CAPÍTULO I. Alojamiento turístico en el medio rural.

Sección Primera: Disposiciones Generales.

Artículo 9. Definición.

- Son alojamientos turísticos en el medio rural los establecimientos de alojamiento turístico y las viviendas turísticas de alojamiento rural que posean las siguientes condiciones.
 - Reunir las características propias de la tipología arquitectónica de la comarca en que estén situados
 - o Estar integradas adecuadamente en el entorno natural y cultural.
 - Estar dotados de las prescripciones específicas y requisitos mínimos de infraestructura que se establecen para cada tipo en este artículo, o en su caso, en la normativa turística aplicable.

El servicio de Casa Rural en la finca se estructura a través de 3 agrupaciones o elementos dentro de una misma entidad (documentación gráfica). Para el desarrollo de estas 3 agrupaciones, se recupera el uso de la vivienda de la finca, se rehabilitan antiguas edificaciones existentes para destinarlas a alojamiento y servicios y se desarrolla un alojamiento especial a través de tiendas semipermanentes que disponen de todos los requisitos mínimos establecidos en la normativa aplicable. Se consolida así una propuesta integrada y con características tipológicas de la comarca puesto que se

29 sido softwar tamilo, por any trata de Gobierno
CENTRO DE ASTROTURISMO EN CAZALLA DE LA SIERRA

Documento 1. Memoria. Finea "San Renigo" Parcela 9. C/Gallo.

41370. Cazalla de la Sierra (Sevilla)

PROYECTO DE ACTUACIÓN

reacondicionan elementos existentes con características volumétricas y constructivas tradicionales.

- Son establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural:
 - o Las casas rurales
 - Los establecimientos hoteleros y apartamentos turístico-rurales
 - Los complejos turísticos rurales
 - Los demás establecimientos turísticos cuya normativa específica así lo determine,

La actividad se va a desarrollar en el marco de Casa Rural con prescripciones específicas básicas y con especialización específica: Chozas y casas de huertas para dos de las agrupaciones y alojamientos especiales para las tiendas semipermanentes destinadas a la observación astronómica.

Articulo 10. Especialización de los establecimientos en el medio rural.

- La Dirección General de Planificación turística podrá reconocer, a petición de la persona interesada, la especialización de los establecimientos atendiendo, entre otros aspectos, a las características arquitectónicas, a los servicios prestados, a la motivación de la demanda o a su especial ubicación, especialmente cuando se trate de espacios naturales protegidos.
- Esta especialización podrá conllevar la dispensa de alguna de las especificaciones establecidas en su normativa aplicable y de lo estipulado en el Anexo III del presente Decreto según los previsto en el artículo 14. Esta circunstancia deberá hacerse constar expresamente en la publicidad del establecimiento turístico.
- Son categorías de especialización las establecidas en el Anexo I.

Como se ha comentado en la justificación del Artículo 10 y como queda recogido en la documentación gráfica, la actividad turística se va a desarrollar en 3 núcleos en el interior de la finca, sin sobrepasar los 20 ocupantes en total. Estos tres núcleos contarán con:

- 1. Vivienda existente, con capacidad máxima de 6 personas (salón, cocina y 3 dormitorios 1 doble y dos individuales)
- 2. Salón y cocina existente junto a la piscina
- 3. Rehabilitación de dos almacenes como chozas (dormitorio y baño), con capacidad máxima de 6 personas en total
- 4. 4 domos (tienda semipermanente dormitorio y baño), con capacidad máxima de 2 personas cada una
- 5. 1 domo de encuentro (tienda semipermanente-salón y cocina)

Y estarán distribuidos en las siguientes especialidades, según anexo I: SIN ESPECIALIZACIÓN: VIVIENDA EXISTENTE (PUNTO 1) CHOZAS Y CASAS DE HUERTA: PUNTOS 2 Y 3 ALOJAMIENTOS ESPECIALES: PUNTOS 4 Y 5

Artículo 12. Servicios mínimos

Los servicios mínimos que se prestarán en los alojamientos turísticos en el medio rural serán el de alojamiento y el de limpieza de habitaciones y cambio de lencería de cama y baño a la entrada de nuevos turistas.

Estos servicios quedan resueltos de manera global en toda la finca, pero también de manera independiente en cada una de las especialidades.

Artículo 13. Servicios Complementarios

- Los establecimientos turísticos en el medio rural podrán ofertar como servicios complementarios los siguientes:



- o Comidas y bebidas
- Custodia de valores
- Lavandería
- Venta de productos artesanales y gastronómicos propios de la comarca
- Información referente a los recursos turísticos de la comarca
- Actividades de turismo activo
- Otros servicios complementarios vinculados con el medio rural

La propia naturaleza y motivo de la actividad turística conlleva la oferta de servicios complementarios basados en el astroturismo, se organizarán encuentros públicos y privados, jornadas de observación, clases y seminarios, etc. Para ello la Casa Rural objeto del presente proyecto contará con un máximo de 20 huéspedes, el resto de los visitantes generarán un aumento de la actividad turística controlado para el resto de las ofertas de turismo Rural del entorno de Cazalla de la Sierra.

Sección Segunda: Casas Rurales.

Artículo 15. Casas rurales.

- Se entiende por Casas Rurales, las edificaciones a que hace referencia el artículo 41.1 de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo (- Son casas rurales aquellas edificaciones situadas en el medio rural que, por sus especiales características de construcción, ubicación y tipicidad, prestan servicios de alojamiento, con otros servicios complementarios y que hayan sido declaradas como tales por la Administración turística), que reúnan los siguientes requisitos:
 - Tratarse de viviendas de carácter independiente, incluidas las edificaciones dependientes de las mismas tales como cuartos de apero, cuadras, cobertizos u otras de similar naturaleza.
 - o No existir, en ningún caso, más de tres viviendas en el mismo edificio.
 - o No superar su capacidad de alojamiento las 20 plazas.
- Las prescripciones específicas de las casas rurales serán establecidas en el Anexo III.

Como ha quedado expuesto en el cumplimiento de artículos anteriores, la estructura de la actividad está basada en la figura de Casa Rural, puesto que se encuentra en el medio rural y sus características específicas y constructivas favorecen dicha enmarcación. De nuevo, exponemos que se trata de tres agrupaciones que cuentan con todos los servicios necesarios de manera independiente entre ellos pero que dan lugar a una única Casa Rural en toda la finca. La ocupación máxima como ha quedado expuesto anteriormente es de 20 personas repartidas en las 3 agrupaciones.

Artículo 16. Categorías.

- Las casas rurales se clasifican en dos categorías, básica y superior, en función de los criterios que se establecen en el Anexo III del presente Decreto.

Para la actividad objeto de este proyecto de actuación se establece la Categoría Básica cumpliendo con los requerimientos que veremos posteriormente y en la documentación gráfica.

TÍTULO IV. Disposiciones comunes

CAPÍTULO I. Obligaciones de la empresa turística.

Artículo 35. Distintivos y publicidad.

Artículo 36. Obligaciones de los titulares

Artículo 37. Facturación y pago de los servicios turísticos.

El cumplimiento del articulado relativo a las obligaciones específicas de la empresa turística no es objeto del presente proyecto, se entiende que siendo requerimientos obligatorios la empresa encargada asume el cumplimiento en el momento del registro e inicio de la actividad.

31 sido soforte la tramite, por acupatra de Gobierno
CENTRO DE ASTROTURISMO EN CAZALLA DE LA SIERRA

Documento 1. Memoria.

Finea "San Register Poligono 11 Parcela 9. C/Gallo.

41370. Cazalla de la Sierra (Sevilla)

PROYECTO DE ACTUACIÓN

ANEXO I. Especialización de los establecimientos en el medio rural

Los establecimientos de alojamiento en el medio rural podrán especializarse de alguna o varias de las siguientes especialidades:

- (...)
- 7. Chozas y casas de Huertas. Viviendas aisladas, de materiales sencillos, con tejados característicos realizados a base de vigas, cañas, juntos, fibras vegetales entretejidas o teja árabe.

En esta especialización encontramos la rehabilitación y puesta al servicio del alojamiento rural de sendas edificaciones existentes en la finca y que darán servicio de alojamiento con baño incluido. Además de una tercera edificación de encuentro, donde dispondrán de salón-comedor y cocina, cumpliendo con los requerimientos de la categoría básica de Casa Rural.

- (...)
- 12. Alojamientos especiales. Pertenecen a esta especialidad aquellas instalaciones dedicadas a alojamiento cuyas características no permitan englobarlas en algunas de las especialidades enumeradas en este Anexo. Estos alojamientos requerirán una autorización especial de la Dirección General de Planificación Turística y en su respectiva publicidad debe quedar clara y completamente expuestas sus especiales característicos.

Por otro lado, en esta segunda especialización encontraremos las tiendas semipermanentes o DOMOS, que quedan detalladas en la documentación gráfica. Para la instalación de dichas tiendas se desarrolla un pequeño Pedestal o pódium ejecutado con materiales de la zona para el anclaje de las estructuras metálicas y para la distribución de las redes de abastecimientos de manera que no se vea afectadas las capas superficiales del terreno. Se instalarán 4 tiendas para el Alojamiento Rural, que cuentan con dormitorio y baño completo, así como el espacio de almacenamiento suficiente para la estancia de dos personas en cada una de ellas, estas tiendas-dormitorios tienen un radio de 6m con forma semiesférica y con todos los servicios necesarios en su interior. A estas 4 se incorpora una 5 central de servicios comunes que contará con la cocina y el salón-comedor, de nuevo cumpliendo todos los requerimientos de una Casa Rural de categoría básica. Se trata de construcciones permanentes, pero fácilmente desmontables, lo que permitiría, si fuera necesario su completa deconstrucción de manera sencilla sin generar residuos.

ANEXO II. Requisitos mínimos de infraestructura de los alojamientos turísticos en el medio rural.

- Los accesos deberán estar convenientemente señalizados. Los propietarios/as deberán facilitar a la persona usuaria información sobre este particular, pudiendo realizarse a través de croquis o plano de localización. El camino deberá ser practicable para vehículos de turismos; excepcionalmente y en el supuesto de que no fuera así, la persona propietaria tendrá que facilitar el transporte desde y hasta el alojamiento
- Agua potable. Deberán disponer de un depósito no inferior a 200L por plaza cuando el suministro no proceda de la red municipal de abastecimiento
- Tratamiento y evacuación de aguas residuales
- Energía eléctrica
- Servicios de depósitos de basura conforme a las normas específicas aprobadas por los Ayuntamientos
- Botiquín de primeros auxilios
- Extintores contraincendios en cocina y salón-comedor de al menos 5 kg de carga, e instalados en lugar visible y de fácil acceso, de conformidad con las disposiciones vigentes.

En el desarrollo de la actuación (proyecto de ejecución y licencia de actividad) para la posterior puesta en marcha de la actividad se desarrollarán los caminos y



recorridos necesarios para el correcto funcionamiento y con el requerido respeto por el medio. De igual forma los suministros y evacuaciones se realizarán de manera eficiente y ecológica, puesto que como parte de la actuación se prevé la instalación de una pequeña planta de producción fotovoltaica de 13,2 kW y un sistema completo de captación, almacenamiento y distribución de aguas grises y de lluvia. De igual forma como parte del desarrollo del proyecto se servirá al mismo de todos los requerimientos necesarios contraincendios y de primeros auxilios, en cada uno de los elementos de la Casa Rural, así como en cada una de las agrupaciones.

ANEXO III. Prescripciones específicas de las casas rurales.

- Categoría Básica Establecimientos de alojamiento no compartido: Establecimientos de alojamiento no compartido en los que habrá una persona responsable que cuidará mediante visitas periódicas la reposición de agua y combustible, en su caso, y del buen estado de las instalaciones, y cuyo nombre, dirección y teléfono se pondrá en conocimiento de las personas usuarias.
 - Salones y comedores. Adecuado a la capacidad máxima del establecimiento, debidamente equipado para su uso. Su tamaño guardará relación con la capacidad reglamentaria, con una superficie mínima de 12 m2 que puede estar repartida entre dos estancias. Si el periodo de funcionamiento comprende los meses de octubre y abril, ambos inclusive, estarán dotadas de calefacción capaz de alcanzar y mantener durante su utilización una temperatura ambiental de 19°C. El mobiliario y la decoración deben alcanzar un nivel adecuado respecto a la estética rural andaluza.
 - Cocina. Tendrá una superficie en función de la capacidad de alojamiento, debiendo estar provisto de cocina con varios fuegos, horno o microondas, frigorífico, vajilla, cubertería, cristalería, utensilios de cocina y de limpieza. Fregadero y escurrido con agua corriente fría y caliente. Dispondrá de ventilación directa o forzada para renovación de aire y extracción de humos
 - Dormitorios. La superficie mínima de las habitaciones será de 7 m2 para habitaciones individuales y de 10 m2 para habitaciones dobles. Por cada plaza adicional se deberá disponer de 4 m2 adicionales. Se excluye del cómputo la superficie destinada a terraza y la ocupada por el baño, mientras que se puede incluir aquella ocupada por armarios empotrados. El mobiliario de las habitaciones deberá contar, en todo caso, con mesillas de noche y una capa por plaza de al menos 90x180cm si es individual o de 135x180 si es doble. El somier será de elevada rigidez, no permitiéndose el uso de colchones de lana o gomaespuma. Un armario por cada cuatro plazas, con un número de perchas adecuado, que se puede ubicar en cualquiera de las habitaciones. Punto de luz próximo a la cama. La altura mínima de los techos será de 2,00 m. La iluminación y ventilación serán directas al exterior o a patios adecuadamente ventilados. El hueco de ventilación tendrá un tamaño adecuado al volumen del dormitorio, no permitiéndose sistemas de ventilación asistida. Las ventanas estarán dotadas de tapaluces, persianas o cortinas. Si el periodo de funcionamiento corresponde los meses de octubre a abril, ambos inclusive, deberán contar con calefacción capaz de alcanzar y mantener durante su utilización una temperatura ambiental de 19°C. El acceso a las mismas será siempre desde elementos comunes, en ningún caso se podrá acceder a través de otra habitación. Dispondrá de lencería de cama adecuada al número de ocupantes, a razón de un juego por semana.
 - Servicios higiénicos. Contarán con un cuarto de baño completo por cada 6 plazas o fracción, dotado de agua fría y caliente y equipado con lavabo, bañera o ducha e inodoro. Habrá de estar situado en el mismo cuerpo de edificación que las habitaciones. Estará dotado de espejo, toallero, perchero y repisa para los objetos de tocador. El caudal de agua caliente

33 Sed Selection Consumer and Cobserver
CENTRO DE ASTROTURISMO EN CAZALLA DE LA SIERRA

PROYECTO DE ACTUACIÓN Documento 1. Memoria.

Finea "San Benito" Poligono 11 Parcela 9. C/Gallo.

disponible deberá asegurar el aseo, incluyendo ducha, de todas las personas usuarias a lo largo de una hora. Tendrá ventilación directa o forzada. Dispondrá de lencería de baño adecuada al número de ocupantes, a razón de dos juegos por semana.

Todos los requerimientos específicos de una Casa Rural categoría Básica se cumplirán en el conjunto de manera global y pormenorizadamente en cada una de las agrupaciones o especialidades, se especifican de nuevo estos estándares en la documentación gráfica y quedará recogido en el correspondiente proyecto técnico para la construcción y la puesta en marca de la actividad.

5.10.2. Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía META 2027

Decálogo de tendencias clave

- 1. Turismo sostenible, seguro y saludable
- 2. Tendencia: food for change
- 3. <u>Inmersión local y cultural</u>
- 4. <u>Tendencia Turismo del Silencio y Viajes transformacionales</u>
- 5. Tendencia Bleisure
- 6. Tendencia Knowmads digitales
- 7. Tendencia innovación en formatos de alojamiento Glamping
- 8. <u>Tendencia Tours ecológicos e históricos con alto componente educativo</u>
- 9. Tendencias viajeras itinerantes y road trips
- 10. Tendencia Auge en el consumo de actividades innovadoras.

Ideas fuerza

- 1. Hacia un nuevo modelo de gestión
- 2. Apuesta por la sostenibilidad y la cohesión territorial como ejes claves para mejorar la competitividad del destino.
- 3. Desarrollo del conocimiento: formación y empleo
- 4. <u>Innovación y tecnología en el turismo</u>
- 5. Marketing turístico
- 6. Gestión de la estacionalidad: abierto 365 días al año

"EL PLAN TIENE COMO FIN ÚLTIMO LA OPTIMIZACIÓN DE LA GESITÓN TURÍSTICA POR SUS PORINCIPALES ACTORES. TODO ELLO BAJO LAS PREMISAS DE LA SOSTENIBILIDAD, LA CALIDAD, LA COMPETITIVIDAD EMPRESARIAL, EL EMPRENDIMIENTO, LA IGUALDAD Y LOS RECURSOS HUMANOS Y TURÑISTICOS QUE CONFORMAN EL VALOR IDENTITARIO DE ANDALUCÍA"



6. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS Y LA PROPUESTA 6.1. EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS.

6.1.1. Uso de las edificaciones situadas en un radio de 1KM

La actuación objeto de este proyecto para servicios de astroturismo sostenible se encuentra rodeada de terrenos rurales en sus linderos norte, oeste y sur. La finca se localiza distanciada del núcleo urbano, pero en su lindero este encontramos edificaciones residenciales aisladas y pareadas. Puesto que la finca es de grandes dimensiones, la ubicación de los elementos que darán el servicio de observación astronómica se va a encontrar separados de las viviendas en distancia y en vistas, puesto que en medio entre unos y otros usos se localiza la mayor presencia arbórea de la finca. En dicho lindero este también localizamos un hotel con un uso turístico que supera con creces la carga de uso que tendrá el proyecto de la presente actuación que pretende ser de pequeña escala y sostenible ecológica y socialmente.



Como ya se ha detallado anteriormente, dentro de la finca existen distintas construcciones vinculadas a la actividad agrícola-forestal como son: vivienda, almacenes, pozos...Con una superficie construida total, según catastro de: 754 m², dentro de la finca en el sector suroeste se realizará la actuación de mayor calado que será la disposición de las tiendas efímeras como servicio de estancias para la observación del cielo nocturno con fines astronómicos.

6.1.2. Viario y accesos existentes

La instalación para la que se solicita la actividad prevista en el presente Proyecto de Actuación se encuentra situada en el Término Municipal de Cazalla de la Sierra (Sevilla), dentro de la finca denominada "San Benito" teniendo acceso actualmente a través del propio municipio, recorriendo una calleja perpendicular al Paseo del Moro. El conjunto cuenta también con un acceso en su lindero Sur, actualmente a disposición del Hotel medianero que será tras la actuación el acceso principal para casa Rural y el servicio de astroturismo, puesto que podrá realizarse directamente a través de la carretera A-432, que se trata de la principal vía que atraviesa el municipio de norte a sur.

35 sido adrigino a tramere, no a cupara do La Cazalla de La SIERRA
PROYECTO DE ACTUACIÓN

Documento-1. Memoria.

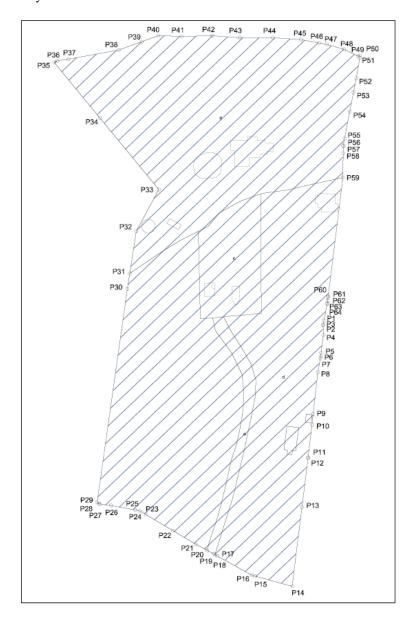
Finea "San Benito" Poligono 11 Parcela 9. C/Gallo.

6.2. CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS

6.2.1. Caracterización física.

La finca dónde se ubica el proyecto tiene una superficie de 3,8 ha y una diferencia altimétrica entre su extremo norte y su extremo sur de más de 15 metros.

La referencia catastral es 41032A011000090000GJ y las coordenadas: X UTM 257096.29, Y UTM 4201330.80, USO 30 y DATUM ETRS89



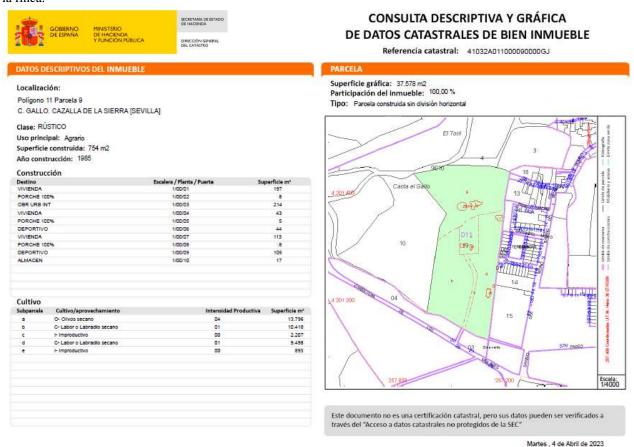
CUADRO DE CONSTRUCCION					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	2.41	182°58'42"	257189.028	4201290.131
P2	P2 - P3	0.27	180°0'13"	257188.668	4201287.742
P3	P3 - P4	5.86	189°44'11"	257188.628	4201287.480
P4	P4 - P5	10.47	171°45'15"	257188.748	4201281.621
P5	P5 - P6	2.19	179°54'40"	257187.458	4201271.230
P6	P6 - P7	1.26	180°0'2"	257187.184	4201269.059
P7	P7 - P8	8.40	176°40'9"	257187.028	4201267.811
P8	P8 - P9	24.79	184°7'41"	257185.497	4201259.550
P9	P9 - P10	6.34	180°1'42"	257182.747	4201234.911
P10	P10 - P11	19.38	179°35'2"	257182.047	4201228.611
P11	P11 - P12	0.36	180°24'58"	257179.767	4201209.381
P12	P12-P13	29.31	179°14'48"	257179.727	4201209.001
P13	P13 - P14	47.04	180°0'34"	257176.107	4201179.911
P14	P14 - P15	22.72	81°39'49"	257170.308	4201133.231
P15	P15 - P16	1.98	179°54'42"	257148.406	4201139.271
P16	P16 - P17	23.29	166°12'11"	257146.496	4201139.802
P17	P17 - P18	1.64	179°46'37"	257126.186	4201151.202
P18	P18 - P19	0.79	180°41'10"	257124.758	4201152.012
P19	P19 - P20	4.43	180°21'59"	257124.066	4201152.392
P20	P20 - P21	7.69	180°8'42"	257120.176	4201154.502
P21	P21 - P22	15.66	177°49'5"	257113.408	4201158.152
P22	P22 - P23	18.64	179°36'40"	257099.917	4201166.102
P23	P23 - P24	3.99	179°57'46"	257083.927	4201175.672
P24	P24 - P25	2.84	198°51'14"	257080.507	4201177.722
P25	P25 - P26	14.65	184°3'49"	257077.757	4201178.412
P26	P26 - P27	6.55	181°46'4"	257063.327	4201180.982
P27	P27 - P28	0.50	180°17'3"	257056.847	4201181.902
P28	P28 - P29	1.43	150°3'34"	257056.347	4201181.972
P29	P29 - P30	127.12	119°49'57"	257055.217	4201182.852
P30	P30 - P31	9.33	179°15'41"	257073.079	4201308.712
P31	P31 - P32	25.25	180°1'18"	257074.509	4201317.932
P32	P32 - P33	27.97	160°29'49"	257078.369	4201342.882
P33	P33 - P34	54.66	247°45'33"	257091.629	4201367.512
P34	P34 - P35	42.62	180°0'22"	257056.890	4201409.712
P35	P35 - P36	2.18	76°2'27"	257029.800	4201442.612
P36	P36 - P37	6.48	161°56'4"	257031.770	4201443.552
P37	P37 - P38	30.29	182°56'36"	257038.200	4201444.392
P38	P38 - P39	14.40	189°25'6"	257067.990	4201449.852
P39	P39 - P40	10.42	180°27'20"	257081.540	4201454.731
P40	P40 - P41	13.72	157°44'5"	257091.320	4201458.341
P41	P41 - P42	18.08	183°22'0"	257105.030	4201457.881
P42	P42 - P43	16.27	174°28'48"	257123.100	4201458.291
P43	P43 - P44	19.66	184°9'30"	257139.330	4201457.111
P44	P44 - P45	16.56	176°11'20"	257158.990	4201457.111
P45	P45 - P46	10.85	173°1'46"	257175.510	4201456.010
P46	P46 - P47	4.58	180°5'7"	257186.170	4201453.980
P47	P47 - P48	10.72	175°26'26"	257190.670	4201453.130
P48	P48 - P49	9.15	168°51"31"	257201.010	4201450.310
P49	P49 - P50	1.09	221°50'12"	257209.210	4201446.240
P50	P50 - P51	1.28	74°32'17"	257210.260	4201446.530
P51	P51 - P52	12.31	170°17'32"	257210.259	4201445.250
P52	P52 - P53	8.49	178°35'44"	257208.179	4201433.120
P53	P53 - P54	11.79	180°1'55"	257206.540	4201424.790
P54	P54 - P55	15.85	180°13'56"	257204.269	4201413.220
P55	P55 - P56	4.23	179°57"34"	257201.279	4201397.650
P56	P56 - P57	0.34	185°52"7"	257200.479	4201393.500
P57	P57 - P58	4.34	185°4'17"	257200.449	4201393.160
P58		14.27	179°21'27"	257200.451	4201388.824
	P58 - P59		173°31'56"	257200.299	4201374.560
P59	P58 - P59 P59 - P60	70.58			
	P58 - P59 P59 - P60 P60 - P61	70.58 0.62		257191.598	4201304.520
P59 P60	P59 - P60 P60 - P61	0.62	179°36'35"		4201304.520 4201303.911
P59 P60 P61	P59 - P60 P60 - P61 P61 - P62	0.62 2.14	179°36'35" 180°28'47"	257191.518	4201303.911
P59 P60 P61 P62	P59 - P60 P60 - P61 P61 - P62 P62 - P63	0.62 2.14 1.52	179°36'35" 180°28'47" 179°49'13"	257191.518 257191.258	4201303.911 4201301.791
P59 P60 P61	P59 - P60 P60 - P61 P61 - P62	0.62 2.14	179°36'35" 180°28'47"	257191.518	4201303.911

Area: 37563.82 m² Area: 3.75638 ha Perimetro: 914.31 ml



6.2.2. Caracterización jurídica

Se adjunta para una mejor identificación en los anexos la ficha de catastro correspondiente. Así como las escrituras de la finca.



Toda la instalación para el alojamiento de turismo astronómico se regirá por el Decreto 20/2002 de enero cuya última que ha quedado expuesta en puntos anteriores y a partir del cual enmarcamos la actividad dentro de;

CASA RURAL – CATEGORÍA BÁSICA.

ESPECIALIDAD: CHOZAS Y CASAS DE HUERTAS + ALOJAMIENTOS ESPECIALES.

6.3. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD

En los últimos años, tras los envites de la pandemia del COVID-19, el turismo activo, sostenible y rural ha experimentado el empuje definitivo en Andalucía. Este desarrollo ha venido incentivado por el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia y por ello, estas actividades, se han visto enmarcadas y contextualizadas en los dos ejes prioritarios que fundamentan la concesión de dicho Plan, el eje digital y el eje verde. Es por ello, que, para el desarrollo de una actividad turística, sea rural o sea urbana, la motivación, el desarrollo y el despliegue de esta debe centrar sus esfuerzos en desarrollar estos ejes sin olvidar el desarrollo social en el entorno.

En este punto se crea la oportunidad y la responsabilidad por parte del cliente de mejorar y ampliar la oferta turística en Cazalla de la Sierra desde un punto de vista verde y digital que apueste por decididamente por el impulso eco social del turismo rural y activo. En un entorno en dónde la economía agraria ha ido dejando paso a una economía sectorizada y orientada al turismo, el continuo desarrollo de propuestas como la que se recoge en el presente proyecto de actuación favorece la unión entre la responsabilidad con el medio, la oportunidad de su valor cultural y paisajístico y el desarrollo de actividades económicas que alivien el éxodo de la espacia vaciada y el reto demográfico que supone.

El inmenso valor cultural, paisajístico y astronómico del entorno hace del lugar un emplazamiento inigualable para el desarrollo de cualquier actividad relacionada con el ecoturismo y el turismo astronómico. La propuesta de alojamiento rural en la finca "San Benito" como Casa Rural pretende incorporar una nueva oferta hostelera, recreativa, de estudio y

CENTRO DE ASTROTURISMO EN CAZALLA DE LA SIERRA

PROYECTO DE ACTUACIÓN Documento 1. Miemoria

Finea "San Benito" Poligono 11 Parcela 9. C/Gallo.

41370. Cazalla de la Sierra (Sevilla)

observación pausada de pequeña escala, familiar y de proximidad. Promoviendo el desarrollo de una conciencia social favorable a la conservación y al uso sostenible y responsable del medio natural y favoreciendo el desarrollo y aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, asegurando la compatibilidad de los diferentes aprovechamientos y actividades con la conservación de estas.

6.4. CARACTERÍSTICAS DE LA INSTALACIÓN PROYECTADA

6.4.1. Accesos y sistemas viarios

La instalación para la que se solicita la actividad prevista en el presente Proyecto de Actuación se encuentra situada en el Término Municipal de Cazalla de la Sierra (Sevilla), dentro de la finca denominada "San Benito" teniendo acceso actualmente a través del propio municipio, recorriendo una calleja perpendicular al Paseo del Moro. El conjunto cuenta también con un acceso en su lindero Sur, actualmente a disposición del Hotel medianero que será tras la actuación el acceso principal para el servicio de Astroturismo, puesto que podrá realizarse directamente a través de la carretera A-432, que se trata de la principal vía que atraviesa el municipio de norte a sur.

Desde el acceso que se propone ampliar y mejorar en la carretera A-432 y una vez cruzada la cancela de entrada se circulará unos metros por el actual camino de la finca. Desde allí el acceso a la zona principal de estancias de observación es directo y la aproximación a ellos a través de un camino con poca pendiente y seguro, que se intervendrá para mejorar y consolidar.

La circulación de vehículos de público se limita a la zona de acceso sur sin incursión alguna en el núcleo de desarrollo de la actividad, este espacio servirá de protección y de emergencia donde se ubicará un espacio reducido de aparcamiento. Toda la zona interna tras esta primera zona de aproximación estará limitada al tránsito exclusivo de vehículos eléctricos de servicio y mantenimiento y a los vehículos de emergencias.

Con esta configuración se mantiene una gran zona exclusivamente peatonal, con espacios de paseo, descanso y observación para el disfrute de los clientes. No existen por tanto caminos rodados, salvo en la zona inmediatamente posterior al acceso.

No existen pavimentos duros en las zonas rodadas, se utilizará el mismo terreno existente en la finca con un tratamiento de compactación.

El número total de vehículos particulares que entrarán en la finca será de 4, considerando la ocupación completa de las tiendas

Los accesos a las unidades de acampada se realizan a través de caminos exclusivamente peatonales evitando de esta forma el tránsito rodado, el ruido en el área de alojamiento, siendo un lugar seguro para los niños y sin emisiones nocivas para el entorno o los usuarios. Estos caminos mantienen las trazas existentes, consolidadas y mejoradas para un tránsito seguro, cómodo y de mínima afección al entorno existen y dirigirán a los clientes a sus alojamientos, a las zonas de observación o al resto de servicios ofrecidos. Los caminos siendo los existentes en la finca extenderán su ancho hasta un mínimo de 2'00 m en accesos generales y 1,20 para la llegada a las distintas zonas o servicios del conjunto. Se realizarán con la propia tierra compactada, añadiendo porcentajes reducidos de cal aérea al terreno existente para su estabilización que con la aportación de agua por aspersor generará la calcificación mínima necesaria para evitar el levantado de polvo y la posible descomposición de los caminos por la presencia de escorrentías de agua en la dirección de la pendiente de la finca. Esto generará cierto nivel de impermeabilización sin perder de vista la importancia de las filtraciones de agua en toda la finca, para el mantenimiento y la estabilización de los acuíferos.

6.4.2. Topografía

El ámbito del presente proyecto se encuentra en una zona con topografía bastante acusada con una variación de altitud de 15m entre los linderos norte y sur, es decir (aproximadamente 300m lineales). Con distintas pendientes el terreno de la fina va resolviendo los cambios de nivel. En los distintos remansos de pendiente encontramos las edificaciones existentes y se proyectan los elementos necesarios para la disposición de las tiendas efímeras destinadas a la observación astronómica.

6.4.3. Nuevas actuaciones

Las intervenciones que se plantean realizar en la finca corresponden a 4 cuestiones o fines diferentes enmarcados en la consecución de un servicio turístico de pequeña escala en los marcos de los Objetivos de Desarrollo Sostenible.



38

- Trabajos de adecuación para instalación de tiendas efímeras destinadas a un programa de observación del cielo nocturno con fines astronómicos. Incluyen dichos trabajos, la adecuación del pozo existente en la finca y la petición de un acceso directo a la misma, toda vez que el existente está siendo usado por un hotel colindante. Enmarcado en la especialidad de Alojamientos Especiales dentro de Casas Rurales de categoría básica.
- Rehabilitación de tres pequeños almacenes existentes, actualmente destinados a almacén y actividades lúdicas. Enmarcado en la especialidad de Chozas y Casas de Huerta dentro de Casas Rurales de categoría básica.
- Rehabilitar el edificio principal haciendo labores de reacondicionamiento de instalaciones y de accesos, una pequeña ampliación e instalación de una nueva alberca en la parte superior de la citada finca. Enmarcado en el epígrafe de Casas Rurales de categoría básica sin especialización.
- Creación de una instalación de energía renovable a través de paneles fotovoltaicos con el fin de mejorar la sostenibilidad de las actuaciones futuras. Enmarcado en el epígrafe de Casas Rurales de categoría básica sin especialización, para dar servicio a las 3 agrupaciones.

Actuaciones en el edificio principal (CASA RURAL CATEGORÍA BÁSICA SIN ESPECIALIZACIÓN)

El edificio principal es un inmueble destinado una de las agrupaciones expuestas anteriormente de la Casa Rural, en el que se plantean hacer las siguientes intervenciones:

- Arreglo y motorización de la puerta de acceso a la finca desde el Paseo del Moro, mejorando la estética de este punto de sutura entre el Centro Histórico. Realizando una respuesta específica al Artículo 2.5 del Plan de contaminación visual o perceptiva, incluido en el PEPCH.
- Compactación del carril de acceso a la finca y solado del mismo en el ámbito cercano a la casa. El solado se hará con adoquines de hormigón prefabricado sobre cama de arena y con junta abierta para facilitar el drenaje. Manteniendo los niveles de drenaje y filtración del agua del acuífero explicado y mostrado en el punto 5.7.3
- Instalación de un sistema de recogida de aguas pluviales para su almacenamiento y utilización con fines de riego. Con el objetivo de no afectar e incluso reducir el estrés hídrico al que pudiera estar sometido el acuífero descrito en el punto 5.7.3.
- Ampliación de la vivienda con un cuarto suite con baño sobre la proyección del porche este actual de la vivienda. Dicha actuación tiene una superficie aproximada de 30 m2, manteniendo la estética y los medios de construcción tradicionales. Debiendo llevarse a cabo con los criterios y requerimientos de los puntos 3.4.2 (rehabilitación de patrimonio edificado) y 4
- .2.11 (edificaciones en terrenos rurales protegidos)
- Instalación de una alberca que sirva de depósito y a su vez para los visitantes. Estará realizada con sistemas prefabricados y tendrá una superficie inferior a 30 m3. Dicha alberca estará conectada con el depósito de agua anteriormente citado. Con el objetivo de no afectar e incluso reducir el estrés hídrico al que pudiera estar sometido el acuífero descrito en el punto 5.7.3.

Rehabilitación de edificios existentes (CASA RURAL CATEGORÍA BÁSICA ESPECIALIZACIÓN CHOZAS Y CASAS DE HUERTAS)

Existen dos pequeñas edificaciones en la parte central de la finca junto al límite oeste de la misma. La intención es rehabilitar dichos inmuebles para que puedan servir como alojamiento de los grupos de visita de observación astronómica en caso de ser necesitamos.

La primera edificación conocida como "la pimponera" es un edificio de forma circular cubierto que consta de una única planta de 50m² aproximadamente y cuyo estado actual es de semi-rruina. Se rehabilitarán los paramentos y las cubiertas y se crearán dos estancias con baño y acceso independiente.

La segunda edificiación ha tenido diferentes usos, se encuentra en un estado inhabitable. Se reharán los muros destruidos y la cubierta de teja a un agua y se acondicionará en el interior una estancia con baño.

Ambas intervenciones se llevarán a cabo los criterios y requerimientos de los puntos 3.4.2 (rehabilitación de patrimonio edificado) y 4.2.11 (edificaciones en terrenos rurales protegidos).

Adecuación de la zona baja para tiendas efímera (CASA RURAL CATEGORÍA BÁSICA ESPECIALIZACIÓN ALOJAMIENTOS ESPECIALES)

Para la instalación de unidades de habitación efímera será necesaria la adecuación del terreno y la conducción de las instalaciones necesarias para su uso. La actuación del terreno estará basada en el aporte de material nunca en su retirada ni desmonte, manteniendo intacto el buen estado arqueológico del sector II expuesto en el Plan Arqueológico perteneciente al PEPCH y recogido en el punto 5.8.1. del presente proyecto de actuación.

CENTRO DE ASTROTURISMO EN CAZALLA DE LA SIERRA

PROYECTO DE ACTUACIÓN Documento 1. Memoria.

Finea "San Renito" Poligono 11 Parcela 9. C/Gallo.

41370. Cazalla de la Sierra (Sevilla)

Se han elegido, en principio, para las unidades de habitación unas estructuras efímeras llamadas "DOMOS". Se trata de una estructura triangulada ligera de acero galvanizado recubierta de un textil polivinílico. Esta forma semiesférica ofrece la posibilidad de la apertura de vistas 360, hecho útil para acomodar y potenciar el turismo astronómico. Debido a su materialidad y a su sistema de montaje, estas estructuras textiles son de impacto nulo sobre el espacio natural ya que pueden ser montadas y desmontadas en un día y su peso ligero no requiere cimentación.

Se seleccionan dos tipos de "DOMOS", cuatro unidades de 6m de diámetro para el alojamiento de los visitantes y otra unidad de 8m de diámetro como sala común donde podrán impartirse charlas o coloquios relacionados con el tema astronómico y guardar el material técnico como telescopios o cámaras. También servirá esta tienda de mayor diámetro como espacio común de descanso, reunión y cocinado.

Las necesidades de dichos DOMOS (que a su ve condicionan y dirigen las actuaciones a realizar) han seguido las instrucciones de la certificación STARLIHT con la que ya cuenta el municipio de Cazalla de la Sierra, y que es necesaria para plantear el uso del suelo para un centro de observación del cielo estrellado.

Intervenciones de adecuación de los "DOMOS" (CASA RURAL CATEGORÍA BÁSICA ESPECIALIZACIÓN ALOJAMIENTOS ESPECIALES)

Si bien estas estructuras ligeras no necesitan una cimentación, si será necesario establecer una base y llevar instalaciones de saneamiento, abastecimiento y electricidad a la base de estas. Intervenciones superficiales o de poca profundidad que permitirá no intervenir ni afectar al buen estado arqueológico del sector II al que pertenece y que está recogido en el Plan Arqueológico perteneciente al PEPCH y recogido en el punto 5.8.1 del presente proyecto de actuación.

La base de los "DOMOS" requieren de planeidad y de algún sistema de agarre mecánico con resistencia para evitar que el viento pueda llevarse la tienda o estructura en caso de que sople con especial violencia. Para ellos planteamos hacer superficie conformada y estructurada con entramado de madera de pino local apoyado sobre muros carga ejecutado a la manera tradicional, presente en el entorno, para así poder anclar mecánicamente los tubos de acero galvanizado al tramado creado. Cada "domo" tiene prevista una base de 7x8 metros para las cuatro tiendas de 6 m de diámetro y 9x9 para el "domo" o tienda de 8m de diámetro.

Estas bases estarán recubiertas de madera de castaño tratado traída del aserradero de Cazalla de la Sierra que se encuentra a escasos metros de la finca. De esta forma, se creará un mayor mimetismo con el espacio natural y un aspecto ecológico a todo el conjunto.

En cuanto al saneamiento planteamos una red que de servicio a las 6 plataformas antes mencionadas y que evacúen hacia un depósito biodigestor que convierta los desechos en compost que después será usado en la finca como un método más de circularidad y eficiencia.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad serán llevadas también hasta las plataformas de montaje de las tiendas desde un punto de abastecimiento que se encuentra a escasos 15 metros del área dónde serán instaladas.

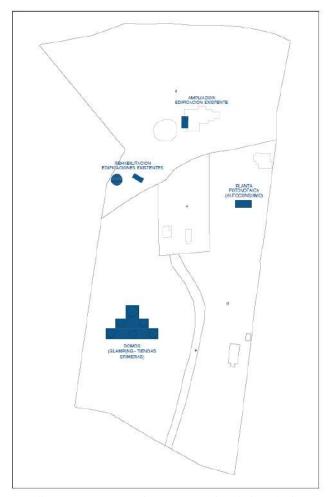
También será necesario el arreglo del Pozo situado en la zona baja de la finca y la creación de un acceso peatonal y rodado en la parte sur de la finca para acceder directamente desde la nacional 432.

Creación de una instalación de energía renovable (CASA RURAL CATEGORÍA BÁSICA)

Se plantea la instalación de 36 paneles fotovoltaicos de 2,1 por 1,1 metros sobre estructura de aluminio que darán una potencia de 13,07 kW que es superior a la demanda prevista por las tiendas incluso pro el consumo derivado del uso de los edificios rehabilitados cuando éstos estén en carga, creando un complejo de consumo nulo y en muchos casos de consumo negativo vertiéndose a la energía no consumida a la red local.

La ubicación viene precedida por un estudio de idoneidad por parte de la compañía instaladora, siendo la localización identificada con el número 4 del siguiente plano como la más apta según los criterios de eficiencia.





Se adjunta proyecto técnico y económico de instalación.

Sostenibilidad de los recursos hídricos

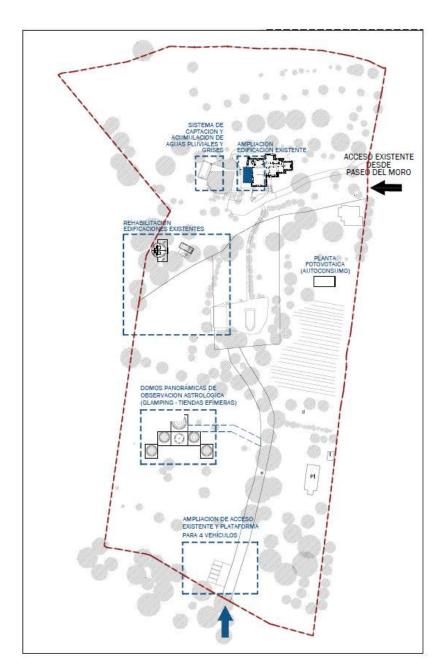
Se plantea un sistema global de recogida de aguas pluviales y grises, aprovechando la topografía de la finca. La estrategia de captación vendrá acompañada de un protocolo riguroso de reducción de consumos, en el que se tendrán en cuenta tanto los consumos turísticos, como los de regadíos y mantenimientos de las diferentes zonas de la finca, incluida su masa forestal característica del Parque Natural Sierra Norte.

6.4.4. Edificaciones

No se proyecta ningún tipo de edificación tradicional en este proyecto de actuación. Se recuperan y consolidan edificaciones existentes, asegurando los requisitos mínimos de habitabilidad, salubridad y seguridad, pero no se realiza construcción alguna *ex novo*. Para la colocación y el anclaje de las 4 unidades de habitación efímeras se realizará un pódium o plataforma mediante entramados ligeros de madera de pino local, generando una nueva topografía ligera con sistemas de construcción tradicionales, conteniendo con aparejos de piedras en seco que favorecerá la filtración de las aguas, y la aceptación rápida del propio medio de las pequeñas transformaciones necesarias en el terreno existente. El entramado se revestirá como suelo final, con duelas de madera de castaño tratado del aserradero próximo de Cazalla de la Sierra favoreciendo la economía circular de la intervención en su entorno socioeconómico. Bajo el entramado se harán llegar los distintos suministros, favoreciendo un mantenimiento rápido y eficiente.

6.4.5. Propuesta de la Urbanización general

La urbanización general se limita a la consolidación de los caminos existentes, su saneado y la estabilización de estos a través de la incorporación de cal aérea, además de la plataforma anteriormente comentada.



6.5. SOSTENIBILIDAD E INSTALACIONES

Las instalaciones necesarias para la implantación de las nuevas unidades de tiendas y cabañas son las de saneamiento, electricidad y agua sanitaria. En el proyecto de ejecución de este servicio de turismo astronómico rural se incluirán todas las medidas medioambientales y de sostenibilidad destinadas a reducir el impacto en el territorio. Como parte del proyecto de actuación incluye en este sentido la instalación de un sistema de recogida y reutilización de aguas pluviales y grises, la ampliación de la profundidad del pozo actual, así como la instalación de placas fotovoltaicas de autoconsumo con una potencia final de 13,08 kW (proyecto de desarrollo adjunto realizado por SOLARTREE el 27/12/2022).

La iluminación de las zonas comunes se realizará a con balizas de baja altura por debajo de 60cm y con sistemas de accionamiento por presencia, de manera que se reduzca a mínimos la contaminación lumínica que podría poner en peligro la observación astronómica y la reserva STARLIGHT. Será iluminación cálida, con sistemas de intensidad variable con sensores de proximidad, recuperando una iluminación de muy baja intensidad cuando hemos sobrepasado su área de influencia determinada.



En las zonas definidas en los proyectos técnicos de instalaciones, se deberán ubicar los depósitos y plantas de tratamientos de aguas pluviales y grises, así como el sistema de bombeo y aljibe. Los residuos y las aguas residuales buscarán el colector principal que discurre en la zona de menor altitud de la parcela en paralelo a la Carretera A-432, donde ya se produce la evacuación de los usos actualmente en funcionamiento tanto en la propia finca como en los usos de los linderos anteriormente mencionados.

Para el suministro de agua, el pozo existente deberá ampliarse, en este caso, aumentar su profundidad, para asegurar el suministro durante todo el año, este suministro se verá reducido considerablemente para reducir el estrés hídrico del pozo gracias al funcionamiento del sistema de recogida de aguas pluviales y grises.

Para el suministro eléctrico se aprovecharán en todo caso los suministros existentes, con la aportación de la estación fotovoltaica de autoconsumo y las pequeñas derivaciones necesarias para llegar, principalmente a la plataforma de las tiendas efímeras. Su trazado definitivo se indicará en los planos del proyecto de ejecución. Los subcuadros se ubicarán de forma que su impacto visual sea el menor posible integrado en los muros existentes en el caso de las construcciones y como parte del pódium o pedestal en el caso de las tiendas efímeras.

La alberca que forma parte de la fase II se aprovechará de todos los recursos volcados en la fase I para reducir el impacto de esta en cuanto a su llenado (recogida de aguas) y a su uso (sistemas de bombeo electrificado con las placas fotovoltaicas)

Toda la intervención de suministro tipo tiendas efímeras cumplirá todos los estándares necesarios para obtener una certificación ecológica atendiendo a los criterios medioambientales y de sostenibilidad. Incluso, en pasos posteriores con la aplicación de su Sistema de Gestión Ambiental que pueda certificar no solo en su concepción sino, en el desarrollo de la actividad los estándares del ISO 14001.

6.6. CONSERVACIÓN DEL MEDIO NATURAL

La presencia en la parcela de especies de flora y fauna se respetará al máximo, como valor clave y prioritario del proyecto, tanto en su concepción como en el desarrollo. A tal fin se evitará el paso de público por algunos recintos que quedarán delimitados, creando pequeños espacios protegidos de la presencia humana. Para completar la labor de conservación y educación se instalarán carteles informativos que explicarán las especies tanto de flora como de fauna de mayor relevancia, permitiendo realizar trabajos de estudio del medio. Como medio natural entendemos clave y prioritario para un centro de astroturismo la preservación de la calidad de los cielos mitigando o eliminando la posible contaminación lumínica del uso en sí mismo, como se ha explicado en los puntos anteriores.

6.7. DEFINICIÓN DE LOS PLAZOS Y LAS FASES DE ACTUACIÓN

El desarrollo del Proyecto de Actuación se llevará a cabo en una única fase. El proyecto que se aborda es con un único objetivo y todas las intervenciones se fundamentan en servir dicho objetivo. Se realizarán los perceptivos proyectos básicos y de ejecución, para la solicitud de las licencias de obras municipales y en ellos se sectorizará o fasearán las intervenciones con criterios únicamente logísticos, de emprendimiento, administrativos y de puesta en funcionamiento del conjunto. Se completará llevando a cabo todas las intervenciones que se exponen dentro de los 3 años a partir de la aprobación del presente Proyecto de Actuación. Una posible estructuración de las fases de cara a la obtención de licencia y puesta en marcha sería la siguiente:

Fase I:

Domos. Actuación sobre piezas ya existentes. Instalación solar. Caminos. Colectores de agua de lluvia.

Fase II:

Adecuación de casa principal. Construcción de alberca de riego. Aumento del calado del pozo. Nueva entrada por la carretera nacional.

CENTRO DE ASTROTURISADO EN CAZALLA DE LA SIERRA
PROYECTO DE ACTUACION

Documento 1. Memoria.

Finea "San Reactor" Polygono 11 Parcela 9. C/Gallo.

41370. Cazalla de la Sierra (Sevilla)

7. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMIENTACIÓN

7.1. JUSTIFICACION DE LA UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL DEL PROYECTO

La primera justificación de la conveniencia y oportunidad de la formulación de este proyecto pasa por demostrar que el Proyecto de Actuación tiene el carácter de interés público. A su vez, el interés público de la misma se sustenta en una serie de argumentos que iremos exponiendo y demostrando en lo sucesivo, pero que sintéticamente pueden considerarse que tienen un marcado perfil de tipo social, ambiental, territorial y urbanístico, a la vez que tiene unas positivas consecuencias económicas para la entidad local. Los Objetivos de Desarrollo Sostenible son el fundamento de todas las líneas de actuación del presente proyecto de actuación, así como del II Plan de Desarrollo Sostenible del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla y su Área de Influencia Socioeconómica, esto se verá reflejado en cada uno de los puntos siguientes.

Aunque no es el apartado que ocupa es importante mencionar de alguna manera la aportación económica instantánea de la realización de este Proyecto de Actuación sobre el municipio con la prestación compensatoria del 10% según el artículo 35 de la LISTA.

7.1.1. Argumentos de tipo social

Fortalecer el capital humano y promover la creación de empleo y emprendimiento empresarial.

La finca cuenta con un acceso muy próximo al centro histórico del municipio y un acceso rodado a través de las principales vías que cruzan el Parque Natural. Este posicionamiento central de la actividad no solo generará empleos en su propio desarrollo sino que afectará al comercio local y podrá atraer a grupos de observadores que acudan a las sesiones de observación pero requiera de otras ubicaciones para las estancias, puesto que la diversificación de los beneficios de la actividad es también uno de los objetivos de la propiedad, y la escala reducida de la actuación favorecerá el beneficio en otras empresas de turismo rural y activo de la zona.

Desarrollar infraestructuras, equipamientos básicos para cubrir las necesidades de la población.

La propuesta quiere ofrecerse al conjunto de la población, convertirse en un punto de reunión y creación de grupos de observación para la población de Cazalla de la Sierra y de municipios colindantes. La observación del cielo, ha sido históricamente una excusa para la reunión, la creación cultural y la socialización de los pueblos.

7.1.2. Argumentos de tipo ambiental

La ausencia de afecciones ambientales que indicamos en la presente memoria de Proyecto de Actuación garantiza la salvaguarda de las características ambientales de la parcela y de su entorno. Pero la actividad va un paso más allá para proponer un producto y una actividad a desarrollar basado en estándares de circularidad y respeto por el medio que aportará mejoras sustanciales en el tratamiento, conservación y estudio del patrimonio ambiental de la zona.

a. Conservar y valorizar los recursos del territorio como activos de desarrollo.

Uno de los principales recursos naturales por conservar y valorizar en el Parque es la certificación como Reserva Starligh para la observación y el estudio del paisaje celeste. Las condiciones naturales y de limitada antropización del entorno ofrecen la posibilidad potenciar como activo de desarrollo las actuaciones relativas al turismo astronómico o astroturismo.

b. Impulsar y fortalezar las estructuras productivas bajo criterios de sostenibilidad, innovación y diferenciación.

Partiendo del punto a y dando por hecho el potencial del activo, para su desarrollo se establecen en el presente proyecto de actuación criterios de sostenibilidad, innovación y diferenciación en el desarrollo de las tiendas efímeras, las propuestas naturalistas y la apuesta decidida por el aprovechamiento cíclico de los recursos naturales, como el agua de lluvia o la energía del sol.

c. Estructurar una oferta de aprovechamiento turístico del Parque Natural basada en sus recursos naturales, culturales y paisajísticos.

Todos los recursos naturales que podemos encontrar y que ya se han puesto en valor del Parque Natural Sierra Norte han de ser acompañados de nuevas estrategias en la forma en la que detectamos nuevos patrimonios y oportunidades naturales, culturales y paisajísticos. La observación astronómica ha sido históricamente una de las mayores fuentes de creación de cultura y es un valor natural en sí mismo. La propuesta del presente proyecto de actuación de pequeña escala y gran compromiso medioambiental aportará al Parque un nuevo enfoque paisajístio en el que la vista depega del horizonte para fijarse en el firmamento.



7.1.3. Argumentos de tipo territorial

La decidida confianza de la propiedad sobre las normativas y requerimientos de mantenimiento del patrimonio territorial del Parque Natural no solo ofrece un cumplimiento exhaustivo de las mismas, sino que desde su germen se plantea una actividad que favorece el desarrollo en las líneas que se establecen en los diferentes Planes de mantenimiento y desarrollo sostenible de este.

a. Conservar y valorizar los recursos del territorio como activos de desarrollo.

Uno de los principales recursos naturales por conservar y valorizar en el Parque es la certificación como Reserva Starligh para la observación y el estudio del paisaje celeste. Las condiciones naturales y de limitada antropización del entorno ofrecen la posibilidad potenciar como activo de desarrollo las actuaciones relativas al turismo astronómico o astroturismo.

7.1.4. Mejora de la economía del municipio

a. Estructurar una oferta de aprovechamiento turístico del Parque Natural basada en sus recursos naturales, culturales y paisajísticos.

Todos los recursos naturales que podemos encontrar y que ya se han puesto en valor del Parque Natural Sierra Norte han de ser acompañados de nuevas estrategias en la forma en la que detectamos nuevos patrimonios y oportunidades naturales, culturales y paisajísticos. La observación astronómica ha sido históricamente una de las mayores fuentes de creación de cultura y es un valor natural en sí mismo. La propuesta del presente proyecto de actuación de pequeña escala y gran compromiso medioambiental aportará al Parque un nuevo enfoque paisajístio en el que la vista depega del horizonte para fijarse en el firmamento.

b. Fortalecer el capital humano y promover la creación de empleo y emprendimiento empresarial.

La finca cuenta con un acceso muy próximo al centro histórico del municipio y un acceso rodado a través de las principales vías rodadas que cruzan el parque. Este posicionamiento central de la actividad no solo generará empleos en su propio desarrollo sino que afectará al comercio local y podrá atraer a grupos de observadores que acudan a las sesiones de observación pero requiera de otras ubicaciones para las estancias, puesto que la diversificación de los beneficios de la actividad es también uno de los objetivos de la propiedad, y la escala reducida de la actuación favorecerá el beneficio en otras empresas de turismo rural y activo de la zona.

c. Desarrollar infraestructuras, equipamientos básicos para cubrir las necesidades de la población.

La propuesta quiere ofrecerse al conjunto de la población, convertirse en un punto de reunión y creación de grupos de observación para la población de Cazalla de la Sierra y de municipios colindantes. La observación del cielo, ha sido históricamente una excusa para la reunión, la creación cultural y la socialización de los pueblos.

7.1.5. Conclusiones respecto a la utilidad pública.

Como epílogo, las razones de los Objetivos de Desarrollo Sostenible en todos los ámbitos favorecen la consideración de utilidad pública cualquier proyecto que sea exhaustivo y esté alineado con las líneas y las actuaciones que se desarrollan en los Planes basados en ellos. Por tanto, por razones sociales, por el respeto a los valores ambientales, por su sintonía con la ordenación del territorio, por la adecuación a la ordenación urbanística, así como por la positiva incidencia socioeconómica al Ayuntamiento de Cazalla de la Sierra, entendemos que procede la consideración de utilidad pública el presente Proyecto de Actuación para Centro de Astroturismo.

7.2. VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA

7.2.1. Recursos materiales, económicos y humanos

Como cualquier tipo de iniciativa empresarial, el Proyecto de Actuación persigue obtener rendimientos económicos, pero en el caso de intervención del suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial, adquiere especial importancia a la hora de justificar el sostenimiento de la actividad económica que nos ocupa, en este caso, vinculada al turismo.

Es por ello por lo que a los efectos de las exigencias que requiere el artículo 33.3 g) de la Ley del impulso de la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), podemos ver en el apartado específico, que la idea de negocio genera suficientes rendimientos

Recursos materiales

41370. Cazalla de la Sierra (Sevilla)

La aportación de recursos materiales está directamente ligada con la reducción de estos, la circularidad y la reducción de la huella en la intervención. Podríamos establecer los siguientes hitos materiales:

45

Story of the product of presente documento has sold and pr

- Ordenación de la cota 0 para ubicación de las tiendas efímeras, con adición de terreno natural existente, manteniendo las condiciones de permeabilidad y los sistemas de contención existentes y tradicionales.
- Las propias tiendas efímeras, desmontables y fácilmente transportables. Su elección está basada en poder volver al estado inicial de la finca sin grandes inversiones de material o recursos.
- Instalaciones que nutren las diferentes intervenciones, en este apartado los recursos materiales serán más técnicos y su figuración se desarrollará en los progresivos proyectos básicos y de ejecución. Manteniendo el objetivo de la circularidad y la reducción de consumos.
- Rehabilitaciones y ampliaciones. Los proyectos de ampliación y rehabilitación se realizarán manteniendo las premisas materiales expuestas en los requerimientos del Centro Histórico del municipio, y su entorno de protección visual al que pertenece la finca.

Recursos humanos

Para el mantenimiento del servicio, la propiedad cuenta inicialmente con un encargado para toda la finca, que gestionará el mantenimiento de esta a la vez que atenderá el servicio a los visitantes. Esta actividad se verá reforzada para eventos y acontecimientos culturales y de investigación en los que el servicio requerirá de la presencia de varios trabajadores, así como servicios varios que deban ser suministrados desde el propio municipio, a 500 m del acceso a la finca.

7.3. JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN PROPUESTA

La propuesta basada en intervenir lo existente, mantiene las ubicaciones de los elementos que se van a reformar o rehabilitar. La posición de los elementos necesarios para las tiendas "DOMOS" se ubicará como se recoge en la planimetría en el emplazamiento donde se cumplen los requerimientos necesarios para la observación de los cuerpos celestes, así como la suficiente separación y proximidad con los usos linderos que permita mantener el contacto urbano y generar sinergias de funcionamiento y económicas con el pueblo a la vez que evitar posibles afecciones cruzadas de los distintos usos.

7.4. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO.

7.4.1. Calificación del suelo

El suelo de la finca dónde se va a desarrollar la actividad, como hemos visto anteriormente, está clasificado como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, Zonas de Regulación Común (C) del Parque Natural Sierra Norte de Sevilla.

7.4.2. Respecto del Plan de Ordenación del territorio de la Sierra de Cazalla.

El Plan General de Ordenación Urbana de Cazalla de la Sierra, en los suelos no urbanizable referencia a normativas supramunicipales, como el PORN o el PRUG del Parque Natural, puesto que el 100% del territorio municipal pertenece este. Esta normativa supramunicipal se generaliza para todos los municipios a través de las Directrices de coordinación urbanística del suelo no urbanizable de los municipios incluidos en el "Parque Natural Sierra Norte de Sevilla".

7.4.3. Respecto del Plan Especial de Protección del Centro Histórico (PEPCH)

La finca se encuentra en el Entorno de protección del Centro Histórico BIC, eso requerirá un especial cuidado a la hora de abordar las intervenciones de cara a las posibles contaminaciones visuales y perceptivas, puesto que la referencia en dicho Plan Especial en relación a normas específicas y recogidas en el TÍTULO 9. NORMAS COMPLEMENTARIAS DE PROTECCIÓN DEL ENTONO BIC CONJUNTO HISTÓRICO - CAPÍTULO 3. normas complementarias para el entorno del BIC clasificado como "Suelo no urbanizable de especial protección por la legislación específica de espacios naturales Ley 2/1989", en la categoría de "Zonas de Regulación Común (C) del Parque Natural, se vuelve a hacer referencia a la ordenación supramunicipal nombrada anteriormente.

7.5. COMPATIBILIDAD CON LAS DETERMINACIONES SECTORIALES.

En este caso en concreto las determinaciones sectoriales son las que establecen el marco de obligaciones y cumplimientos por encima de las cuestiones urbanísticas municipales. Existen dos situaciones características del emplazamiento que son la pertenencia en Entorno de Protección del Centro Histórico catalogado como B.I.C. de Cazalla de la sierra y la inclusión central en el Parque Natural Sierra Norte de Sevilla. Estos dos epígrafes generan un ámbito normativo de mayor ámbito y rigurosidad que el Plan General de Ordenación Urbana en cuanto a los suelos no urbanos, en tanto que la norma municipal se limita a hacer referencias a las normas de ordenación del territorio dejando el margen normativo en la especificación del espacio como "Zona de Regulación común (C) del Parque Natural. Por último, se establece el criterio de selección de la actividad como Alojamiento Turístico – Casa Rural – Categoría Básica –



Especialidad Chozas y casas de Huertas + Alojamientos especiales con el fin de compatibilidad la actividad en la normativa turística específica Decreto 20/2002.

7.6. JUSTIFICACION DE LA NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS **ASENTAMIENTOS**

Es lo cierto, y ha quedado argumentado de manera profusa en los puntos anteriores, que el objeto del Proyecto de Actuación es amparar desde el punto de vista urbanístico la puesta en marcha de un centro de Astroturismo de pequeña escala, para una atención del turista familiar y recogida, en línea con los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Así mismo, como hemos venido indicando, las instalaciones y construcciones que proponemos de manera no vinculante permiten validar la aptitud de la parcela para los objetivos que se persiguen. En este sentido la parcela no cuenta no requisitos para formalizar asentamientos perennes de mayor envergadura, los condicionantes patrimoniales, ambientales y territoriales no asumirían una formación de nuevos asentamientos, que, por otro lado, iría en contra de la filosofía del proyecto, de su puesta en marcha y su mantenimiento, como se ha ido explicando en puntos anteriores.

8. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR

8.1. OBLIGACIONES DERIVADAS DEL RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

8.1.1. Respecto de los preceptos generales

El artículo 32.2.a) de la LISTA, solicita al promotor la realización del Proyecto de actuación conforme al artículo 33, siendo posible la tramitación conjunta de la autorización previa y de licencia de obras, debiendo aportar junto a la solicitud del Proyecto de Actuación y el proyecto de edificación correspondiente. En la instrucción del procedimiento se practicarán lo tramites de ambos procedimientos y en la resolución se hará constar la autorización de la implantación de la actuación y para la ejecución de las obras previstas, según lo que establece el apartado 5 del artículo 32.

Es en el artículo 33.4 de la LISTA donde se enumera las obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

- a) Las correspondientes a los deberes legales del régimen del suelo rústico
- b) Compromiso de mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justificación su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento.
- Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la Ley.
- d) Solicitud de licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, que será declarada previa audiencia del interesado.

8.1.2. Destino de los suelos

El desarrollo de este proyecto de actuación no solo no menoscaba el destino original de los suelos de su ámbito, sino que, al contrario, pone en valor una parcela, una actividad y un patrimonio natural olvidado en el aprovechamiento turístico de entornos naturales protegidos.

8.1.3. Contribución a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.

En este caso, nos volvemos a referir al artículo 33.4. apartado c) de la LISTA, que nos lleva directamente al artículo 35 de la LISTA.

La prestación compensatoria, en las actuaciones extraordinarias, la cuantía de la prestación será del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos, sin perjuicio de las reducciones que puedan practicarse sobre la misma conforme a lo dispuesto en las ordenanzas municipales. La cuantía en el caso de viviendas unifamiliares será, en todo caso, del quince por ciento. La cuantía de la prestación compensatoria de las actuaciones extraordinarias podrá minorarse en las ordenanzas

municipales conforme a los siguientes criterios, que podrán ser acumulativos:

- a) Volumen de las inversiones para la implantación de usos productivos.
- b) Impacto de la actuación en la economía y el empleo local.
- c) Contribución a la protección del patrimonio histórico y el medio ambiente.
- d) Incorporación de instalaciones de energía a partir de fuentes renovables.
- e) Medidas adicionales a las estrictamente necesarias para la integración ambiental y paisajística de la actuación.

CENTRO DE ASTRUTURISMO EN CAZALLA DE LA SIERRA PROYECTO DE ACTUACIÓN Documento 1. Momoria Finea "San Benito" Poligono 11 Parcela 9. C/Gallo. 41370. Cazalla de la Sierra (Sevilla)

8.2. MEDIDAS CORRECTORAS.

8.2.1. Medidas correctoras generales.

Buenas prácticas durante las obras

- Durante las obras a realizar se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad y producir las mínimas molestias posibles.
- La maquinaria propulsada por motores de combustión interna irá dotada con los oportunos silenciadores
- No se realizarán operaciones de limpieza, engrase ni mantenimiento de maquinarias ni de los vehículos empleados en la realización de las obras en el área afecta a la innovación. Estas operaciones, salvo casos de urgencia o por seguridad del personal, se realizarán en talleres e instalaciones adecuadas para ello fuera de la zona de obras.
- A fin de proteger las formaciones vegetales y pies arbóreos relevantes se adoptarán durante las obras medidas de señalización y protección física de esta vegetación fijando, además zonas de maniobra de vehículos y maquinaria.

Gestión de residuos

- Se tendrá en cuenta la reserva de espacios para la ubicación de contenedores de residuos urbanos, aptos para la recogida selectiva de residuos. Los contenedores de los distintos residuos urbanos se ubicarán de forma que el traslado a los contenedores municipales se realice de manera segura de forma periódica. Se segregarán los residuos en función de su naturaleza y se entregarán segregados a empresas gestoras autorizadas para su tratamiento. Para ello se ubicarán suficientes contenedores para posibilitar la recogida selectiva de la totalidad de los residuos generados.
- No se depositarán residuos sólidos de ningún tipo fuera de las instalaciones concebidas para tal fin y adaptadas a las características de cada tipo de residuo.
- Los residuos de obra (RCD) serán transportados a instalaciones de aprovechamiento de este tipo de residuos o, en su defecto, a vertederos controlados de inertes debidamente autorizados.
- La gestión y planificación de los residuos sólido, así como de los peligrosos, se realizará de acuerdo con el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía, el Plan de Gestión y Aprovechamiento de escombros de la provincia de Sevilla y el Plan Andaluz de Residuos Peligrosos.

Contaminación lumínica

- En la definición del proyecto a realizar se utilizarán las mínimas intensidades y la dirección y rango espectrales más adecuados para conseguir la máxima protección contra la contaminación lumínica.

Acción por el clima, ahorro energético y de recursos

- Las intervenciones que se desarrollan tendrán en consideración lo establecido en el Plan Andaluz por el Clima. En este sentido, el diseño, se realizará, en la medida de lo posible, según los principios de arquitectura bioclimática y la utilización de energías renovables que permita el aprovechamiento óptimo de las condiciones climáticas andaluzas.
- Se primará la iluminación diurna natural (solar) en todas las dependencias, de manera que la iluminación artificial solo sea considerada como una solución excepcional y de emergencia para las horas nocturnas.
- Se dotará a las intervenciones de sistemas de ahorro de agua y sistemas de iluminación de bajo consumo.

Aguas de abastecimiento y residuales

- Para el vertido se utilizará la red municipal ubicada en la zona de la finca de menor altitud.
- Se dispone asimismo de acometida de agua suficiente para la actividad a realizar. El contador de agua se deberá colocar en el cerramiento de fachada en armario dispuesto a tal fin, desde donde se lleva un ramal hasta los diferentes puntos. Este suministro irá apoyado por el suministro de agua recuperada y recogida del sistema de captación, así como del suministro responsable que brinda el patrimonio acuífero.
- Las obras y actuaciones previstas no dificultan el curso de las aguas en los cauces naturales.

Protección de vegetación y fauna

- No se plantea tala de arbolado
- Se emplearán especies vegetales autóctonas propias de la serie de vegetación potencial en plantaciones y setos y se aplicarán principios de xerojardineria
- No se plantean desmontes ni terraplenes



- En caso de que sea necesario el levantamiento e instalación de cercas y vallados que pudieran impedir el libre paso de la fauna, se obtendrá la licencia urbanística correspondiente.

Protección del paisaje

- El impacto sobre el paisaje es mínimo, ya que los nuevos elementos no requieren de intervenciones "duras" y el resto de las intervenciones son de rehabilitación y ampliación de pequeña escala, por lo que el impacto visual es nulo y el ambiental mínimo.

Protección de las vías pecuarias

- No existen vías pecuarias afectadas

Protección frente a avenidas e inundaciones

- La actuación planteada no se ubica en suelo con riesgo de inundación, ni colindante a cauces de ríos o arroyos.

Prevención y lucha de incendios forestales

- Dadas las características de la actuación y su ubicación, no resulta necesaria la redacción de un Plan de Autoprotección de incendios forestales.

8.2.2. Medidas correctoras específicas para el uso turístico rural

- Se facilitará el uso de transporte colectivo y se aplicarán diseños que favorezcan la movilidad peatonal y ciclista.
- Los materiales y elementos de edificación/rehabilitación y ajardinamiento/repoblaciones se seleccionarán atendiendo a consideraciones perceptivas de integración y a sus posibles efectos sobre otras variables ambientales.
- La rehabilitación planteada tiene unas características arquitectónicas adaptadas a las tipologías, volúmenes y diseños tradicionales del propio entorno.
- Los acabados no suponen efectos visuales negativos.
- Las instalaciones fijas dispondrán de aislamientos adecuados a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima local, del uso previsto y del régimen de verano y de invierno.
- No se plantea la incorporación de vegetación de nueva plantación.
- La localización y la actuación planteada no reviste problemas previsibles debidos a riesgos hídricos, de deslizamiento, expansividad, hundimientos, subsidencias o colapsos.
- Las líneas eléctricas y redes de comunicación se encuentran ejecutadas.
- Las zonas de actuación no se encuentran en terrenos forestales o en zonas de influencia forestal
- El tránsito de vehículos se limita y concentra en la zona de acceso.
- Durante el funcionamiento de las instalaciones de desarrollarán acciones de concienciación e información a los usuarios sobre los valores naturales del ámbito susceptible de verse afectados por la actividad turística en cada caso.

Huelva, abril de 2024

Tenor Arquitectos, S.C.P.

Luis Vacas González

Jung lb

Alvaro Valverde Castilla

49

CENTRO DE ASTROTURISMO EN CAZALLA DE LA SIERRA

PROYECTO DE ACTUACIÓN Documento 1. Mamoria.

Finea "San Bento" Porgono 11 Parcela 9. C/Gallo.

41370. Cazalla de la Sierra (Sevilla)

9. DETERMINACIONES ANEJAS.

9.1. PLAN DE INVERSIÓN

9.1.1. Inversión Inicial

		÷i.	jun-23	jul-23	ago-23
Concepto	Inv.total		M-1	M1	M2
Tiendas	40.000€			40.000 €	
Carpa central	23.600 €				23.600 €
Instalaciones	20.000€			20.000€	
Adecuación terreno	50.000 €		16.667 €	16.667 €	16.667 €
Rehabilitación casas	50.000€			25.000 €	25.000 €
Plataforma reservas	4.000 €				4.000 €
Total	183.600€	0€	16.667€	101.667 €	69.267€
Total con IVA	21%	0 €	0 €	123.017€	83.813 €
Acumulado Inversión i.i	222.156 €	0€	0€	123.017 €	206.829€



9.1.2. Inversión de mantenimiento

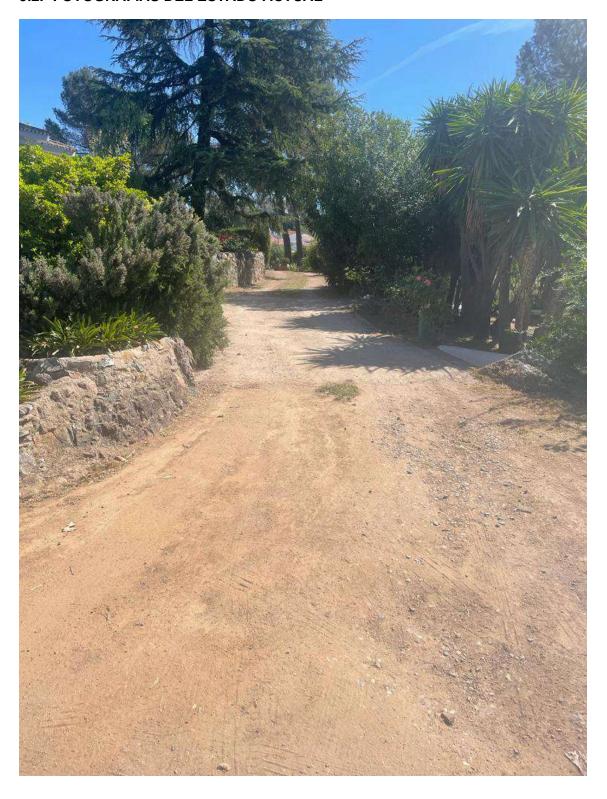
		sep-23	oct-29 n	nov-23	dic-28 en	ene-24 fel	feb-24 ma	mar-24 ab	abr 24 mar 24		jur-24 jul	Jul-24 ago-24	24	Sep-24	24 oct-23	15 nov-29	9 dic-23	ene-24	feb-24	mar-24	ppr-24	may-24	Jun-24	Jul-24
Descripción		NB N	N/4 N	N/S A	NAS NAT	7 WB	S NB	3 MEG	0 M11	1 1/822	2 0/83	8 RALA	Año		MIE	1007	N/IIB	604	NZO	1920	NEZ	MES	1004	MESS
1. Imperte nete de la cifra de negocies.		.095€ 2.037€		2.297 € 5.2	3366 2,2974	76 3.0854	26 4055	36 4255 A	36 1237	6 1250	€ 1.455 €	€ 3.495 €	31,150 6	5 T.490 €	2330 €	2,556 €	3,575.6	2,320 €	3,273 €	4.394.6	4.354 €	2,326.6	3,338 €	1330€
Facturación por Ventas de producto	-	0986 20	2.097 € 2.2	2.297 € 3.2	296 E 2.2974	76 3.096	900 9 39	56 4295	56 2297	\$ 1298	€ 1498 €	5 3496¢	309178 3	14986	2.556.5	2,556 (3.575 €	2.556 €	3.575 €	4.594 €	4.594 €	2,556 €	1.588 £	388
ngresos por venta TOTAL		098¢ 2.0	20076 32	2976 82	296 E 2297 c	508 37	54 4050	56 4255	5 th 2 297	6 1298	€ 1498 €	5495	\$ 31.550 C	1.498 6	28864	2,8564	3.875.6	2,556 €	3535	4.594.C	4.591 C	2,856 €	1,598.5	288
ngresos por Campamantos		2004 2.E	8006 18	37	700 € 1.800×	0.5 20	009 1 90	.009x ≥0	1800+	+005	8008 3	2700-8	\$ 2000	A 100 4	1.800+	1.800%	2.700 €	1.900€	2,700 €	3.600 €	3.600.6	3.800 €	3006	3006
Prigresos por Glamping		1906	287.4 28	297.6 35	de 297e	6 390 6	e 195 e	9 080 9	6 3976	5 150 e	1906	330.6	13950	130 6	3,00€	3 220 6	4.03.6	3,926 €	# C.#	3,050	3,000	300€	200 €	200.5
ingresos por eventos		114	25	200,6 30	300€ 200€	e 100	0	2005	2002	3002	\$ 400 E	480 €	2,000	400 e	4004	ACO #	ACD &	40.00	2 105 E	\$ 000 e	\$ 000 K	4131 €	400 E	400 €
6. Gastos de personal.		891£ B	191 € 1.2	1,218 85	891€ 891€	£ 1218¢	34 1934	E 893.6	e 1,218 e	€ 193 €	€ 893€	12186	12000€	₹ 891.€	3 16B	1.218*	891.€	⊋ 158	1218K	3 168	3 158	1238£	≥ 168	891 €
Sueldos y Salarios	9	680 E	680 € 93	930 € 88	580 € 680 €	₹ 930 €	E 680 E	€ 680 €	€ 930€	≥ 089 €	≥089. ≥	930€	309176	\$ 680 €	≥ 089		≥ 039	≥ 089	300€	≥ 089	≥ 089	300€	680 €	500 €
Seguridad Social	77	2116 2	211.6 28	288 21			e 211¢	e 211¢			200	288€	2.840%	Vine	-70		2116	211 €	288 €	211 €	211.6	288 €	211 €	211 €
7. Otros gastos de explotación.	200	562¢ 73	787 378	7526 87	877 802 8		\$ 987.6				\$ 742 E		3.747.¢	2884	388	388€	314.6	388€	3886	19081	1008€	3888	2627	778.0
621000001:	3.0	10	0.00	0 30										-			30	30	300	30	30	0.5	30	30
621803003: Dominios y mantenimiento WEB	20.5	506 5	305	50 C S									_				8	8	23	8	8	38	38	38
621000003: Suminitros	200%	200€ 20	200€ 30	300€ 30	0 € 200€			€ 200€	£ 200 €	200€		200€	2,410€	Gy)			300€	300€	300€	300€	300€	300€	200€	300€
621000009: Mantenimiento plataforma	* 0			•										30			90	30	30	20	30	30	30	30
623008001: Notarios y Registradores	*0	90				0.0	30	30 3			30	30	90	90			9.0	9.0	9.0	3.0	90	90	3.0	3.0
623000002: Mantenimiento Hosting	30.6			8	20€ 20€							305					8	306	388	38.6	8	*8	388	33.6
6231000003: Abagados y Asesones (laboral y fiscal)	110 t	100 € 10	100 \$ 10	100 € 10	100 C 100 E	3 007 3	2 100 €		c 100 c	3001	3001 3	2000	1,200	1/21/		100 £	1000	100 £	106.0	106 \$	106 £	106 £	106 €	106 \$
626000001; Servicios Barcanos	1,5%	166 3	316 3	SE 45				3 64 6					467€	22€		8	3.5	8	37.50	3 69	988	*8	23.6	23.6
625001001: Primas de Seguros	200	20 E	5 305	216	305 30¢					50€			₹009			8	306	306	¥ 65	23	13	33.6	¥	384
627000006. Publicidad en Medios	26	336 6	969 6	86 989		386	123 C		369 3		45.6	105€	77		3.22€	3.77 €	300 €	3.77 €	302 €	138 €	138€	344	994	394
627080009: Marketing redes	K n	326	25 6	363	960 94	326	3 123 6	1296	360 3	386	956	300€	9026			77.5	3.70€	77.6	3 201 €	130.6	3007	77.6	40.6	300
629000003 Gastostelefonía fija, mbvil y 56	₩ 08	80 5 8	89 E 8	80 5 98	KTE				2 80 €	80 €	3.08	981€	366€		8	38.4	36.4	366	¥ 96	3.9€	38.	3.96	*56	36€
629 000 004: Gastos Majes Personal Comercial		90	36	0 30	30 3	30	30	30	30	30	30	30	90	30	90	30	90	30	90	30	30	30	3.0	30
6290 000 06: Otros gastos reparaciones	100E	100€ 10	100 € 10	100 £ 30			£ 100 €	-		100 €	100 E	300€	1,200€	3000	1000	300€	100€	100€	105€	105€	105€	105€	105 €	105€
Aportación sosterible	080	90	30	0 90									30	70	30	30	30	30	20	*0	30	0.0	30	3.0
629 000 014: Gastos Dietas Personal Comercial		00	36	0 20	30 30	30	00		20	0.0	0.0	90	9.0	0.6	30	30	30	30	30	30	30	30	30	3.0
EBITDA		455£ 46	4田年 33	35 T 15		ja.	3 € 2 267	2	*	United 100	在	£ 1385	9.4134		9用€	200€	1770€	3 828 E	1.4法化	2.695 E	2695€	3 887	4324	132 6
% de EBITDA mensus!							55%	8 22.8			85	40%		-10%	328		308	32%	504	208	308	360	36	
Ehitda acumulado		-455E	14E 34	340 € 18	1868 2472 £	3,438 €	ın		E 8483 E	E 8163 E		E 9413E	18 827 6	0		30.590 €	12.351.€	13 189 €	14 E14 E	17.309.5	20.004 E	30 487 €		30 223 € 21 548 €

NCIA: Proper diagramme el presente docume 51

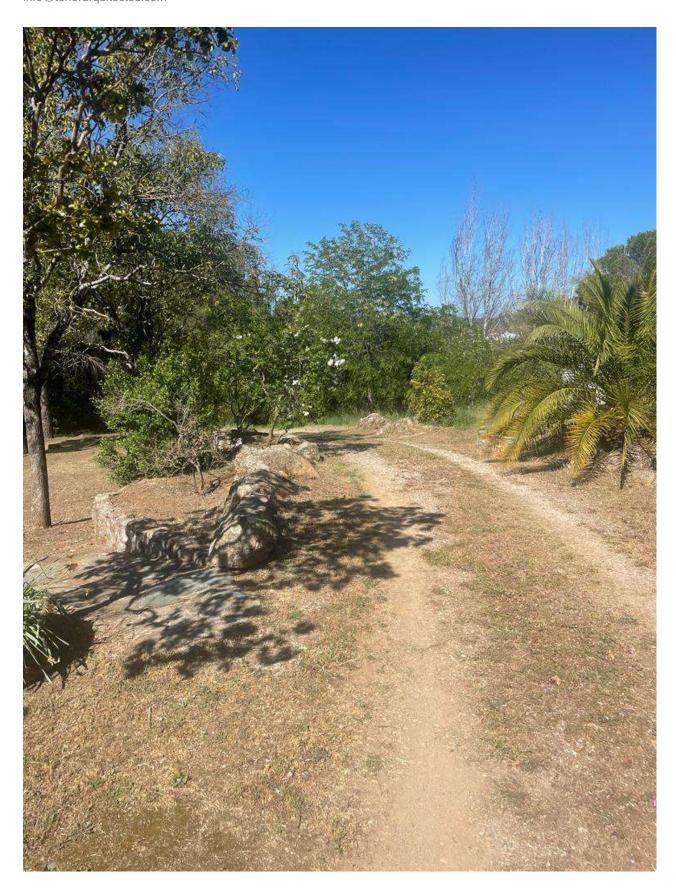
CENTRO DE ASTROTURISMO EN CAZALLA DE LA SIERRA

PROYECTO DE ACTUACION Documento d. Memoria Fine "San Regio" por Digono 11 Parcela 9. C/Gallo. 41370. Cazalla de la Sierra (Sevilla)

9.2. FOTOGRAFÍAS DEL ESTADO ACTUAL







53 CENTRO DE ASTRUTURISMO EN CAZALLA DE LA SIERRA PROYECTO DE ACTUACIÓN Documento 4. Memoria Fine a "San Regio" Por Porgono 11 Parcela 9. C/Gallo. 41370. Cazalla de la Sierra (Sevilla)







CENTRO DE ASTROTURISMO EN CAZALLA DE LA SIERRA

PROYECTO DE ACTUACION Documento d'Alternoria Fine a "San Regio" por 11 Parcela 9. C/Gallo. 41370. Cazalla de la Sierra (Sevilla)







CENTRO DE ASTROTURISMO EN CAZALLA DE LA SIERRA

PROYECTO DE ACTUACION Documento d'Alternoria Fine a "San Regio" por 11 Parcela 9. C/Gallo. 41370. Cazalla de la Sierra (Sevilla)





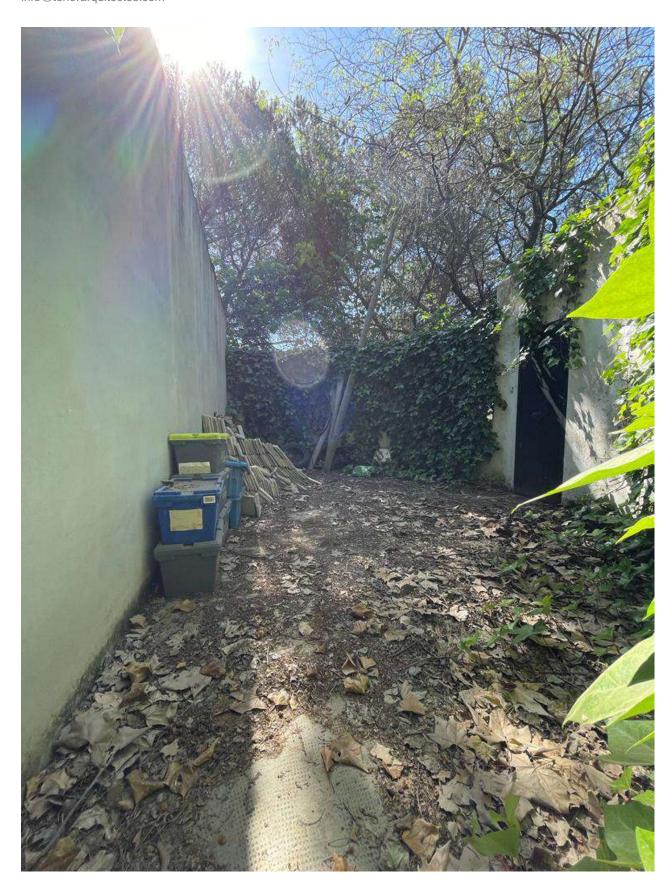


CENTRO DE ASTROTURISMO EN CAZALLA DE LA SIERRA

PROYECTO DE ACTUACION Documento d'Alternoria Fine a "San Regio" por 11 Parcela 9. C/Gallo. 41370. Cazalla de la Sierra (Sevilla)







CENTRO DE ASTRUTURISMO EN CAZALLA DE LA SIERRA

PROYECTO DE ACTUACIÓN Documento 4. Memoria Fine a "San Regio" Por Porgono 11 Parcela 9. C/Gallo. 41370. Cazalla de la Sierra (Sevilla)



Huelva, abril de 2024 Tenor Arquitectos, S.C.P.

Luis Vacas González

Junger

Alvaro Valverde Castilla



9.3. PROYECTO TÉCNICO DE AUTOCONSUMO ELÉCTRICO (SOLARTREE)

63 CENTRO DE ASTRUTURISMO EN CAZALLA DE LA SIERRA

PROYECTO DE ACTUACION Documento d'America Por Portono 11 Parcela 9. C/Gallo. 41370. Cazalla de la Sierra (Sevilla)



PROPUESTA TÉCNICO ECONÓMICA

Instalación de autoconsumo fotovoltaica 13,08 kW SB36 Lasierra SL – B72984669 Americo Vespucio, 5 , Sevilla

27/12/2022









Genera tu propia energía a un coste competitivo y estable, y obtén un ingreso recurrente adicional a partir de la energía excedentaria.

Descubre la independencia energética, tu propia instalación te mantendrá al margen de la volatilidad de precios.

RELÁJATE, NOS ENCARGAMOS DE TODO...

Gestión de subvenciones y licencia de obra

Ingeniería Tramitación

Instalación

Legalization Production & Congración & Company de la presente documento ha mante de la presente documento ha mante de la company de la company

Descripción del Proyecto

Resumen de la Propuesta

Balance Energético Balance Económico

Análisis Rentabilidad & Financiación

Modalidad de Contratación

Preguntas Frecuentes Propuesta Técnica

Propuesta Comercial

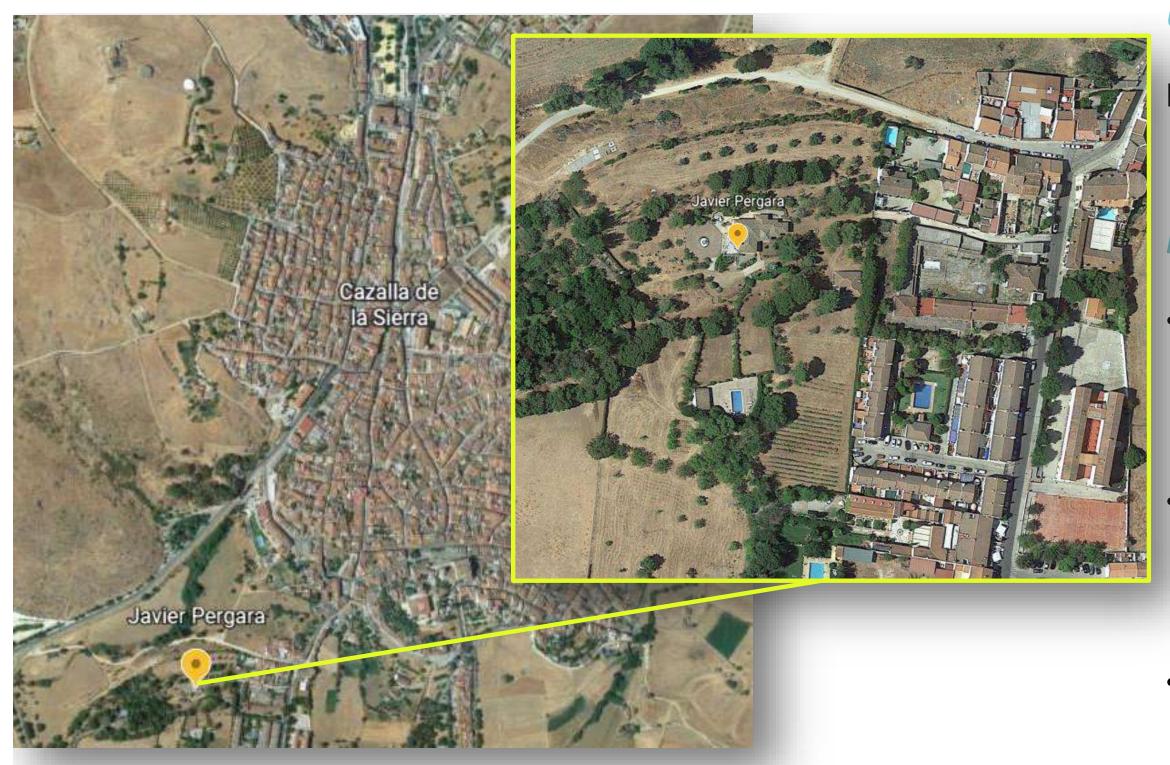
Condiciones
Generales

Proyecto de Autoconsumo | Descripción del Proyecto

Solariee[®] generación distribuida

Autoconsumo individual en *red interior*

CON COMPENSACIÓN DE EXCEDENTES



Ubicación

El proyecto se sitúa en el término del municipal de Cazalla de la Sierra, en Sevilla.

Datos de Partida

- Superficie disponible: existen tres zonas implantables en terreno además de la cubierta de la vivienda a cuatro aguas. Se implantará sobre suelo en la zona acordada con el cliente en la visita técnica (véase implantación).
- Demanda: el consumo anual del complejo sobre el que se realiza el análisis es de 21.862 kWh, siendo el periodo estival el que aglutina los picos de demanda más pronunciados. La instalación eléctrica se supone trifásica a 400V/50Hz.
- *Tipo de autoconsumo*: dado el ratio producción vs demanda y la distribución horaria del consumo proyectada, se propone una instalación de autoconsumo con vertido de excedentes a red.

Instalación de autoconsumo fotovoltaica 13,08 kW SB36 Lasierra SL – B72984669 Americo Vespucio, 5, Sevilla

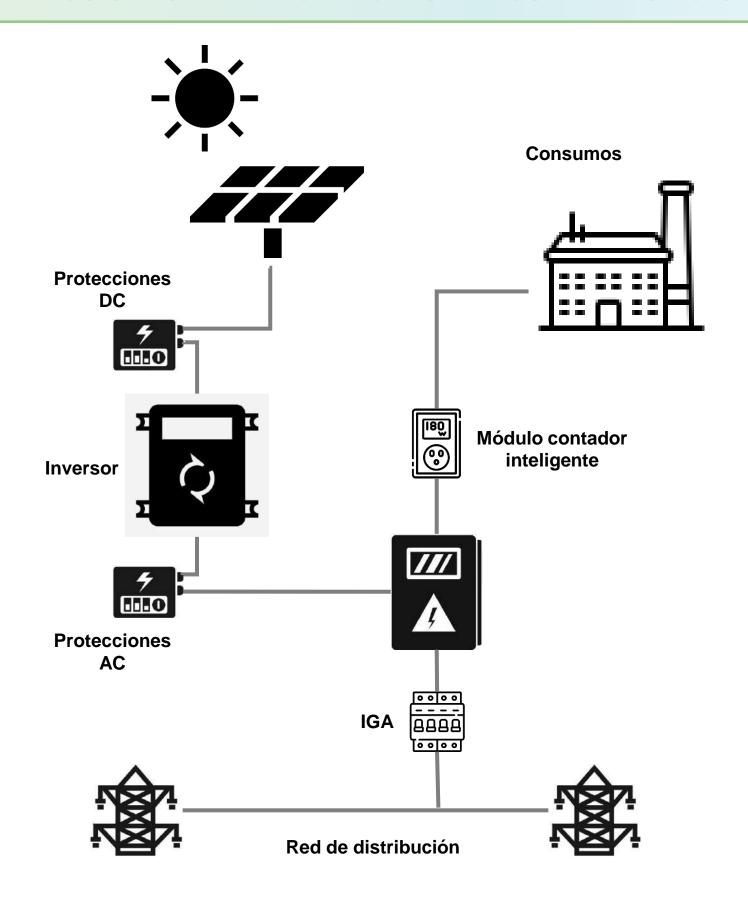


Proyecto de Autoconsumo | Descripción del Proyecto

Solartree generación distribuida

Autoconsumo individual en red interior

ACOGIDO AL MECANISMO DE COMPENSACIÓN DE EXCEDENTES



Campo fotovoltaico

Genera electricidad en corriente continua gracias a la irradiación solar.

Inversor de corriente

Transforma la corriente en alterna, alimentando los consumos a la tensión y frecuencia de consigna.

Estructura montaje

Estructura de soporte de los módulos fotovoltaicos

Módulos fotovoltaicos monocristalinos Longi de 545W potencia pico y 20,7% de eficiencia, o similar, con garantía de fabricante premium de 12 años de producto y 25 años de producción.

Producto con garantía CE y certificado TUV e Intertek.

Inversor de corriente HUAWEI SUN2000-10KTL-M1 (o similar), de 10 kVA, 10 años de garantía de fabricante. Permite interfaz de almacenamiento para batería.

X1 Estructura de hormigón para suelo

X24



Instalación de autoconsumo fotovoltaica 13,08 kW SB36 Lasierra SL – B72984669 Americo Vespucio, 5 , Sevilla

Proyecto de Autoconsumo | Descripción del Proyecto

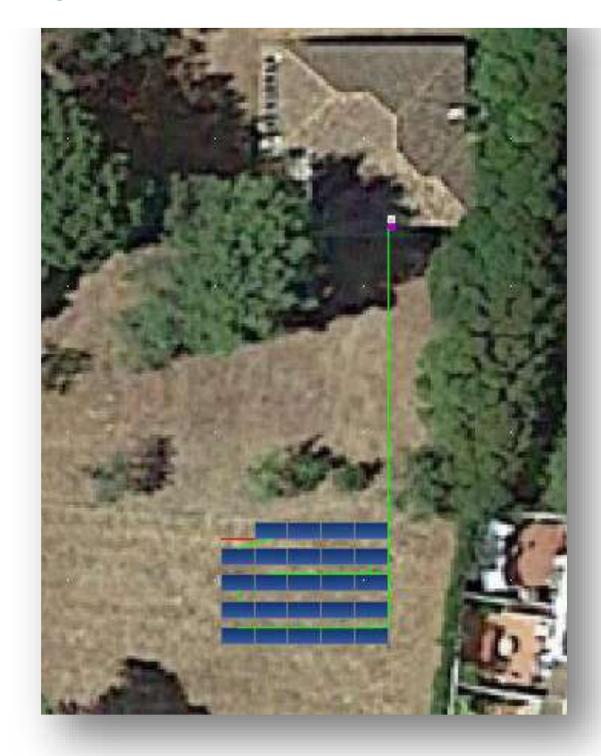
%Solartree®

Autoconsumo individual en *red interior*

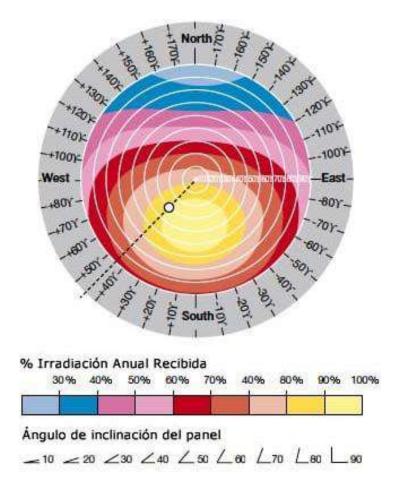
CON COMPENSACIÓN DE EXCEDENTES

Implantación

Americo Vespucio, 5, Sevilla



- Zonas no implantables por alta incidencia de sombras
- Ubicación de inversores y armario de protecciones (junto a CGBT)
- Módulos fotovoltaicos (potencia nominal 545Wp)



Configuración de cubiertas

Cubierta		Inclinació n módulos		Strings		Producción anual estimada (kWh)
#01	0	15	24	2	13,08	19.657,33
#02						
#03						
#04						
#05						
TOTALES			24	2	13,08	19.657,33







"Garantizamos el rendimiento de tu instalación"

Ahorra hasta:

443 €/mes

Financia tu instalación

SIN inversión inicial

- (1) Oferta válida hasta el 10/01/2023 El precio indicado NO incluye IVA
- (2) Precio final sujeto a variaciones del cliente y validación tras visita técnica. Se excluyen tasas e impuestos (si aplica)
- (3) Subvención correspondiente a "Pequeña Empresa"
- (4) Los cálculos no contemplan el posible impacto producido por la la excepción del gas según el RD 10/2022, del 13 de mayo. Tramite, por acuer o unta de Gobierno

Instalación de autoconsumo fotovoltaica 13,08 kW SB36 Lasierra SL – B72984669 Americo Vespucio, 5, Sevilla

Coste de la instalación (1) (2)

Coste total del proyecto: € 14.937,02

Importe subvención⁽³⁾: € - 4.165,98

Coste FINAL cliente: € 10.771,04

Periodo de retorno



SIN subvención



CON subvención

Proyecto de Autoconsumo | Balance Energético

% Solartree generación distribuida

Balance energético anualizado

ANÁLISIS DE SUFICIENCIA FOTOVOLTAICA

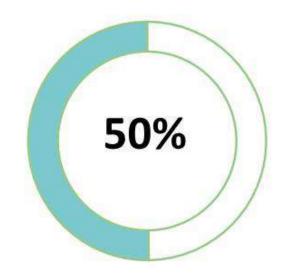
Demanda energetica Fotal: 21.862 KV	40	Demanda energética Total:	21.862	kWh
-------------------------------------	----	---------------------------	--------	-----



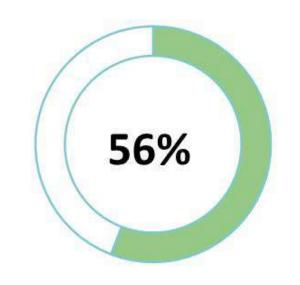
> Energía Autoconsumida: 10.977 kWh

Consumo de RED distribución: 10.885 kWh

> Excedentes generados: 8.680,30 kWh



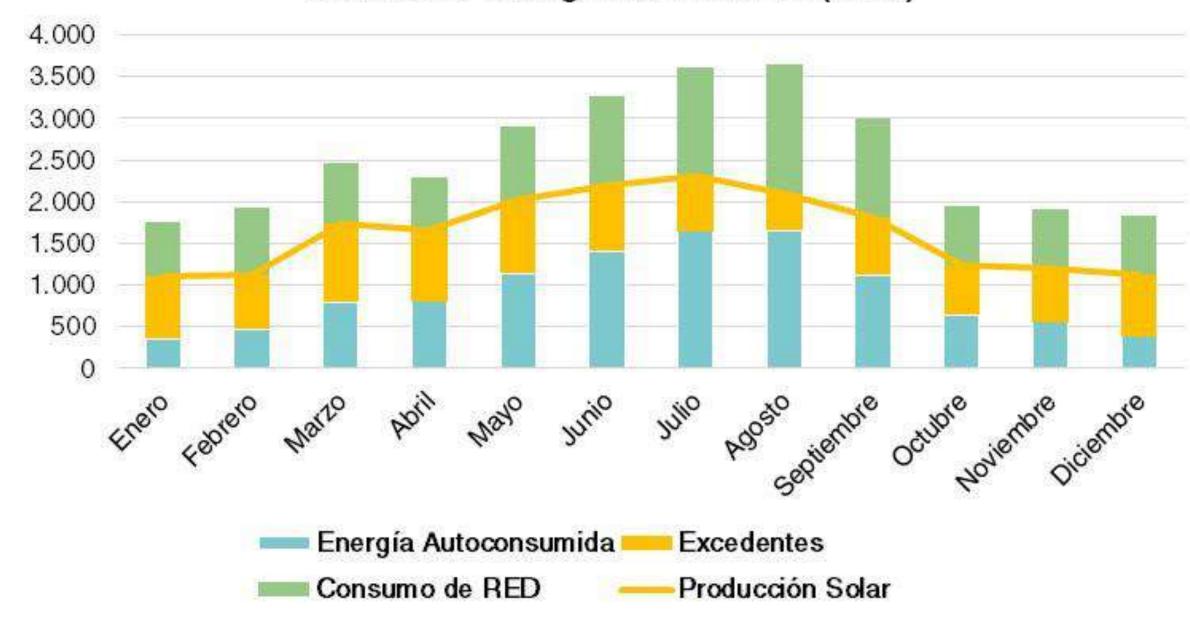
% de la energía consumida que proviene de la *producción solar fotovoltaica*



% de la energía generada por la instalación que es *directamente*

consumida

Demanda energética ANUAL (kWh)



Considerando los excedentes generados, se propone una modalidad con vertido a red acogido al mecanismo de compensación simplificada, de manera que se valorice el exceso de producción en los momentos centrales del día.

Instalación de autoconsumo fotovoltaica 13,08 kW SB36 Lasierra SL – B72984669 Americo Vespucio, 5, Sevilla



Proyecto de Autoconsumo | Balance Energético

SOLATITEE Beneración distribuida

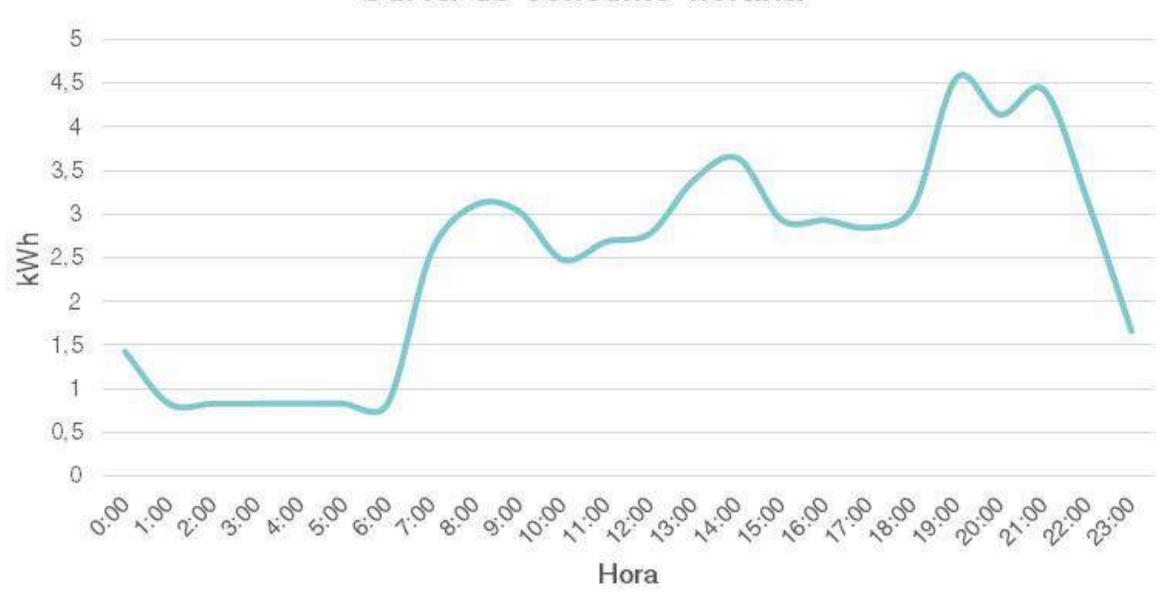
Balance energético anualizado

VALORACIÓN DE EXCEDENTES

Compensación simplificada (P < 100kW)</p>

Año	Excedentes Acumulados (kWh)	Precio (€/kWh)	Total (€/año)	Acumulado (€)
1	7.041,83	0,229	€ 1.611,79	€ 1.611,79
2	7.041,83	0,215	€ 1.511,06	€ 3.122,85
3	7.041,83	0,200	€ 1.410,32	€ 4.533,17
4	7.041,83	0,186	€ 1.309,58	€ 5.842,75
5	7.041,83	0,172	€ 1.208,84	€ 7.051,59
15	7.041,83	0,072	€ 503,69	€ 14.981,92
30	7.041,83	0,072	€ 503,69	€ 22.523,16

Curva de consumo horaria



La curva proyectada se ha elaborado en función de las directrices del Instituto para la Diversificación y Ahorro Energético (IDAE) y según modelo de elaboración propia. Esta curva determina el porcentaje de producción solar que conseguimos autoconsumir de manera directa.



Proyecto de Autoconsumo | Balance Energético

SOLATITEE Beneración distribuida

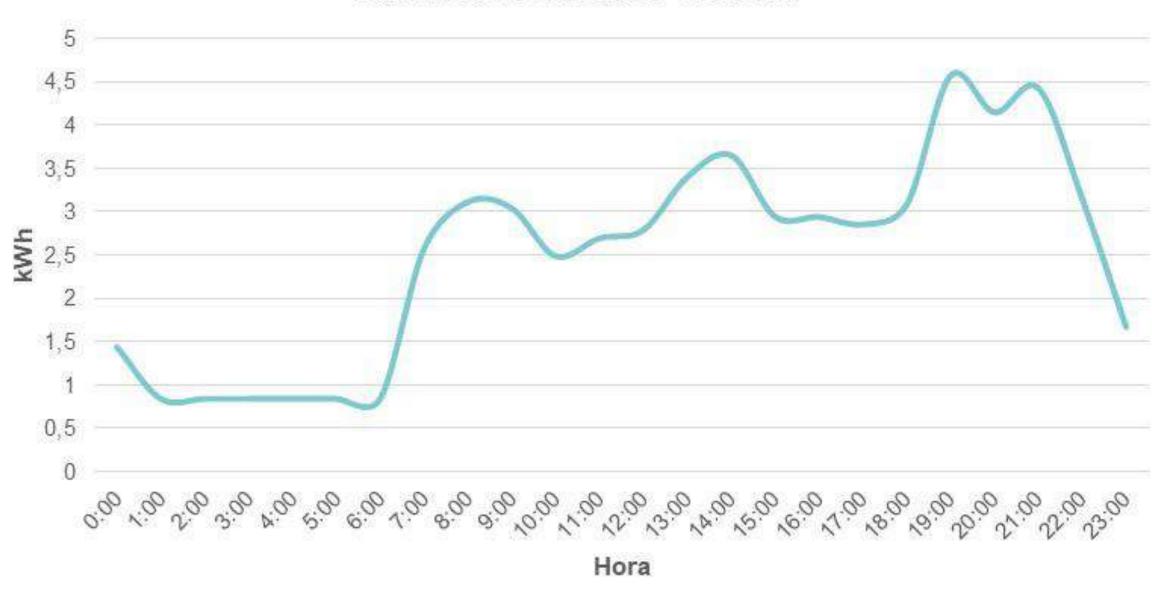
Balance energético anualizado

VALORACIÓN DE EXCEDENTES

Compensación simplificada (P < 100kW)</p>

Año	Excedent Acumulados		Precio (€/kWh)		Total (€/año)	A	cumulado (€)
1	7.	041,83	0,229	€	1.611,79	€	1.611,79
2	7.	041,83	0,215	€	1.511,06	€	3.122,85
3	7.	041,83	0,200	€	1.410,32	€	4.533,17
4	7.	041,83	0,186	€	1.309,58	€	5.842,75
5	7.	041,83	0,172	€	1.208,84	€	7.051,59
15	7.	041,83	0,072	€	503,69	€	14.981,92
30	7.	041,83	0,072	€	503,69	€	22.523,16

Curva de consumo horaria



La curva proyectada se ha elaborado en función de las directrices del Instituto para la Diversificación y Ahorro Energético (IDAE) y según modelo de elaboración propia. Esta curva determina el porcentaje de producción solar que conseguimos autoconsumir de manera directa.



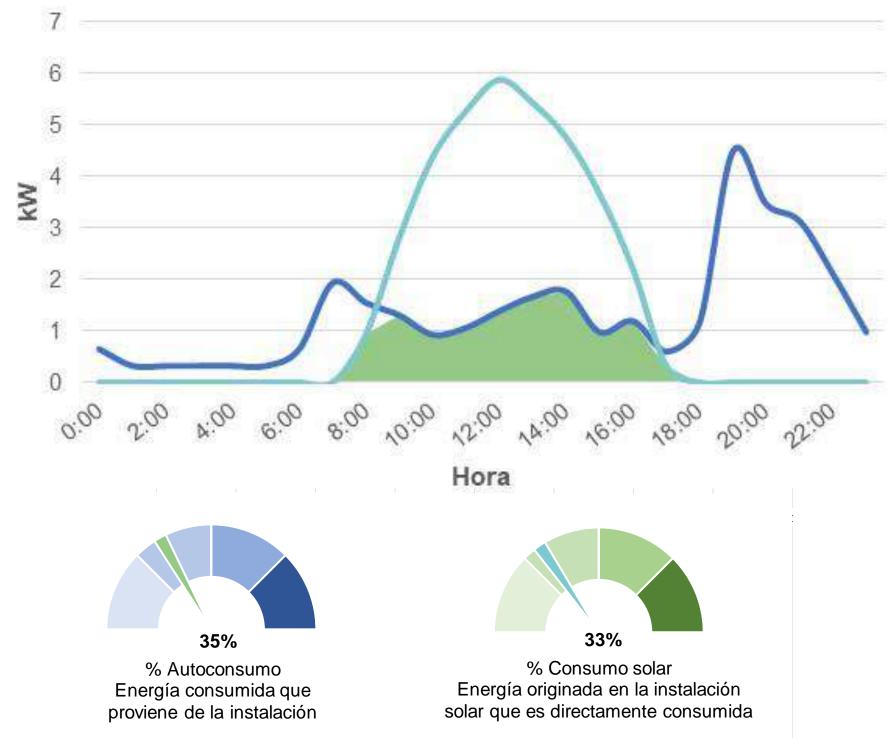
Proyecto de Autoconsumo | Balance Energético

Solariee generación distribuida

Balance energético estacional

PRODUCCIÓN VS CONSUMO

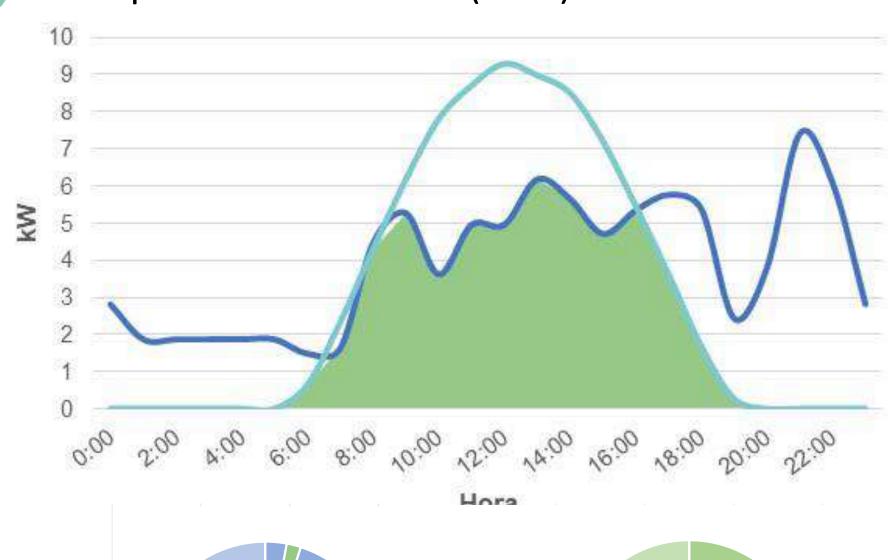
Día promedio INVIERNO (Enero)

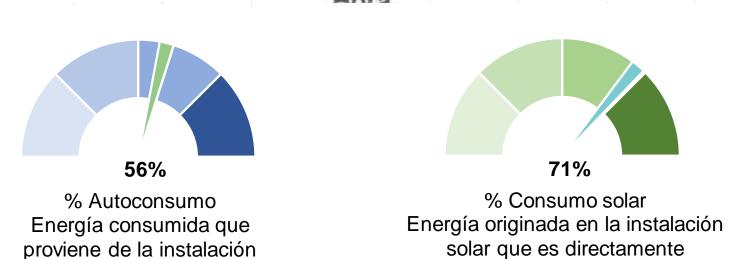


Instalación de autoconsumo fotovoltaica 13,08 kW SB36 Lasierra SL – B72984669 Americo Vespucio, 5 , Sevilla



Día promedio VERANO (Julio)





Proyecto de Autoconsumo | Balance Económico





Factura SIN instalación

Importe término de potencia	€	44,86
P1 21,35 kW x 0,03956 €/kW x 30 días	€	25,34
P2 21,35 kW x 0,03049 €/kW x 30 días	€	19,53
Importe término de energía (Peajes)		15,042 €
P4 507,9 kWh x 0,01056 €/kWh		5,363 €
P5 335,3 kWh x 0,01056 €/kWh		3,540 €
P6 581,3 kWh x 0,01056 €/kWh		6,138 €
Importe término de energía	€	267,05
P4 507,9 kWh x 0,213600 €/kWh	€	108,50
P5 335,3 kWh x 0,186000 €/kWh	€	62,36
P6 581,3 kWh x 0,165480 €/kWh	€	96,20
Subtotal	€	326,96
Impuestos y otros conceptos		
Alquiler de equipos	€	1,30
IEE 0,50%	€	1,41
Subtotal	€	329,67
IVA 5%	€	16,48
FACTURA MENSUAL	€	346,15
FACTURA ANUAL	€	7.888,01



Factura CON instalación

		\
Importe término de potencia	€	44,86
P1 21,35 kW x 0,03956 €/kW x 30 días	€	25,34
P2 21,35 kW x 0,03049 €/kW x 30 días	€	19,53
Importe término de energía (Peajes)		4,484 €
P4 263 kWh x 0,01056 €/kWh	€	2,77
P5 63 kWh x 0,01056 €/kWh	€	0,66
P6 99 kWh x 0,01056 €/kWh	€	1,05
Importe término de energía	€	84,21
P4 263 kWh x 0,213600 €/kWh	€	56,11
P5 63 kWh x 0,186000 €/kWh	€	11,68
P6 99 kWh x 0,165480 €/kWh	€	16,41
Compensación de excedentes	€	84,21
Subtotal energía:	€	_
Subtotal	€	49,35
Impuestos y otros conceptos		
Alquiler de equipos	€	1,30
IEE 0,50%	€	0,02
Subtotal	€	50,67
IVA 5%	€	2,53
FACTURA MENSUAL	€	53,20
FACTURA ANUAL	€	2.566,33

Ahorro factura anual

RENTABILIDAD PROMEDIO







Ahorro Abril: 293 €

08 kW

Instalación de autoconsumo fotovoltaica 13,08 kW SB36 Lasierra SL – B72984669 Americo Vespucio, 5 , Sevilla

Proyecto de Autoconsumo | Balance Económico

Factura CON y SIN instalación fotovoltaica

EVOLUCIÓN MES A MES

	SIN Autoconsumo	CON Autoconsumo	Cartera Solar
Término de POTENCIA	44,86 €	44,86 €	44,86 €
Témino de ENERGÍA PEAJES Y GASTOS	15,04 € P1: 0 kW x 0,0164 €/kWh P2: 0 kW x 0,0106 €/kWh P3: 0 kW x 0,0937 €/kWh P4: 507,94 kW x 0,0106 €/kWh P5: 335,28 kW x 0,0106 €/kWh P6: 581,32 kW x 0,0106 €/kWh	4,48 € P1: 0 kW x 0,0164 €/kWh P2: 0 kW x 0,0106 €/kWh P3: 0 kW x 0,0937 €/kWh P4: 262,7 kW x 0,0106 €/kWh P5: 62,81 kW x 0,0106 €/kWh P6: 99,18 kW x 0,0106 €/kWh	4,48 € P1: 0 kW x 0,0164 €/kWh P2: 0 kW x 0,0106 €/kWh P3: 0 kW x 0,0937 €/kWh P4: 262,7 kW x 0,0106 €/kWh P5: 62,81 kW x 0,0106 €/kWh P6: 99,18 kW x 0,0106 €/kWh
Término de ENERGÍA	267,05 € P1: 0 kW x 0,2865 €/kWh P2: 0 kW x 0,2625 €/kWh P3: 0 kW x 0,2413 €/kWh P4: 507,94 kW x 0,2136 €/kWh P5: 335,28 kW x 0,186 €/kWh P6: 581,32 kW x 0,1655 €/kWh	84,21 € P1: 0 kW x 0,2865 €/kWh P2: 0 kW x 0,2625 €/kWh P3: 0 kW x 0,2413 €/kWh P4: 262,7 kW x 0,2136 €/kWh P5: 62,81 kW x 0,186 €/kWh P6: 99,18 kW x 0,1655 €/kWh	84,21 € P1: 0 kW x 0,2865 €/kWh P2: 0 kW x 0,2625 €/kWh P3: 0 kW x 0,2413 €/kWh P4: 262,7 kW x 0,2136 €/kWh P5: 62,81 kW x 0,186 €/kWh P6: 99,18 kW x 0,1655 €/kWh
Compensación por excedentes (mes)	- €	84,21 €	84,21 €
Acumulación Cartera Solar (mes	- €	- €	102,71 €
Impuestos y otros conceptos IVA (21%)	2,71 € 16,48 €	1,32 € 2,53 €	1,32 € 2,53 €
Subtotal factura MES	346,15 €	53,20 €	53,20 €
Compensación Cartera Solar Total factura MES	- € 346,15 €	- € 53,20 €	53,20 €

DILIGENCIA 2 . 5.6 6 5 3 3 3 el perente documento ha

943,17 €



¡Saca el máximo provecho al autoconsumo con la

CARTERA SOLAR y reduce el



Instalación de autoconsumo fotovoltaica 13,08 kW SB36 Lasierra SL – B72984669 Americo Vespucio, 5 , Sevilla

7.888,01 €

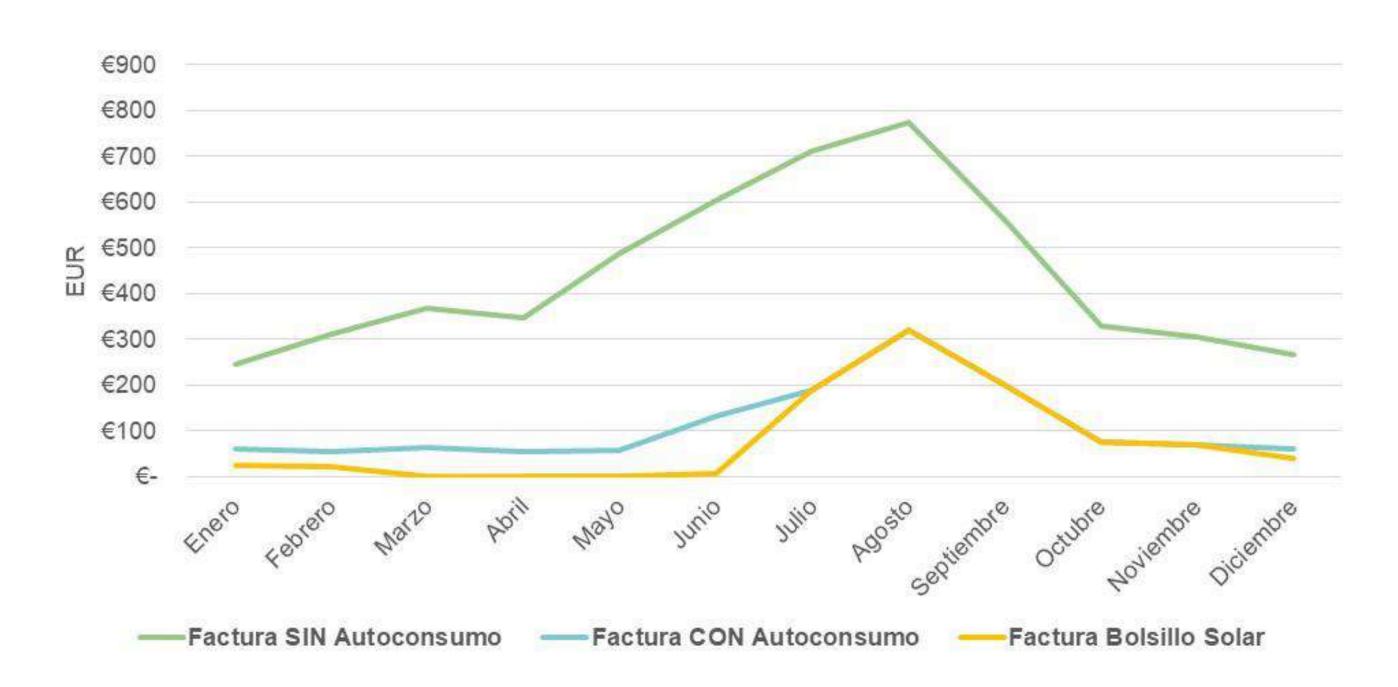
Total factura

ANUAL

Proyecto de Autoconsumo | Balance Económico

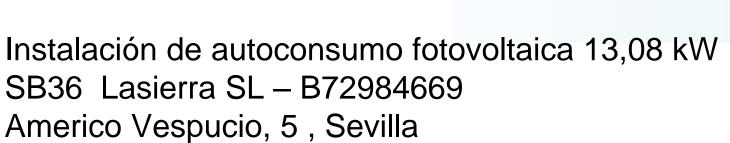
Factura CON y SIN instalación fotovoltaica

EVOLUCIÓN MES A MES



El gráfico superior muestra la evolución del coste energético, considerando precios del mercado eléctrico (subasta diaria OMIE) y según modelo de ahorro propio.









Genera tu propia energía y vende los excedentes al mercado

Independencia energética

Protégete de los altos precios y de las fluctuaciones del mercado

Controla tu consumo

La monitorización de tu instalación te permitirá ver a tiempo real los patrones de producción y consumo

Impacto medioambiental

Reduce la huella de carbono de tu vivienda, obtén tu certificado de eficiencia energética

Proyecto de Autoconsumo | Análisis de Rentabilidad y Financiación

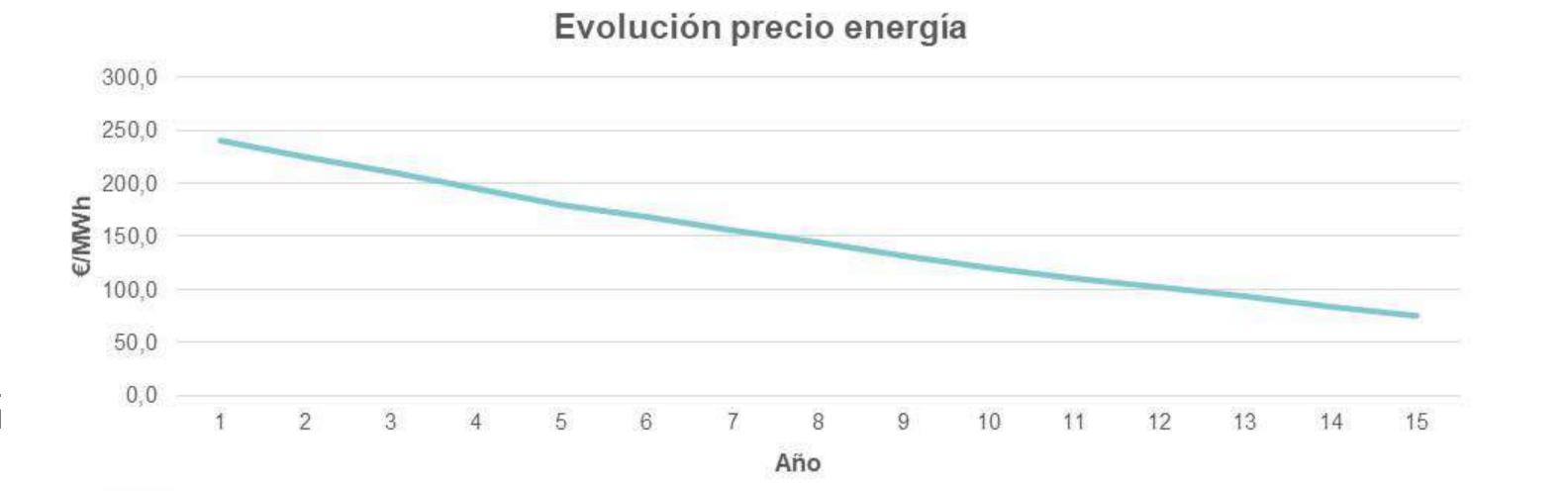


	Consumo RED	Factura Mensual Media	Rentabilidad (TIR 30 años)	Ahorro Neto (30 años)	Periodo de Retorno
SIN Autoconsumo	21.862,00 kWh €	657,33	-	-	-
+ CON Autoconsumo	10.884,97 kWh €	213,86	29%	€ 60.972,57	2 años y 12 meses

FINANCIA a tu manera

"Pregunta por nuestros planes a medida"

(1) Precios de energía variables según modelo propio. Subvención de fondos NETXGen, bonificaciones sobre IBI e ICIO no consideradas.



Instalación de autoconsumo fotovoltaica 13,08 kW SB36 Lasierra SL – B72984669 Americo Vespucio, 5 , Sevilla



Proyecto de Autoconsumo | *Preguntas Frecuentes*



¿CÓMO FUNCIONA LA COMPENSACIÓN DE EXCEDENTES?

Se trata de una modalidad de autoconsumo en la que se vierte la energía excedentaria (no auto consumida) de la instalación en cuestión a la red. La empresa comercializadora tiene la obligación de adquirir esta energía por la que paga una contraprestación mensual por kWh vertido a la red al usuario inferior al precio de compra en forma de descuento sobre la factura eléctrica. Es importante tener en cuenta que el saldo de la factura eléctrica nunca podrá ser negativo.

¿CUÁL ES LA MEJOR TARIFA PARA MAXIMIZAR EL AHORRO DE UNA INSTALACIÓN DE AUTOCONSUMO?

En el caso de Generación Distribuida, la mejor tarifa para optimizar el ahorro con tu instalación de autoconsumo es, generalmente, una tarifa indexada con unas buenas condiciones de compensación de excedentes en cuánto a precio de compensación, plazo de compensación y conceptos de la factura compensados.

¿CUÁLES SON LAS NECESIDADES DE MANTENIMIENTO DE UNA INSTALACIÓN DE AUTOCONSUMO?

Generalmente, las necesidades de mantenimiento en las instalaciones de autoconsumo con potencias inferiores a 100 kW son mínimas y se limitan a limpiezas esporádicas de los módulos con agua. No obstante, las herramientas de monitorización que ofrece Solartree así como las garantías de sus instalaciones te permitirán identificar y resolver cualquier problema de funcionamiento.

¿CUÁL ES LA VIDA ÚTIL DE UNA INSTALACIÓN DE AUTOCONSUMO?

Los módulos fotovoltaicos tienen una vida útil de hasta 40 años, sin embargo, las garantías de funcionamiento de los equipos principales alcanzan los 25 años.

¿PODRÉ INTEGRAR BATERÍAS EN MI INSTALACIÓN?

Sí, la integración de baterías es posible gracias a la utilización de inversores híbridos o a la instalación de módulos reguladores de carga.

¿QUÉ HÁBITOS DE CONSUMO SON BENEFICIOSOS PARA MAXIMIZAR MI INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA?

Para aprovechar al máximo producción de tu instalación importante autoconsumo es dispositivos electro intensivos como electrodomésticos y depuradora en el horario de mayor producción y en los más soleados. días Nuestra herramienta de monitorización te permitirá ver en cada momento la producción, el consumo y el vertido de excedente con lo que podrás definir unos patrones de consumo óptimos para maximizar el ahorro

¿EXISTEN SUBVENCIONES, AYUDAS Y BONIFICACIONES FISCALES ASOCIADAS A LAS INSTALACIONES DE AUTOCONSUMO?

Actualmente existen unas subvenciones, respaldadas por los fondos del Plan de Recuperación Next Generation de la UE que asignan las comunidades autónomas y que, en función de cada caso, pueden cubrir hasta el 45% del coste de una instalación. Además, existen bonificaciones fiscales en el IBI, el ICIO e IRPF. Desde Solartree te acompañamos en la solicitud y concesión de todas estas ayudas para maximizar la rentabilidad de tu instalación.

Instalación de autoconsumo fotovoltaica 13,08 kW SB36 Lasierra SL – B72984669 Americo Vespucio, 5, Sevilla

Proyecto de Autoconsumo | *Propuesta Comercial*

Propuesta técnico comercial Solartree

CONDICIONES PARTICULARES

COSTE Y FORMA DE PAGO

Coste total del proyecto: 14.937,02 €

TOTAL (IVA 21%): 18.073,79 €

40% a la formalización del pedido 7.229,52 €

30% a la obtención de la licencia de obra 5.422,14 €

30% a la finalización de la instalación 5.422,14 €

Número de cuenta: ES

ES76 0049 2588 7629 1437 6968

Equipos principales	8.055,87 €
Equipos de medida y protección	826,51 €
Cableado, acabados y pequeño material	577,62€
Montaje eléctrico y mecánico	5.078,22€
Ingeniería, permisos y legalización	299,10 €
Puesta en marcha	99,70 €
COSTE TOTAL PROYECTO	14.937,02 €



Alcance

- ✓ Instalación llave en mano
- ✓ Tramitación de subvenciones según RD 477/2021
- Conexión a red, legalización y trámites administrativos.

Garantía de producción solar

✓ Solartree ofrece una garantía de producción del 85% durante los 2 primeros años, te abonamos la diferencia.

Exclusiones y consideraciones

- ✓ Licencia de obras y tasas (si aplica)
- ✓ Presupuesto sujeto a validación tras visita técnica
- ✓ Actuaciones necesarias según las condiciones técnicas de acceso y conexión de Endesa (si aplica)
- ✓ Conexión internet inalámbrica para transmisión de datos de la instalación o en su defecto a través de WLAN (distancia máxima de 10m a rúter)
- ✓ La instalación del cableado se realizará por el exterior del edificio en tubo corrugado adherido a la pared. Si fuera necesario, el cableado interior se cotizará de forma independiente en función del estado de la infraestructura eléctrica existente del edificio.



✓ 3 años de garantía Premium Solartree (acciones correctivas, monitorización activa, atención telefónica, evaluación anual)

**Solartree*

- ✓ 10 años de garantía material módulos y 5 años inversor
- ✓ 25 años de garantía de rendimiento de módulos
- Asistencia legal y asesoramiento energético para maximizar el ahorro



Instalación de autoconsumo fotovoltaica 13,08 kW SB36 Lasierra SL – B72984669 Americo Vespucio, 5, Sevilla

SOLATITEE generación distribuida

Propuesta técnico comercial Solartree

CONDICIONES PARTICULARES

Configuración

La configuración propuesta se basa en los consumos, superficie disponible y requerimientos compartidos por el cliente, así como la normativa de aplicación, siguiendo las mejores prácticas de la industria fotovoltaica. La

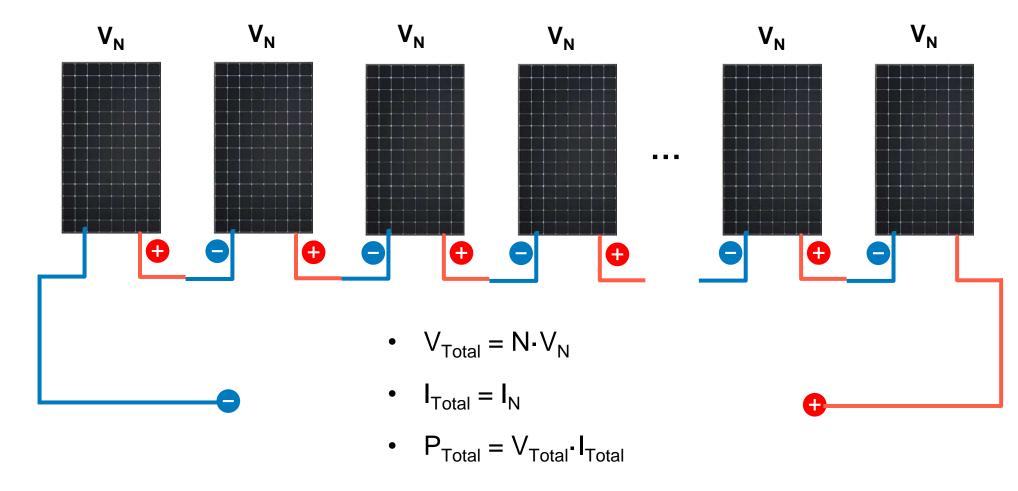
Número de módulos en serie

Para el cálculo de los módulos en serie, Solartree considera condiciones climáticas y de irradiación extremas, de manera que la tensión de la agrupación de módulos en serie nunca alcanza la tensión máxima de funcionamiento del inversor. Así, conseguimos maximizar la energía generada. Las temperaturas de referencia tomadas son:

Temperatura mínima: -1,17 ºC

• Temperatura máxima: 42,29 ºC

solución propuesta maximiza la producción específica de la instalación, reduciendo las pérdidas en todo el proceso de generación hasta los puntos de consumo.



N: número de módulos en serie

 V_N / I_N : tensión e intensidad nominal del módulo



SOLATITEE® generación distribuida

Propuesta técnico comercial Solartree

CONDICIONES PARTICULARES

Módulo



El módulo propuesto para el proyecto se ajusta a las necesidades del mismo, particularmente a la superficie disponible, y muestra una eficiencia y degradación que permitirán asegurar un rendimiento óptimo durante la vida útil de la instalación. El fabricante seleccionado se encuentra en el grupo de proveedores TIER 1, estando su producto auditado y garantizado por entidades certificadoras autorizadas como TÜV Rheinland.

Condiciones	STC	(25°C	/	$1000W/m^2h$
COMMITCIONES	DTC	$(\angle \cup \cup)$	/	$\pm 0000W/IIIIII$

Fabricante	LONGI
Modelo	LR5-72HPH 545M
Tipo	Monofacial
Nº Células	144
Potencia pico (W)	545
Vmp (V)	41,80
Imp (A)	13,04
Voc (V)	49,65
Isc (A)	13,92
Eficiencia (%)	21,30%
Degradación anual (%)	0,55%

Instalación de autoconsumo fotovoltaica 13,08 kW SB36 Lasierra SL – B72984669 Americo Vespucio, 5, Sevilla



% Solartree generación distribuida

Propuesta técnico comercial Solartree

CONDICIONES PARTICULARES

Inversor

\sim		/		
Cara	$C + \Delta$	719	+ -	$C \supset C$
Cara	ししし	$\perp \perp \cup$	-	$-\alpha$

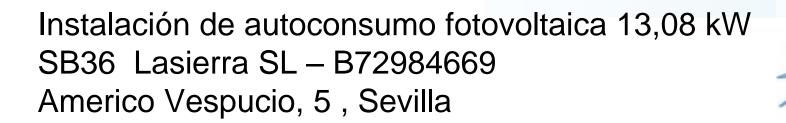
CalaCtellStiCaS				
Fabricante	HUAWEI			
Modelo	SUN2000-10KTL-M1			
Nº Inversores	1			
Potencia (kVA)	10,0			
Rendimiento Europeo (%)	98,10%			
V _{DC max} (V)	980			
V _{DC oper} (V)	600			
V _{DC Start-up} (V)	200			
I _{MPP} (A)	13,5			
I _{CC} (A)	19,5			
V _{AC max} (A)	400			
I _{AC} (A)	16,9			
•				

Para la conversión de electricidad de corriente continua a corriente alterna, y adaptar la tensión a la de los consumos, utilizaremos un único inversor que aglutinará todos los *strings* del campo solar.

La salida del inversor se conectará al embarrado de baja tensión existente, protegido contra sobretensiones y sobreintensidades transitorias, cortocircuitos y derivaciones, conforme a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

er constar que el presente documento ha





Propuesta técnico comercial Solartree

CONDICIONES PARTICULARES

- El punto de conexión considerado se encuentra representado en la figura adjunta.
- No se consideran posibles trabajos de escarificación ni nivelado de la zona de implantación por tratarse de una superficie aparentemente plana.
- Los datos de producción y autoconsumo que arroja el estudio, corresponde a una inclinación de cubierta de 18º.
- Con el objetivo de evitar el crecimiento de hierbas y vegetación que pudiera generar sombras, se considera cubrir la superficie ocupada con una malla geotextil y una capa de unos 3-5cms de grava
- El conexionado entre los módulos se realizará en un cable enterrado bajo un tubo corrugado en zanja de una dimensiones aproximadas de 20x40 cm







Proyecto de Autoconsumo | *Condiciones Generales*



HIPOTESIS DE CÁLCULO

El análisis energético mostrado considera los datos aportados por el cliente y patrones de consumo estandarizados de elaboración propia.

Los datos de producción corresponden a simulaciones a partir de PVGIS, software de la Comisión Europea y validado por la *European Solar Test Installation*.

El análisis económico y la rentabilidad mostrada se ha realizado en base a la normativa de aplicación, especialmente el RD 15/2018, RD 244/2019 y RD 477/2021, y considera precios de energía variables, según modelo propio. En ningún caso las cifras mostradas deben constituir un ahorro o rentabilidad garantizada.

LEGALIZACIÓN

Solartree Renewables, SL emitirá la documentación necesaria para la legalización, obtención de licencias y solicitud de bonificaciones, según las características de la instalación. Quedan expresamente excluidas las gestiones con la comercializadora, así como la presentación física de documentación y el pago de tasas e impuestos (si aplica).

TITULARIDAD DE LA INSTALACIÓN

acer constar que el presente documento ha

En cualquiera de las modalidades de pago disponibles, la titularidad de la instalación pasará a ser del contratante en el momento en el que se haya realizado el pago total. Si pasadas 48h desde la puesta en servicio, el contratante no hubiese abonado las cantidades pendientes, Solartree Renewables, SL se reserva el derecho de recuperar todo el material instalado.

Aquellas incidencias que permitan una puesta en marcha segura de la instalación no deben en ningún caso constituir un motivo de retraso de pago, tratándose como parte de la garantía de instalación.

Conforme marca la normativa aplicable, los trámites de legalización con la Consejería de Industria y la Distribuidora de referencia se realizarán una vez finalizada la instalación, lo cuál en ningún caso podrá ser utilizado para retrasar el pago de las cantidades pendientes. En caso de retraso, Solartree Renewables, SL podrá reclamar intereses de demora sobre la cuantía adeudada al tipo de interés legal del dinero más cinco puntos porcentuales.

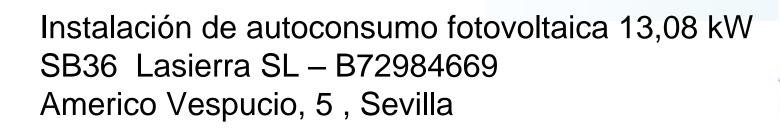
DURACIÓN DEL CONTRATO

Este contrato entrará en vigor en la fecha de firma y estará vigente hasta la finalización del periodo de garantía de 3 años.

GARANTÍA DE PRODUCCIÓN

Sujeto a confirmar la simulación inicial con la configuración definitivamente instalada. Solartree Renewables, SL indemnizará con 0,08 € por cada kWh deficitario en base anualizada.

Solartree Renewables, SL se reserva el derecho de modificar la instalación a su coste para compensar el déficit de producción evidenciado.



Proyecto de Autoconsumo | *Condiciones Generales*



CONDICIONES DE PAGO Y VARIACIONES

El contratante abonará el precio total de la instalación mediante transferencia bancaria, según los montos y plazos indicados en las condiciones particulares. En caso de financiación, el cliente abonará la cuota mensual resultante de manera directa a la entidad financiera correspondiente.

Solartree Renewables, SL se reserva el derecho de modificar las condiciones del presente contrato en caso de que, durante la ejecución de los trabajos de instalación, se identificasen problemas o condicionantes técnicos que no pudiesen haberse identificado durante la visita técnica de Solartree Renewables, SL, previa a la realización de dichos trabajos.

CONSENTIMIENTO

Acepto que Solartree Renewables, SL utilice mis datos para compartir
información comercial de sus productos y servicios extinguido el contrato
Permito a Solartree Renewables, SL utilizar información de terceros para
personalizar la información comercial
Autorizo a Solartree Renewables, SL a utilizar la filmografía relativa a los
trabajos objeto del presente contrato, con el fin de publicitar sus servicios
a través de www.solartree.es así como de sus redes sociales, revistas u
otras publicaciones en su ámbito de interés



SOLICITUD DE CAMBIO

Cualquier modificación sobre el planteamiento inicial confirmado durante la visita técnica de Solartree Renewables, SL será analizada y presupuestada como un elemento adicional.

> PROTECCIÓN DE DATOS

Responsable: SOLARTREE RENEWABLES S.L. Domicilio: C/ Innovación, 2. 41960-GINES (Sevilla). Finalidad: Relación integral con los titulares de los datos. Destinatarios de las cesiones: Las legalmente establecidas. Ejercicio de los derechos: Acceso, Rectificación, Supresión, Oposición, Limitación del tratamiento y Portabilidad, en la dirección postal del Responsable o por E-mail a info@solartree.es. También tiene derecho a presentar reclamación ante la AEPD. Conservación de los datos: Mientras dure la relación, dejando a salvo los plazos de prescripción legal y reclamación de posibles responsabilidades. Más información: info@solartree.es

> ACEPTACIÓN DEL CONTRATO

Yo,	., con DNI	, acepto las	condiciones d
•	to y autorizo a que S oltaica aquí descrita en		•
Fecha:		Firma:	

