

PROYECTO DE ACTUACION PARA LA ACTIVIDAD DE FABRICACION DE
VERMUT Y ENOTURISMO
PROMOTOR: VERMUT PAPTAN S.L.
SITUACION: PARCELAS 358/515/516 DEL POLIGONO 1 DE TORREPEROGIL

EXPEDIENTE: 759-27-24



VILLAR
MARTINEZ
JUAN
BAUTISTA -
26485530H

Firmado digitalmente por
VILLAR MARTINEZ JUAN
BAUTISTA - 26485530H
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-26485
530H, givenName=JUAN
BAUTISTA, sn=VILLAR
MARTINEZ, cn=VILLAR
MARTINEZ JUAN BAUTISTA
- 26485530H
Fecha: 2024.11.04 09:06:09
+01'00'

APARTADO 1 – MEMORIA GENERAL

- 1 DATOS PREVIOS OBJETO DEL DOCUMENTO. PROMOTOR Y AUTOR DEL MISMO.
- 2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.
 - 2.1 SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA CUALIFICACIÓN
 - 2.2 CARACTERIZACIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS
 - 2.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTUACIÓN
 - 2.4 CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS, VIARIOS, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS NECESARIOS PARA SU DESARROLLO, CON INCLUSIÓN DE LAS EXTERIORES NECESARIAS PARA LA ADECUADA FUNCIONALIDAD DE LA ACTIVIDAD Y DE LAS CONSTRUCCIONES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTES EN SU ÁMBITO TERRITORIAL DE INCIDENCIA.
 - 2.5 PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS CON DETERMINACIÓN
- 3 JUSTIFICACIÓN, FUNDAMENTACIÓN Y DEFINICIÓN DE LA ACTUACIÓN
 - 3.1 INTERÉS PÚBLICO O SOCIAL O INCOMPATIBILIDAD PARA LOCALIZAR LA ACTUACIÓN EN SUELO URBANO, SEGÚN PROCEDA, CONFORME AL ARTÍCULO 30.
 - 3.2 PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO RÚSTICO Y JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN CONCRETA PROPUESTA.
 - 3.3 COMPATIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN CON EL RÉGIMEN DE SUELO RÚSTICO Y CON LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.
 - 3.4 CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS
 - 3.5 ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL, DEFINICIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS IMPACTOS QUE PUDIERA GENERAR.
 - 3.6 VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA
 - 3.7 PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN DE LOS TERRENOS
- 4 OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR
ARTÍCULO 22.5 DE LA LEY.
 - 4.4 SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA.
- 5 CONCLUSIÓN



APARTADO 2 – ANEXOS A LA MEMORIA

1. ESCRITURAS DE SOCIEDAD
2. CIF DE LA SOCIEDAD
3. NIF REPRESENTANTE PROMOTOR

APARTADO 3 – REPORTAJE FOTOGRAFICO**APARTADO 4 – PLANOS**

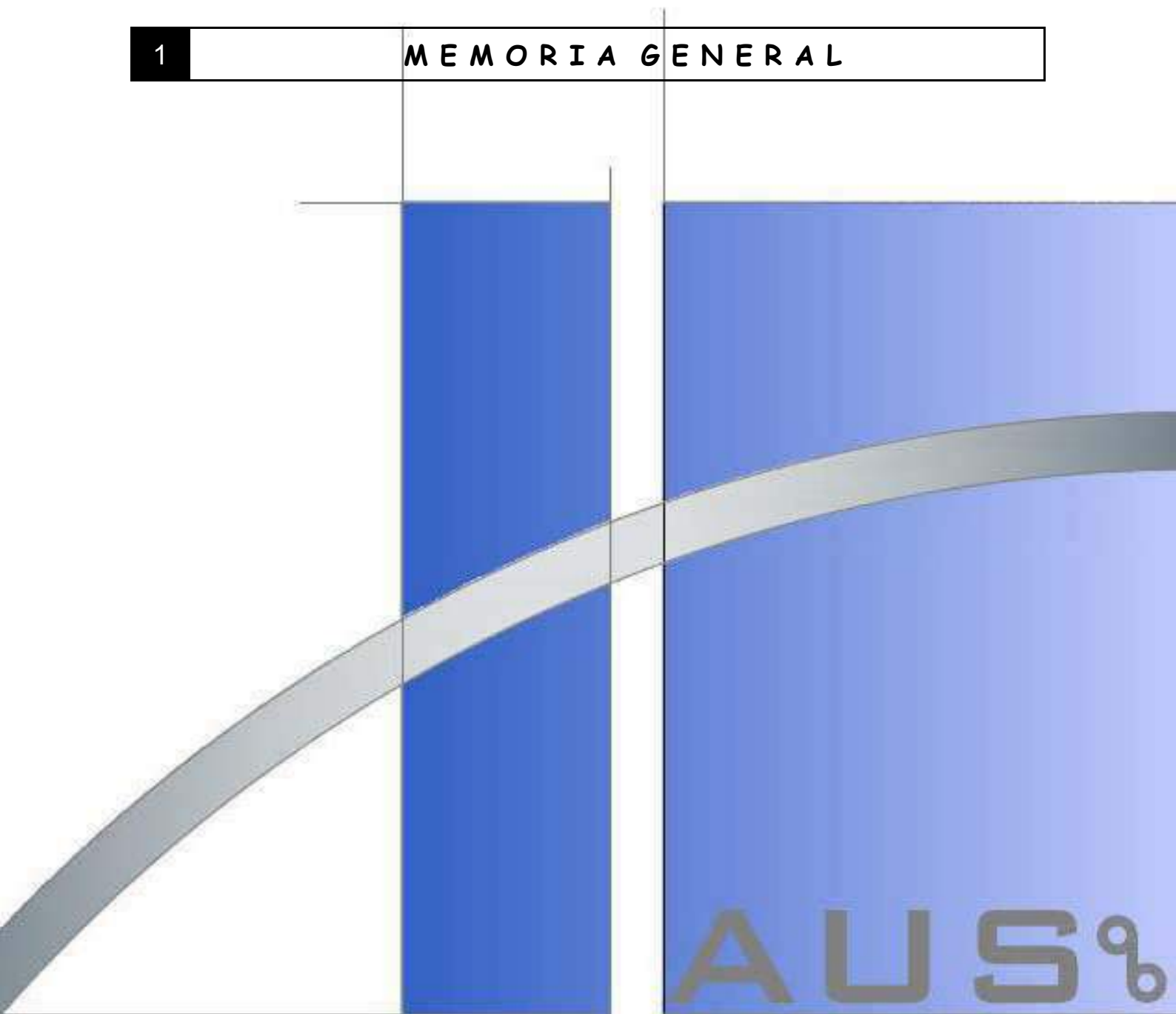
1. PLANO DE SITUACION
2. PLANO DE EMPLAZAMIENTO EDIFICIOS
3. ESTADO ACTUAL PLANTA BAJA
4. ESTADO ACTUAL PLANTA PRIMERA
5. ESTADO ACTUAL DE CUBIERTAS
6. SECCIONES
7. ORDENACION GENERAL PROPUESTA
8. ESTADO PROPUESTA PLANTA BAJA
9. ESTADO PROPUESTO PLANTA PRIMERA
10. CUBIERTAS ESTADO PROPUESTO
11. REFORMA ALZADOS Y SECCIONES



PROYECTO DE ACTUACION DE ENOTURISMO PAPATAN
PROMOTOR: VERMUT PAPATAN S.L.
SITUACION: PARCELAS 358/515/516 DEL POL-1 DE TORREPEROGIL (JAEN)

1

MEMORIA GENERAL



juanbautistavillarmartinez arquitecto
ESTUDIO DE ARQUITECTURA c/andalucia, 9 Bajo Torreperogil
Telf-fax_953777371 email: haus9barquitectura@gmail.com
HAUS 9B ARQUITECTURA S.L.P. C.I.F.-B23675259 S.L.P.-044

1.1.- DATOS PREVIOS. OBJETO DEL DOCUMENTO. PROMOTOR Y AUTOR DEL MISMO

El presente Proyecto de Actuación pretende recopilar la información técnica y urbanística relativa al desarrollo de actividades relacionadas con la actividad de elaboración del VERMUT PAPATAN y las actividades turísticas complementarias en la parcela situada en Torreperogil y compuesta por varias catastrales.

La actuación que se pretende implantar es sobre edificaciones que existen en la parcela referida y que existe, según los datos con los que se cuenta, desde el año 1.900.

La redacción del Proyecto de Actuación en Suelo Rústico se justifica en base al artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. (LISTA), con objeto de poder autorizar con carácter extraordinario usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

Este Proyecto de Actuación cuenta con las determinaciones que se recogen en los distintos apartados del artículo 33 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA).

Se considera como más adelante se justificará que en la actividad a desarrollar concurren los requisitos de utilidad pública o interés social.

Se redacta el presente Proyecto de Actuación por encargo de **Dña. Inmaculada Martínez Martínez**, con D.N.I.- 75.105.698-A, actuando en nombre y representación de VERMUT PAPATA S.L. como administradora, con CIF-B56400401 y domicilio social en C/Obispo Basulto N°-159 con CP-23.320 de TORREPEROGIL.

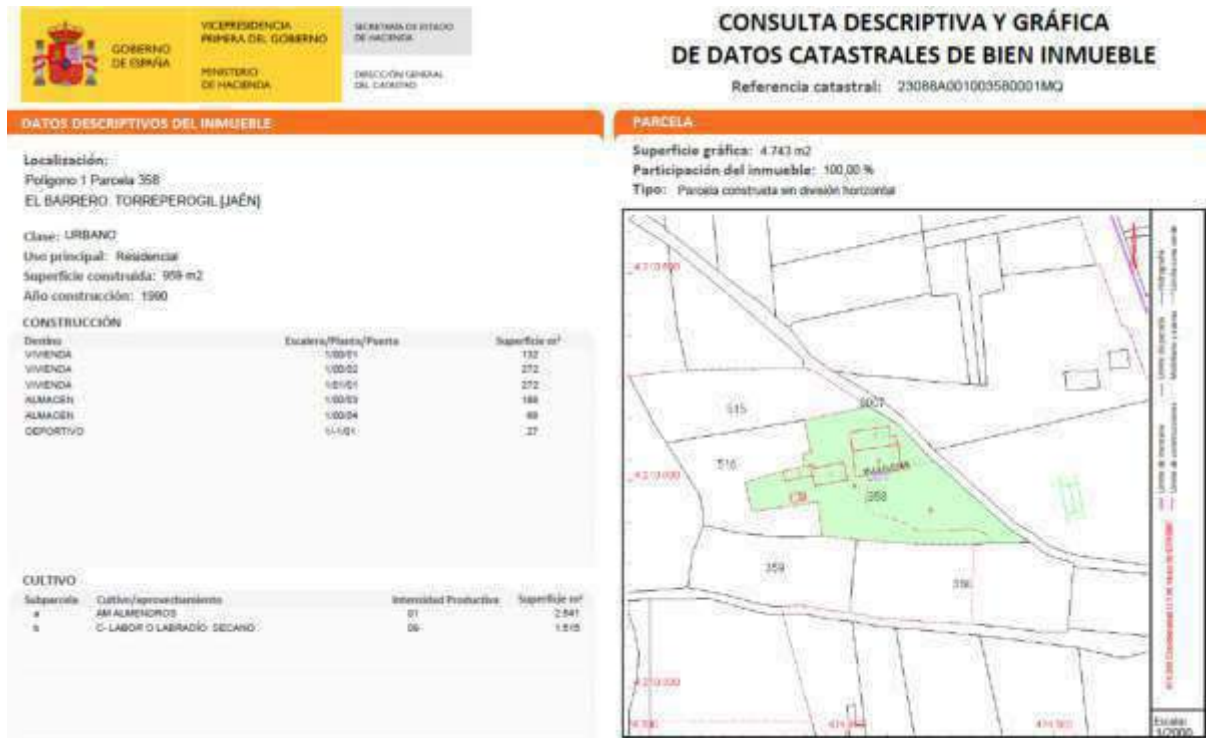
Realiza el presente proyecto la entidad mercantil **HAUS 9B ARQUITECTURA S.L.P.** con CIF-B23675259, domicilio social en C/Andalucía 9 Bajo de Torreperogil con número de registro en el Colegio de Arquitectos de Jaén SLP-044. El administrador único de dicha mercantil y proyectista es el arquitecto D. Juan Bautista Villar Martínez, colegiado nº 211 del C.O.A. de Jaén



2.- DESCRIPCION DE LA ACTUACION

2.1.- SITUACION, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACION DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA CUALIFICACION

La parcela objeto del presente proyecto se corresponde con varias catastrales, todas ellas del T.M. de Torreperogil. Son las parcelas Nº-358, 515 y 516 del Polígono 1. Tienen las siguientes referencias catastrales respectivamente: 23088A00100358, 23088A00100515 y 23088A00100516





CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 23088A001005150000XT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 1 Parcela 515
EL BARRERO, TORREPEROGIL (JAÉN)

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

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
------------	-------------------------	-----------------------	---------------

5	AN ALMENDROS	01	2.703
---	--------------	----	-------

PARCELA

Superficie gráfica: 2.703 m2
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo:



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

Miércoles, 30 de Octubre de 2024



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 23088A001005160000XF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 1 Parcela 516
EL BARRERO, TORREPEROGIL (JAÉN)

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

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
------------	-------------------------	-----------------------	---------------

0	AN ALMENDROS	01	2.430
---	--------------	----	-------

PARCELA

Superficie gráfica: 2.430 m2
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo:



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

Miércoles, 30 de Octubre de 2024





Identificación de la parte de las parcelas en la que se implantaría la actividad a partir de vuelo aéreo sobre planimetría catastral.

La parcela cuenta con las siguientes coordenadas UTM ETRS-89:

X	Y
X=474424.6735	Y=4210426.6515
X=474410.2435	Y=4210435.4515
X=474384.3030	Y=4210452.1220
X=474379.0225	Y=4210453.8320
X=474351.5525	Y=4210453.4220
X=474348.0820	Y=4210453.3825
X=474334.8720	Y=4210453.2225
X=474326.0120	Y=4210452.9125
X=474324.6220	Y=4210452.9425
X=474322.6920	Y=4210452.7925
X=474314.7415	Y=4210452.1630
X=474311.9215	Y=4210451.9330
X=474295.0315	Y=4210449.8730
X=474307.0720	Y=4210426.7130
X=474312.7013	Y=4210417.9609
X=474328.6125	Y=4210393.2230



X=474330.9930 Y=4210382.9430
X=474330.6530 Y=4210378.3730
X=474330.7530 Y=4210378.3530
X=474347.8530 Y=4210374.5830
X=474368.8535 Y=4210372.6225
X=474387.9740 Y=4210373.0325
X=474389.3140 Y=4210373.0625
X=474391.3440 Y=4210372.8425
X=474394.8240 Y=4210372.4725
X=474404.5840 Y=4210371.4220
X=474428.1245 Y=4210369.6020
X=474439.4745 Y=4210369.2415
X=474449.7450 Y=4210368.9115
X=474461.0650 Y=4210369.3615
X=474470.4650 Y=4210369.7410
X=474488.0055 Y=4210370.2810
X=474478.6650 Y=4210376.0410
X=474473.9250 Y=4210380.2010
X=474465.3350 Y=4210387.8710
X=474450.3345 Y=4210401.4610
X=474441.7140 Y=4210409.0115
X=474439.5640 Y=4210410.9015
X=474431.2240 Y=4210419.8515
X=474424.6735 Y=4210426.6515

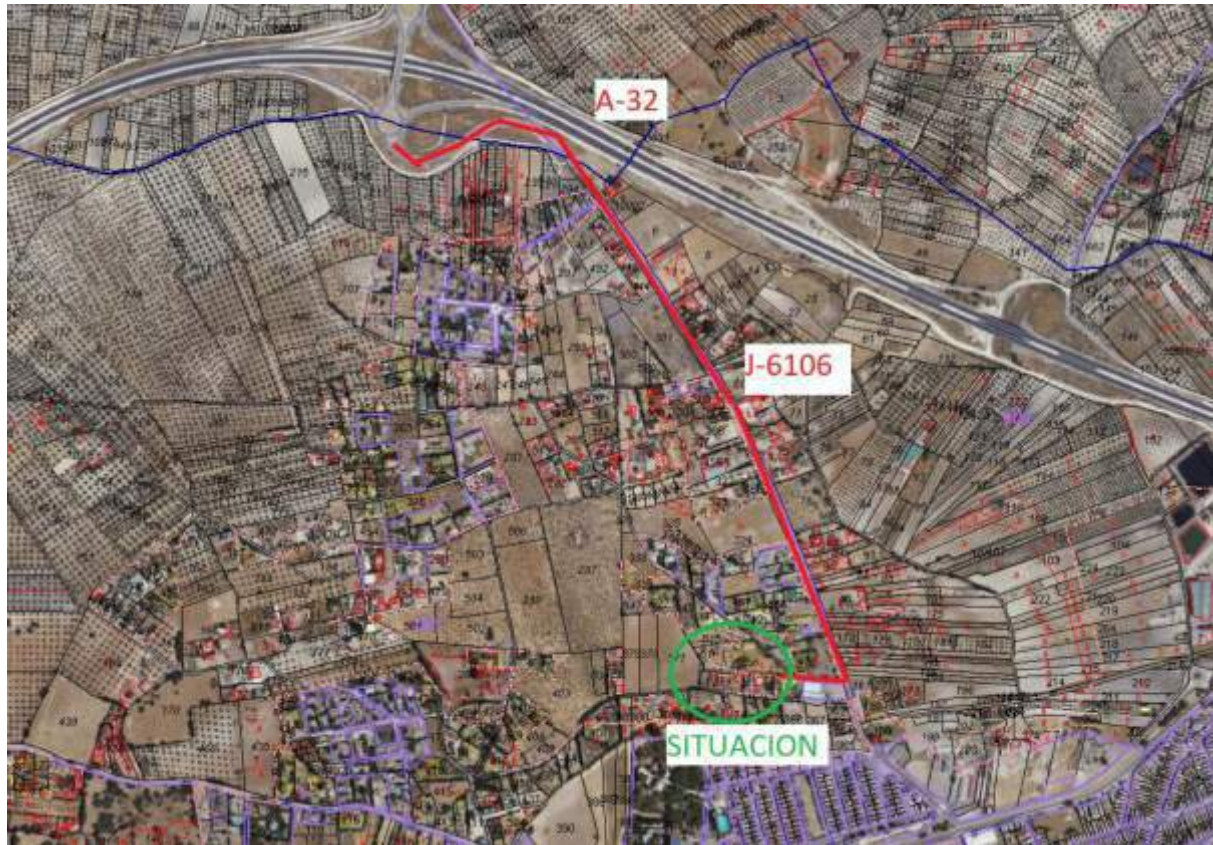
Cuenta con una superficie según reciente medición de 9.876 m2 y que se corresponde con la catastral.

Registralmente existen diferencias de superficies que habrán de ser subsanadas y coordinadas gráficamente con catastro una vez se realice la agrupación, ya que en la actualidad son tres fincas.

El acceso a la parcela, que se encuentra totalmente vallada, se realiza desde un camino denominado "Camino de la Casilla de Leandro" que conecta directamente desde la carretera J-6106 de Torreperogil a Navas de San Juan , km-0.

Se sitúa a no más de 1,1 km de distancia desde la entrada N°-42 por Torreperogil Este desde la Autovía A-32 dirección a Albacete. Tras acceder por esta entra y dirección a Torreperogil por la la Ctra. JA-6106, se desvía hacia la derecha el Camino Casilla de Leandro. A unos 150 metros de este entronque se ubica la parcela.





Al norte se encuentra el acceso desde la A-32 a la J-6106 dirección a Torreperogil.



Acceso desde la A-32





Acceso al Camino de Casilla de Leandro desde la JA-6106
La parcela se encuentra a pie de camino (delimitada en línea verde).



Acceso a la parcela desde el camino.



Los terrenos objeto de cualificación se encuentran perfectamente delimitados por el vallado actual y que se corresponde con las coordenadas antes indicadas.

La parcela está ocupada por una serie de edificaciones que serán descritas en los siguientes apartados.

2.2.- CARACTERIZACION FISICA Y JURIDICA DE LOS TERRENOS

CARATERIZACION FISICA

La parcela en la que se ubica la actividad está rodeada en su mayor parte por parcelas de pequeño tamaño en las que a lo largo de los años han ido proliferando edificaciones irregulares de diversos usos (agrícolas, viviendas...). Desde el punto de vista físico, los terrenos cuentan con las siguientes características.

TOPOGRAFIA

Cuenta con una topografía muy llana, con una ligera caída hacia el oeste desde el este, punto de acceso y de mayor cota. La pendiente media de este a oeste es del 1%, lo que facilita de forma natural la evacuación de aguas de lluvia. Lateralmente, de norte a sur, la pendiente puede considerar insignificante.

VEGETACION

La parcela cuenta al oeste con almendros propios de la zona muy antiguos y de deficiente porte. Lo más destacado son los enormes pinos que existen al sur de la vivienda y que lógicamente van a ser mantenidos.

CLIMATOLOGIA

La zona en la que se ubica la parcela presenta un clima de altas depresiones intrabéticas de la provincia de Jaén. Los inviernos suelen ser fríos a causa de los descensos de aire frío procedente de las sierras. En contraste con el frío invernal, es frecuente durante el verano la aparición de días de intenso calor. Según datos de la estación meteorológica de Úbeda (red de estaciones agroclimáticas de Andalucía) para un periodo de 15 años (2001-2016), las precipitaciones se acumulan entre los meses de septiembre a mayo, siendo el mes de febrero el de mayor precipitación media (2,2mm). En los meses estivales (junio-agosto) las precipitaciones son escasas o nulas, siendo dichos meses los que presentan las temperaturas más elevadas. En el caso de las temperaturas, la temperatura promedio anual se sitúa en 17,2°C, siendo



la temperatura máxima promedio de 39,6°C en el mes de junio, y la mínima de 1,2°C en el mes de enero.

HIDROLOGIA

La parcela no se ve afectada por ningún cauce de agua.

ARQUEOLOGIA

La parcela no se localiza en zona de valor arqueológico.

VIAS PECUARIAS

La parcela no se ve afectada por ninguna vía pecuaria.

SERVIDUMES APARENTES

No se observan servidumbres aparentes, ni se ha detectado la existencia de subterráneas. Simplemente destacar que la parcela se ve atravesada a su norte por una línea eléctrica de alta tensión que va de este a oeste.

CARATERIZACION JURIDICA

La parcela objeto de la actuación se corresponde con tres catastrales y cada una de ellas a su vez con una registral. VERMUT PAPATA S.L. está actualmente en proceso de adquisición de todas estas parcelas.

La descripción de cada una de ellas es la siguiente:

Finca Registral Nº-10.489.

Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº-2 de Úbeda Se corresponde con la catastral Nº-23088A00100358.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ubeda en su Tomo 1219, Libro 155, Folio 90. Se describe como finca rústica: Suerte de tierra de secano e indivisible, en el sitio Llano del Camino de Sabiote, término de Torreperogil, su cábida cuarenta y seis áreas y noventa y siete centiáreas, dentro de cuya superficie y formando parte de la misma se halla enclavada una casa llamada Villaflores, corrales cercados, pozo y lavadero. Linda: al norte y este con finca de Catalina Virginia González Medina; al sur, de herederos de Luis Maria Arredondo; y Oeste, de Pablo Arredondo Diez de Oñate.

Superficie según título: 4.697 m2

Superficie según catastro: 4.743 m2

Superficie adoptada y medida: 4.743 m2

Finca Registral Nº 11.173

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Úbeda. Se corresponde con la catastral Nº-23088A00100515.



Inscrita en el registro de la propiedad de Ubeda en su tomo Tomo 1308, Libro 164, Folio 176. Se describe como finca rústica: suerte tierra de secano, sita en Llano del Camino de Sabiote o Casilla de Daniel, término de Torreperogil, con cábida de veintisiete áreas, tres centiáreas que lindan; al norte con Antonio Biedma Martínez; sur y oeste, otra finca del comprador; y al este con el Camino de Sabiote.

Superficie según título: 2.703 m2

Superficie según catastro: 2.703 m2

Superficie adoptada y medida: 2.703 m2

Finca catastral 23088A00100516.

Esta parcela esta en proceso de inmatriculación.

Superficie según catastro: 2.430m2

Superficie adoptada y medida: 2.430 m2

2.3.- CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS DE LA ACTUACION

La mercantil tiene por objeto la elaboración, envasado y venta del VERMUT PAPATAN , recientemente galardonado, entre otros premios, en el prestigioso concurso 'Catavinum World Wine & Spirits Competition' con 92 puntos sobre 100, alzándose **como el MEJOR VERMUT DEL MUNDO** entre 2.965 vinos y licores de más de 20 países.

Se trata de un vermut elaborado a partir de la variedad de uva Jaén Blanco y botánicos que crecen en la comarca de la Loma, lo que le confiere la autenticidad de un producto jienense.

A partir de los últimos galardones, que le eleva al más alto nivel de calidad de los vermouths a nivel mundial, la expansión de la empresa familiar ha sido exponencial, siendo artículo de referencia actualmente varios puntos de venta gourmets de toda España (como es el caso del Corte Inglés) y que se proyecta ahora a la exportación a nivel mundial.

La prensa, incluso en secciones de economía, a nivel nacional se han hecho eco del galardón al Vermut Papatan.





Actualmente la actividad se desarrolla en un pequeño local situado en la Calle Obispo Basulto nº-159 de Torreperogil, ocupando una superficie construida de 42 m2.

El crecimiento de la empresa está siendo tan rápido que se hace totalmente necesario ampliar las instalaciones con planteamientos nuevos, que redunden en una mejor oferta y que abarque el ámbito incluso turístico, como complemento al motor que suponen las cercanas ciudades patrimonio de la Humanidad Úbeda y Baeza.

Potenciar la actividad de elaboración del vermouth, con otras paralelas que permitan el conocimiento y explicación del producto es fundamental, en una labor pedagógica de este producto no tan conocido en nuestra tierra como el aceite de oliva.

Junto al oleturismo, tan extendido por Jaén, se implantaría ahora el **Enoturismo** o también llamado turismo del vino. Se trataría poner en valor la cultura del vino existente en nuestra comarca, arquitectura del vino, el paisaje del vino...

Por tanto, la intención es implantar la actividad en una amplia zona que permita no solo la elaboración y embotellado del vermouth, sino también ser punto de visita a turistas que puedan conocer todo el proceso productivo, con plantación propia en la parcela de plantas aromáticas que se utilizan en la elaboración, con salas de catas...etc.

Tras el estudio inmobiliario de la zona de Torreperogil y teniendo en cuenta las premisas descritas VERMUT PAPATAN S.L. ha adquirido de una amplia parcela que da respuesta a las necesidades futuras y además presenta una ubicación inmejorable en cuanto accesibilidad desde la autovía A-32 a su paso por



la localidad.

El proceso de elaboración del vermut PAPATAN se realiza a partir del vino blanco que es macerado en recipientes de acero inoxidable con los distintos botánicos de la comarca (plantas olorosas..) y especies. Vermut PAPATAN es elaborado a partir de hierbabuena, menta, albahaca, romero, tomillo, laurel, hinojos, pimientas, canela...etc.

Tras el proceso de maduración de los caldos que dura en torno a un mes, el vermut, como resultado final, es filtrado y embotellado directamente y de forma manual.

Actualmente la empresa ya ha generado dos puestos de trabajo y que serán notablemente incrementados cuando se lleve a cabo esta actuación.

La actividad económica tiene por tanto un impacto muy importante a nivel local con una proyección imprevisible, que a fecha de hoy está abriéndose al mercado nacional e internacional.

2.4.- CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS, VIARIOS, CON INCLUSION DE LAS EXTERIORES NECESARIAS PARA LA ADECUADA FUNCIONALIDAD DE LA ACTIVIDAD Y DE LAS CONSTRUCCIONES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PUBLICOS EXISTENTES EN SU ÁMBITO TERRITORIAL DE INCIDENCIA

La parcela cuenta en la actualidad con dos construcciones datadas según ficha catastral en el año 1.900. Ya consta su existencia en el vuelo aérea americano del año 1.957. La construcciones son; una vivienda en planta baja y un edificio anexo para albergar en su momento básicamente ganado de dos plantas de altura.





Imagen vuelo aéreo americano del año 1.957 (ubicación en punto rojo)



Imagen vuelo aéreo interministerial año 1.973 (ubicación en punto rojo).



Las dos edificaciones se sitúan sobre la parcela registral 10.489 y catastral 23088A00100358. La edificación anexa a la vivienda se sitúa al este de la parcela lindando con el Camino de la Casilla de Leandro. A su izquierda, al oeste, se sitúa la vivienda.

LOS EDIFICIOS ACTUALES

La vivienda.

Construida en una sola planta, baja, sobre muros de mampostería careada y encalada. Sobre los muros de carga apoyan el forjado de cubierta ejecutado con viguería de madera; el tejado es de teja cerámica curva. Todo apunta, por las características, que incluso la carpintería en su mayor parte es de la época de la construcción de la vivienda.

Tiene una superficie construida de 231, 73 m² construidos. Cuenta con porche de acceso, salón, cinco dormitorios, dos baños, una cocina, un porche barbacoa, un trastero, almacén y taller. Al sur de la vivienda se encuentra una pequeña piscina y un pozo artesano.

El entorno de la vivienda está pavimentado con empedrado tradicional original de la fecha de construcción.

La vivienda cuenta en la actualidad con abastecimiento de electricidad y agua potable de la red municipal.

El saneamiento es un sistema autónomo hacia una fosa séptica.

La vivienda ha sido, a lo largo de los años, perfectamente mantenida, de tal forma que reúne condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad para ser usada tal cual se viene realizando desde su construcción.

El edificio anexo.

Construido en dos cuerpos: un principal de dos plantas de altura y más antiguo, construido con muros de carga de mampostería y forjados de rasilla de ladrillo. La cubierta de teja cerámica curva. En este edificio tiene espacios para albergar caballos, gallinas..etc. El acceso a la planta primera se realiza desde una escalera exterior.

Al norte, el cuerpo principal cuenta con otro adosado destinado a cochera y construido con pilares de ladrillo, viguetas de hormigón y cubierta de fibrocemento cubierta por otra de chapa trapezoidal lacada en color verde. Los cerramientos son de fábrica de ladrillo hueco triple. Esta construcción es visible en el vuelo del año 1.973. No se aprecia con nitidez en el vuelo de 1.957.

Este edificio anexo cuenta con instalación eléctrica.

Hemos de destacar la peculiaridad arquitectónica del bloque primitivo, con una perfecta modulación de huecos y proporcionalidad y armonía en su composición. Esta diseñado a partir de múltiplos de 1.50 metros. A su frente principal orientado al sur encontramos una zona vallada como zona de recepción a la entrada del edificio. Es posible que el edificio fuera construido inicialmente como un cortijo y que su uso haya derivado a lo que es hoy con el paso del tiempo.

La parcela como ya se ha indicado cuenta con suministro eléctrico y abastecimiento de agua potable de la red municipal. El saneamiento es autónomo. La parcela cuenta con acceso rodado a través del camino que se encuentra pavimentado con aglomerado asfáltico.

En cuanto a los acceso en su ámbito ya se ha indicado que al camino de acceso se entra desde la



carretera de Torreperogil a Navas de San Juan J-6106 KM-0, a la cual se accede a su vez desde la Autovía A-32 (salida este hacia Torreperogil) o bien desde la N-322 a su paso por Torreperogil.

LA PROPUESTA DE ACTUACION

Respecto a la actuación que se propone, se realizarán las siguientes obras:

En los exteriores.

Se retranqueará el vallado en dos zonas (como se indica en plano N°-7 de ordenación general). Se crea al sur-este de la parcela una amplia zona de acceso para el personal de visitas (zona de recepción de visitantes) y otro para una zona de aparcamiento de las visitas y acceso de servicio a la casa y zona de trabajo. Estos espacios retranqueados se ejecutarán en zahorra, no realizándose pavimentación de aglomerado alguna. Tras el acceso de recepción de visitantes se crea un paseo peatonal en albero hasta la zona del edificio de la fábrica del vermut. El paseo peatonal se realiza entre unos jardines de nueva construcción en el que se plantarán todas y cada uno de los botánicos que serán utilizados para la elaboración del vermut. Tras finalizar el camino de acceso se accede al patio cerrado situado en la antesala del edificio destinado a fábrica, exposición, zona de catas y oficinas del vermut PAPATAN.

Al norte se crea una zona, pavimentada en zahorra, para aparcamiento de vehículos para los visitantes con una capacidad de hasta 16 plazas.

Al norte de la parcela se ha previsto una zona para la plantación de vides. Al oeste, una planta fotovoltaica para generar electricidad para autoconsumo de la fábrica.

La fábrica de vermut:

Se mantiene todo el edificio primitivo (destinado anteriormente a anexos) a la actividad de la elaboración y promoción del vermut. No se realiza actuación que suponga incremento de superficie. El sabor histórico del edificio se mantiene tal cual. La fachada principal de acceso de los visitantes a través del patio referido se mejora devolviendo a los huecos la dimensión que se deduce tuvo en otra época. Desde el acceso principal se accede al vestíbulo de la fábrica que es visible desde la recepción a través de un tabique de vidrio. Al frente encontramos las escaleras de subida a la planta primera donde se encuentran las oficinas. Desde el vestíbulo se tiene acceso a la recepción, un núcleo de aseos una amplia zona de exposición y catas. Esta zona se constituye como el ámbito público de la fábrica y por tanto visitable. El resto de espacios destinados a producción está compuesto por la fábrica propiamente dicha, donde se encuentran los depósitos de vino macerándose, una pequeña habitación en el que se mantienen los botánicos, y una zona de almacenaje y preparación de las botellas del vermut. Desde este espacio, mediante una puerta enrollable se tiene acceso para la carga y descarga.

La planta primera, accesible desde una escalera interior desde la recepción se destina a oficinas y sala de reuniones.

La cubierta de chapa de acero del cuerpo más bajo, donde se alberga actualmente la cochera, se sustituye por una cubierta de teja cerámica curva.

Este edificio no sufre ampliación de superficie alguna tal y como se puede apreciar en los planos



de propuesta.

La vivienda:

Se mantiene tal cual sin ningún tipo de actuación y pasa ahora a tener un uso vinculado como guardería de la actividad principal.

LOS SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURAS

El acceso a través del camino de la Casilla de Daniel se mantiene tal cual. No se plantean ampliaciones de este ni la creación de otras vías de comunicación de nueva traza. Solo se retranquea el vallado en dos zonas (en una de ellas, la de acceso a la zona de servicio, ya existe) al objeto de oxigenar la zona y que el desarrollo de la actividad no provoque un estrangulamiento del tráfico normal que discurre por el camino. Respecto a los servicios existentes, tal y como ya se ha dicho con anterioridad, la parcela cuenta con suministro eléctrico suficiente y abastecimiento de agua potable de la red municipal. Respecto a la red de saneamiento, será autónoma, instalando para la fábrica una fosa séptica estanca libre de vertidos y para lo que se contará con un contrato de mantenimiento con gestor de residuos autorizado para la limpieza y retirada de lodos.

Se ha previsto la instalación de una planta fotovoltaica para generar electricidad para autoconsumo con una capacidad de 15,4 kw, lo que, aún teniendo suministro eléctrico suficiente, permitirá un importante ahorro y mejora medioambiental.

Por tanto no es necesario la creación de nuevos servicios públicos ya que la actividad no lo demanda y no se ejecutarán nuevas infraestructuras.

La actuación cuenta con infraestructuras de comunicación accesibles como son la autovía A-32 y carretera de J-6106 y que hacen si cabe más viable aún la actuación.

2.5.- PLAZOS DE INICIO Y TERMINACION DE LAS OBRAS CON DETERMINACIÓN, EN SU CASO , DE LAS FASES EN QUE SE DIVIDA LA EJECUCIÓN.

Tras la aprobación del proyecto de actuación, y dentro del mes siguiente se solicitará licencia urbanística para la ejecución de las obras. Una vez concedida la licencia urbanística, la actuación tendrá un plazo de ejecución previsto de un año y será ejecutada en una sola fase.



3.- JUSTIFICACION, FUNDAMENTACION Y DEFINICION DE LA ACTUACIÓN.

3.1.- INTERES PUBLICO O SOCIAL O INCOMPATIBILIDAD PARA LOCALIZAR LA ACTUACION EN SUELO URBANO, SEGÚN PROCEDA, CONFORME AL ARTICULO 30 RGLISTA.

El artículo 30, del Reglamento de la LISTA, posibilita implantar con carácter extraordinario usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en suelo rústico por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

En su apartado 2, el artículo 30 considera usos y actuaciones de interés público o social que contribuyen a la ordenación y el desarrollo del medio rural, las declaradas de interés público o social mediante acuerdo municipal que fundamente alguna de las siguientes circunstancias:

1. Que se trate de dotaciones no previstas en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística y que sea necesaria o conveniente su localización en suelo rústico.
2. **Que se considere de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio o que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local.**
3. **Que contribuya a la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico mediante la implantación de usos que permitan su mantenimiento, conservación y rehabilitación.**
4. Que contribuya a conservar y proteger los espacios naturales, a su disfrute por la población o a su conocimiento y difusión.
5. **Que contribuya a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular o a evitar el despoblamiento de las zonas rurales.**

La actividad descrita cumple sobradamente lo establecido en el art.30.2.b)2º ya que se trata estratégica para el desarrollo económico de la comarca, ya que si atendemos, principalmente, al empleo asociado a la elaboración y cadena de distribución del producto puede, actualmente, afectar a más de cinco personas, si bien, las previsiones de crecimiento son impredecibles ya que no para la marca de obtener nuevos reconocimientos tanto a nivel nacional como mundial.

Por tanto, y teniendo en cuenta los datos anteriores, se puede concluir indicando que la actividad de elaboración del vermut y del turismo asociado al mismo para su conocimiento y divulgación supone un aporte tanto en la economía local, como del entorno, incidiendo directamente en la generación y/o mantenimiento de puestos de empleo en los distintos sectores de actividad:

- Agrícola/ganadero
- Industrial
- Servicios (Transportes).



Por otro lado, la actuación contribuye al mantenimiento y puesta en valor del patrimonio histórico de Torreperogil, rehabilitando una construcción del año 1.900, que de otro modo estaría destinada a la abandono y destrucción.

Por último, la actuación contribuye a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en una economía verde, de autoconsumo de los botánicos, con la plantación en la misma parcela de todos y cada uno de los utilizados para la elaboración del vermut.

Por último, indicar que las dimensiones necesarias de la parcela para la implantación de una actividad como esta hacen inviable su ubicación en suelo urbano de uso industrial dentro de la localidad.

3.2.- PROCEDENCIA O NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO RUSTICO Y JUSTIFICACION DE LA UBICACIÓN PROPUESTA

Esta parcela resulta idónea para la implantación de este tipo de actividad, por diferentes motivos:

- a) En primer lugar, se justifica la imposibilidad de implantación de esta actividad en suelo urbano, debido a que no existen parcelas en este tipo de suelo, con una superficie similar a la que presenta la parcela objeto de este proyecto, y que es la necesaria para desarrollar dicha actividad.
- b) También hay que considerar el aprovechamiento de un terreno que por sus características no resulta muy útil para actividad agrícola de gran escala y sí para una pequeña escala como pequeñas plantaciones de botánicos (y que además serán de carácter didáctico para los visitantes).
- c) La ubicación de la parcela es inmejorable debido a su situación estratégica, en el municipio, en la comarca, situado en zona rustica, pero cercana a zona urbana, cercana a vías de comunicación de distinta importancia. Permite el acceso rápido de trabajadores a la planta y la entrada y salida de vehículos de transporte. La parcela se ubica a los pies de la autovía A-32.
- d) Por la facilidad en el aprovisionamiento de materia prima en la misma finca, con la plantación de los botánicos autóctonos, no siendo a partir de ahora necesario recurrir al mercado exterior de estos.
- e) Por la disponibilidad de superficie para el aparcamiento de los visitantes y trabajadores.
- f) Posibilidad de espacio para futuras ampliaciones/reconversiones.
- g) Por la disponibilidad de agua potable, energía y servicios.
- h) Clima adecuado, ya que el valor unitario de los productos y los riesgos de pérdida por variaciones ambientales son un factor importante a considerar.
- i) La implantación de las placas fotovoltaicas se realizará al sur de la parcela; en un espacio degradado y sin vegetación y que está en desuso.



3.3.- COMPATIBILIDAD DE LA ACTUACION CON EL REGIMEN DE SUELO RUSTICO Y CON LA ORDENACION TERRITORIAL Y URBANISTICA DE APLICACIÓN.

El planeamiento urbanístico de Torreperogil lo constituye su PGOU aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén de fecha 14 de octubre de 2.008 publicado en el BOJA Nº-81 de fecha 27 de abril de 2.011.

Los terrenos en los que se ubica la actuación están clasificados por el PGOU como Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) y regulados por el artículo 63.B). El apartado 3 de dicho artículo establece que “Hasta tanto se produzca la sectorización siguiendo alguno de los procedimientos legalmente previstos, los propietarios del Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a su naturaleza rústica...).

Según lo previsto en la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su Disposición Transitoria Primera “Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor”, el suelo que nos ocupa (Urbanizable no sectorizado) tiene a todos los efectos la consideración de rústico.

Así y atendiendo a lo anterior, el suelo está ahora clasificado como rústico y asimilable al régimen de Suelo No Urbanizable de carácter agrícola como el previsto en el artículo 64.7 del PGOU y que es el Suelo No Urbanizable de Especial Protección Subclase Agrícola (SNU-ep-A).

Para este tipo de suelo, el PGOU establece en el artículo 64.7 E) la posibilidad de implantación de Edificaciones e instalaciones de interés público debiéndose cumplir los siguientes parámetros:

Parcela mínima: 2.500 m² (inferior a la existente).

Edificabilidad: 0.25 m²/m² (La existente es de 0.03199 m²/m²).

Altura máxima: 7 metros en dos plantas (la existente máxima es de 6,26 metros).

Retranqueos a linderos: 10 metros (es superior a todos ellos a excepción al camino, cuya distancia es la existente desde la fecha de construcción de los edificios).

No obstante lo anterior, todas las construcciones e instalaciones existentes son anteriores al año 1.975, quedando acreditado por las fotografías aéreas de la fecha y ficha catastral. En tal sentido, en virtud de lo establecido en la disposición transitoria quinta de la Ley 7/2021 LISTA, para las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de mayo, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, se asimilarán en su **régimen a las edificaciones con licencia urbanística tanto de obras como de ocupación o utilización** para el uso que tuvieran a dicha fecha.

Dado que se incumplen algún parámetro urbanístico a partir de la aprobación del vigente planeamiento (separación a linderos), el régimen de las edificaciones actuales se asimila a situación legal fuera de



ordenación.

3.4.- CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

El artículo 20 de la Ley 7/2021 establece que las actuaciones en suelo rustico, como la que nos acontece, *“b) no podrá inducir a la formación de nuevos asentamientos, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente.... “*

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

El artículo 22 del Decreto 550/2022 (RGLISTA), establece que las actuaciones en suelo rústico como el que nos ocupa *..”b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos de acuerdo a los parámetros objetivos establecidos en el artículo 24...”*

El artículo 24 del RGLISTA, establece de forma objetiva los actos que inducen a la formación de nuevos asentamientos.

En su apartado 2.d, se establece que inducen a tal hecho “La ejecución de **NUEVAS EDIFICACIONES** que dé lugar a las circunstancias del apartado 2.c)

El apartado 2.e) del mismo artículo establece que igualmente inducen a la formación de nuevos asentamientos la “ejecución de **NUEVAS VIVIENDAS...**”.

El apartado 2.f) inducen lo indicado “*El trazado de viarios propios de zonas urbanas y suburbanas no previstos en los instrumentos de ordenación... se presumirá que ello ocurre cuando se abran o amplíen caminos con una anchura de rodadura superior a tres metros*”.

El apartado 2.g) inducen “*El trazado de infraestructuras de servicios básicos que no constituyan una actuación ordinaria o extraordinaria..*”

En tal sentido si atendemos a los parámetros objetivos establecidos en el apartado 2.c) *“La agrupación de edificaciones cuando, en un círculo de 200 metros de radio, existan al menos: 1ª. Seis edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario o 2ª. Diez edificaciones o construcciones de cualquier uso. A estos efectos, no se considerarán las instalaciones desmontables de uso ganadero y agrícola, tales como los invernaderos, umbráculos, mangas o pajares, ni las pequeñas construcciones vinculadas a los usos ordinarios que tengan una superficie inferior a 10 metros cuadrados y una altura inferior a cuatro metros. Los conjuntos edificatorios que formen parte de una actuación ordinaria o extraordinaria autorizada computarán como una única edificación, tomándose como referencia*



la edificación principal."

Hemos de entender que todos los ámbitos que se den las circunstancias anteriores constituyen por sí un asentamiento. En nuestro caso, si comprobamos las edificaciones que se sitúan en el entorno de las recogidas en este proyecto se dan las circunstancias que existen dentro del círculo de 200 m de radio más de 6 viviendas de uso residencial o más de 10 de cualquier uso.

En tal sentido podemos entender que nuestros edificios, que fueron erigidos con anterioridad a cualquier construcción del entorno (véase fotografía del vuelo aéreo de 1.957 en el que sólo aparece las construcciones de este proyecto) se encuentran dentro de un asentamiento urbanístico.



Imagen círculo de radio 200 m con centro en la fábrica de vermut y su entorno.

De la actuación que se propone y que no supone incremento alguno de superficie construida y ni volumétrica, no se dan las circunstancias expuestas en los apartados 2.d), f) y g) por cuanto:

2.d) No estamos ante la ejecución de **NUEVAS EDIFICACIONES** que den lugar a lo previsto en el apartado 2.c). Las **construcciones son las existentes** y no se incrementa ninguna del círculo indicado.

2.e) No está previsto la edificación de nuevas viviendas.... La vivienda que actualmente es existente



desde el año 1.900.

2.f) No se trazan viarios propios de zonas urbanas, no se amplía la anchura del camino de la Casilla de Leandro. El ensanche que se crea en las entradas a la parcela son retranqueos dentro del vallado no creando camino alguno.

2.g) No se va a realizar trazado alguno de infraestructuras de servicios básicos. La parcela cuenta con acceso rodado, abastecimiento de agua potable y suministro eléctrico.

Por tanto, si bien el entorno puede considerarse como un asentamiento, las obras que se proponen no inducen a la formación de algo nuevo ya existente por sí y no están contempladas en ninguno de los supuestos 2.d) e) f) y g).

Por último hacer constar que con la agrupación de las tres fincas se está actuando de forma totalmente contraria a lo que se impide en el artículo 24.2.a), es decir, pasamos de la atomización de la fincas a una finca de mayor tamaño que garantizará y preservará el carácter rural de la zona.

El artículo 25 del RGLISTA, establece en su apartado 4. Que *“Las actuaciones ordinarias y extraordinarias a que se refieren respectivamente, las secciones 2ª y 3ª de este capítulo requerirán de informe de incidencia territorial de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, cuando concurra alguno de los supuestos previstos en el artículo 71”*

El artículo 71 citado establece que *“Son actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio... a) Las actuaciones extraordinarias en suelo rústico con incidencia supralocal de conformidad con el artículo 2 de la Ley. Y que establece que tienen incidencia supralocal las actuaciones que afecten a “a) El sistemas de asentamientos.”*

Por tanto queda totalmente claro que la legislación **SI PREVE** la posibilidad de una actuación extraordinaria que afecte a un asentamiento como en el que nos encontremos, lo único que ha de requerirse de un informe de incidencia territorial y que entendemos es favorable por cuanto no la actuación **NI INDUCE A LA FORMACION DE NUEVOS ASENTAMIENTOS y NI PRESERVA EL EXISTENTE** por cuanto no se realizan construcciones nuevas ni se demandan infraestructuras impropias para este tipo de suelo y es más, con la agrupación de las fincas se actúa en el sentido de preservar esta importante bolsa de suelo dentro de las parcelaciones existentes en el entorno.

3.5.- ANALISIS DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJISTICA Y



AMBIENTAL, DEFINICIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS IMPACTOS QUE PUDIERA GENERAR.

Respecto a la incidencia territorial, la actividad genera un flujo económico que potencia la diversificación económica de la comarca y no supone, su implantación, una incidencia negativa en el entorno. En el paisaje se mantiene tal cual y simplemente es mejorado con la plantación de nuevo arbolado.

Desde el punto de vista ambiental se han valorado los posibles impactos sobre el medio y las medidas que se adoptan.

Son varios los impactos y las medidas correctoras con las que cuenta la actividad:

1.- Impacto sobre la calidad del aire: El proceso de elaboración del vermut es totalmente artesanal y sin la utilización de maquinaria alguna, por tanto no hay impactos sobre la calidad del aire.

Por otro lado la instalación prevista de la planta fotovoltaica para autoconsumo supondrá la reducción de la huella de carbono y el efecto invernadero.

2.- Impacto acústico: Dado que no existen maquinarias en el proceso productivo no está prevista impacto al respecto, a excepción de las unidades exteriores de climatización de la fábrica que en cualquier caso serán equipos con una emisión acústica inferior a los 50 Db y que están dentro de los parámetros permitidos por la legislación acústica.

3.- Impacto sobre la calidad de las aguas superficiales: La actividad no repercute en la calidad de las aguas superficiales, dado que no se generan aguas residuales asociadas al proceso productivo. Las únicas aguas residuales generadas en la actividad son las asociadas a los aseos las cuales son conducidas a una fosa séptica estanca con contrato de mantenimiento por gestor autorizado.

4.- Impacto sobre la calidad de las aguas subterráneas y del suelo: Sólo existe el posible impacto asociado a la posible rotura de la fosa séptica que pudiera generar infiltración de las aguas. En tal sentido, se se realizará un plan de mantenimiento de la fosa séptica para verificar la inexistencia de fisuras.

Los impactos sobre el medio natural son mínimos.

Sobre la flora: No existe una gran riqueza de especies de flora, dado que los terrenos en su mayoría, se dedican a la actividad agrícola (cultivo de almendros). Con la actuación se mejorará la flora con la plantación de más de 6 especies de botánicos para la elaboración del vermut.

Sobre la fauna: Al igual que ocurre con la flora, debido al carácter agrícola de los terrenos del entorno donde se ubica la instalación, las especies animales quedan reducidas a especies de poco interés faunísticos tales como tortolas, ratones, conejos, etc.

Sobre los espacios de interés ecológico: La no está catalogada con ninguna figura de protección como LIC (Lugar de Interés Comunitario), así como tampoco ZEPA (Zona de especial protección).



Sobre el paisaje: La actuación va a suponer una clara mejora del paisaje con la puesta en valor de un edificio histórico y la plantación de más arbolado y botánicos autóctonos de la zona.

Los impactos sobre el medio socioeconómico.

La puesta en marcha de esta actividad tiene, sin dudas, unas repercusiones sobre los componentes del medio socioeconómico apreciables. A pesar de que la gran mayoría de los impactos socioeconómicos sean de carácter positivo, el funcionamiento de la instalación puede producir algunas molestias sobre la población, entre las que destacan el incremento del tráfico rodado.

Del mismo modo, además de los puestos de trabajo existentes y futuros para esta actividad, a consecuencia de la puesta en funcionamiento, se crean beneficios económicos de tipo indirecto derivados de las operaciones de mantenimiento de las instalaciones, así como la demanda de otros servicios como son el transporte.

Impactos asociados al cese de la actividad.

Cuando se determine el cese de la actividad no es necesario el desmantelamiento de elementos. Por tanto para que el terreno quede en las mismas condiciones que antes de iniciar dicha actividad y no se produzca ningún daño sobre el suelo y su entorno no es necesario adoptar medidas extraordinarias.

3.6.- VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA.

Se presenta un estudio de viabilidad económica financiera; se plantea un plazo de 30 años para la cualificación urbanística de los terrenos, ya que en ese tiempo el desarrollo de la actividad no genera cambios en los terrenos, ni en la flora, ni en la fauna, y sin riesgo medioambiental alguno.

Así las inversiones previstas son:

Inversiones

	Importes
Obras de reforma Edificio destinado a fábrica, exposición y oficinas	252.880 €
Obras de adecuación y mejora exterior (incluyendo plantaciones)	50.000 €
Instalación planta fotovoltaica	15.000 €
Maquinaria (No existe al ser un proceso artesanal)	
	317.880 €

Así el coste de la actuaciones para la implantación de la actuación es de TRESCIENTOS DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA EUROS.

Apoyándose en las variables barajadas en el análisis económico dinámico, el plazo de recuperación o pay-back es un análisis complementario que nos indica el grado de recuperación de la inversión en cada



uno de los ejercicios y el año durante el cual el valor actual de los cash-flow reales supera el coste de inversión. Para ello, se ha realizado una previsión de amortización de la inversión mediante el sistema lineal “francés”, como se recoge en el siguiente cuadro:

AÑOS	VALOR ACTUAL	% RECUPERACION	AÑOS	VALOR ACTUAL	% RECUPERACION
1	10.596,00 €	3,33	16	169.536,00 €	53,33
2	21.192,00 €	6,67	17	180.132,00 €	56,67
3	31.788,00 €	10,00	18	190.728,00 €	60,00
4	42.384,00 €	13,33	19	201.324,00 €	63,33
5	52.980,00 €	16,67	20	211.920,00 €	66,67
6	63.576,00 €	20,00	21	222.516,00 €	70,00
7	74.172,00 €	23,33	22	233.112,00 €	73,33
8	84.768,00 €	26,67	23	243.708,00 €	76,67
9	95.364,00 €	30,00	24	254.304,00 €	80,00
10	105.960,00 €	33,33	25	264.900,00 €	83,33
11	116.556,00 €	36,67	26	275.496,00 €	86,67
12	127.152,00 €	40,00	27	286.092,00 €	90,00
13	137.748,00 €	43,33	28	296.688,00 €	93,33
14	148.344,00 €	46,67	29	307.284,00 €	96,67
15	158.940,00 €	50,00	30	317.880,00 €	100

Se prevé un rendimiento lento de la inversión, fijándose, según lo reflejado anteriormente, un periodo de amortización no inferior a 30 años.

3.7.- PLAZO DE DURACION DE CUALIFICACION DE LOS TERRENOS.

El punto 4 del artículo 22 de la LISTA, establece:

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

La autorización de una actuación extraordinaria puede por tanto establecer un plazo ilimitado para la cualificación de los terrenos y advertirá que el cese de las actividades que se desarrollan en la misma durante más de cinco años seguidos dará lugar, previa audiencia al interesado, a la pérdida de vigencia de la autorización con obligación de restituir los terrenos a su estado natural.

Debemos entender que las actuaciones que se pretenden son consecuencia de la necesidad del desarrollo de la actividad descrita, cuya amortización se prevé por un plazo de 30 años.

Las condiciones anteriores se harán constar en la licencia que autorice la ejecución de la actuación y en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria.

La duración de la cualificación de los terrenos queda regulada igualmente en el artículo 34 del RGLISTA.



4.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR

Dña. Inmaculada Martínez Martínez , con D.N.I.- 75.105.698-A, actuando en nombre y representación de VERMUT PAPATA S.L. como administradora, con CIF-B56400401 y domicilio social en C/Obispo Basulto Nº-159 con CP-23.320 de TORREPEROGIL, por medio del presente asume las siguientes obligaciones:

- 1.- Destinar el uso de la parcela rústica única y exclusivamente a la actividad extraordinaria recogida en el presente proyecto de actuación.
- 2.- A mantener la vinculación de las edificaciones, instalaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y devolver los terrenos a su estado natural en el caso que la actividad se extinguiere.
- 3.- Por tratarse de una instalación de usos no propios del rústico, me comprometo a cumplir lo establecido en el artículo 22.5 de la LISTA y artículo 35 del RGLISTA. Atenderé a la cuantía que estuviese regulada por las ordenanzas municipales, con un máximo del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse.
- 4.- En virtud del artículo 32.5 del Reglamento de la LISTA, solicitaré la licencia urbanística conforme al Proyecto de Actuación en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa.

EL PROMOTOR

75105698A
INMACULAD
A MARTINEZ
(R:
B56400401)

Firmado digitalmente por
75105698A INMACULADA
MARTINEZ (R: B56400401)
Nombre de reconocimiento (DN):
cn=75105698A INMACULADA
MARTINEZ (R: B56400401),
sn=MARTINEZ MARTINEZ,
givenName=INMACULADA, c=ES,
o=VERMUT PAPATAN
SOCIEDAD LIMITADA,
serialNumber=IDCES-75105698A
Fecha: 2024.11.04 10:00:09
+01'00'

Fdo. Inmaculada Martínez Martínez



5.- CONCLUSION

Con lo expuesto en la presente Memoria y demás documentos que se acompañan, considera el arquitecto autor de estos haber dado una idea suficientemente clara de la actuación a realizar, todo lo cual somete a la consideración de los Organismos Competentes para su aprobación.

VILLAR
MARTINEZ
JUAN
BAUTISTA -
26485530H

Firmado digitalmente por
VILLAR MARTINEZ JUAN
BAUTISTA - 26485530H
Nombre de
reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-2648
5530H, givenName=JUAN
BAUTISTA, sn=VILLAR
MARTINEZ, cn=VILLAR
MARTINEZ JUAN BAUTISTA
- 26485530H
Fecha: 2024.11.04 09:05:55
+01'00'

EL ARQUITECTO



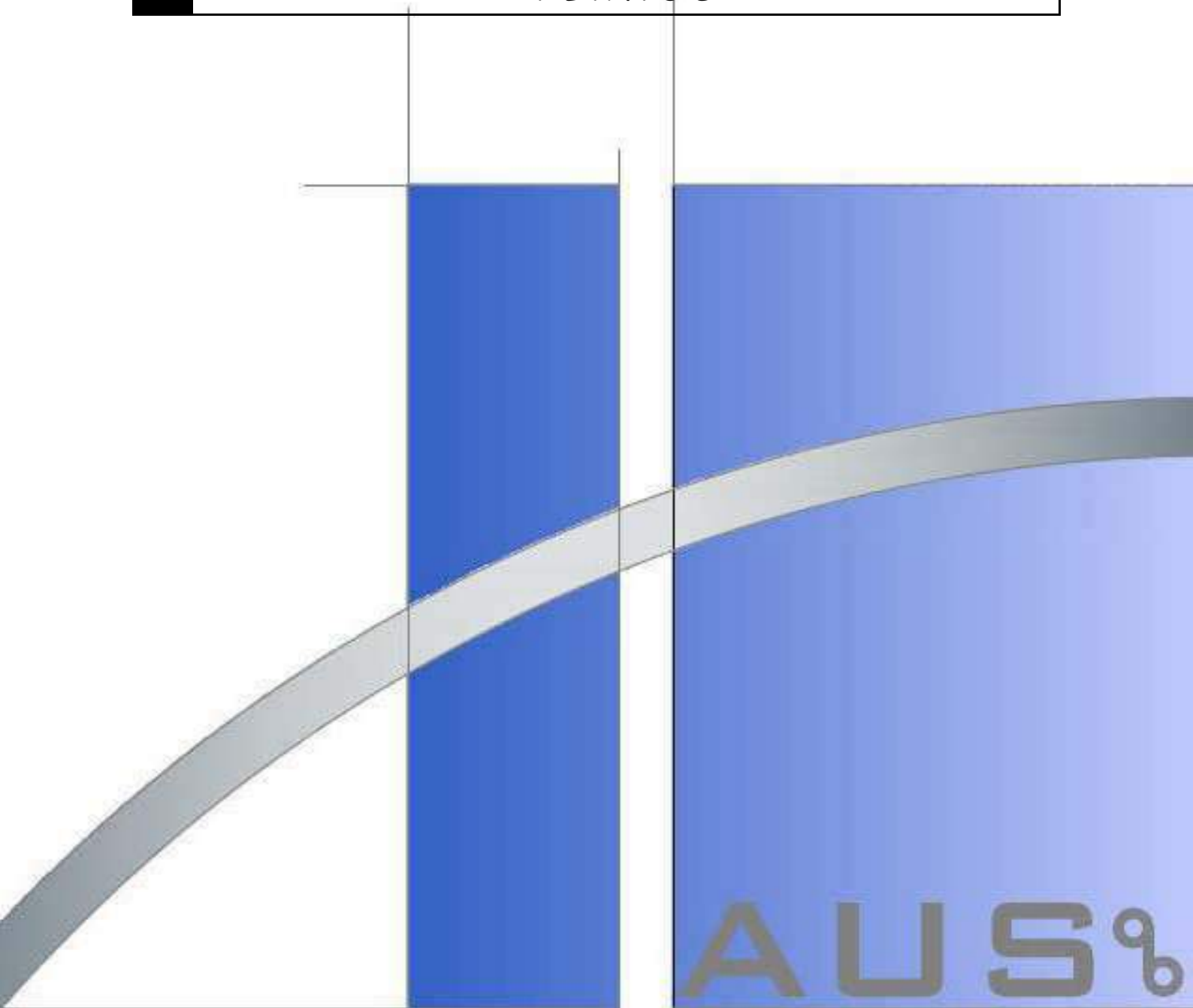
Fdo. Juan Bautista Villar Martínez



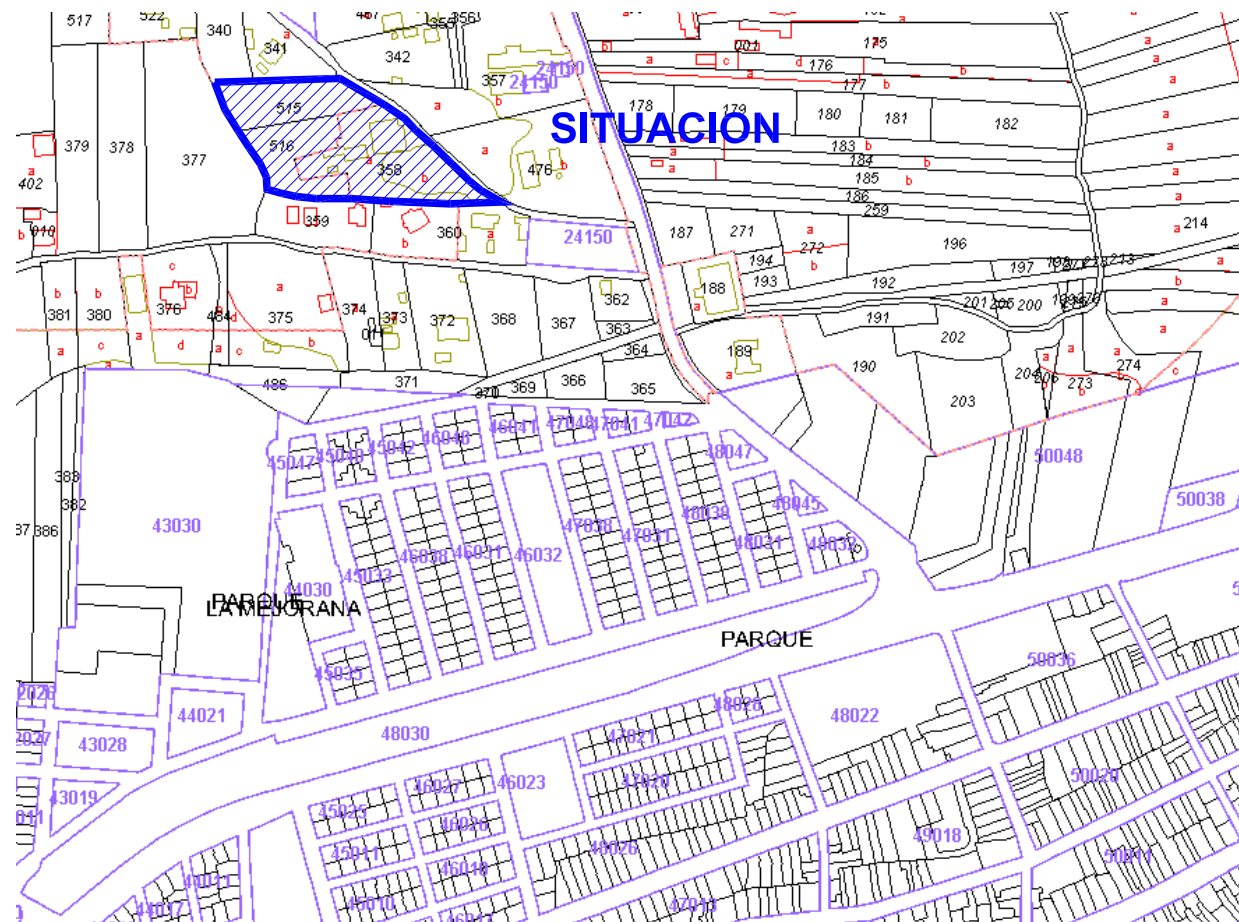
PROYECTO DE ACTUACION DE ENOTURISMO PAPATAN
PROMOTOR: VERMUT PAPATAN S.L.
SITUACION: PARCELAS 358/515/516 DEL POL-1 DE TORREPEROGIL (JAEN)

4

PLANOS



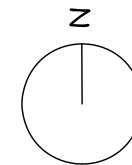
juanbautistavillarmartinez arquitecto
ESTUDIO DE ARQUITECTURA c/andalucia, 9 Bajo Torreperogil
Telf-fax_953777371 email: haus9barquitectura@gmail.com
HAUS 9B ARQUITECTURA S.L.P. C.I.F.-B23675259 S.L.P.-044



SITUACION S/Cartografia catastral s/e



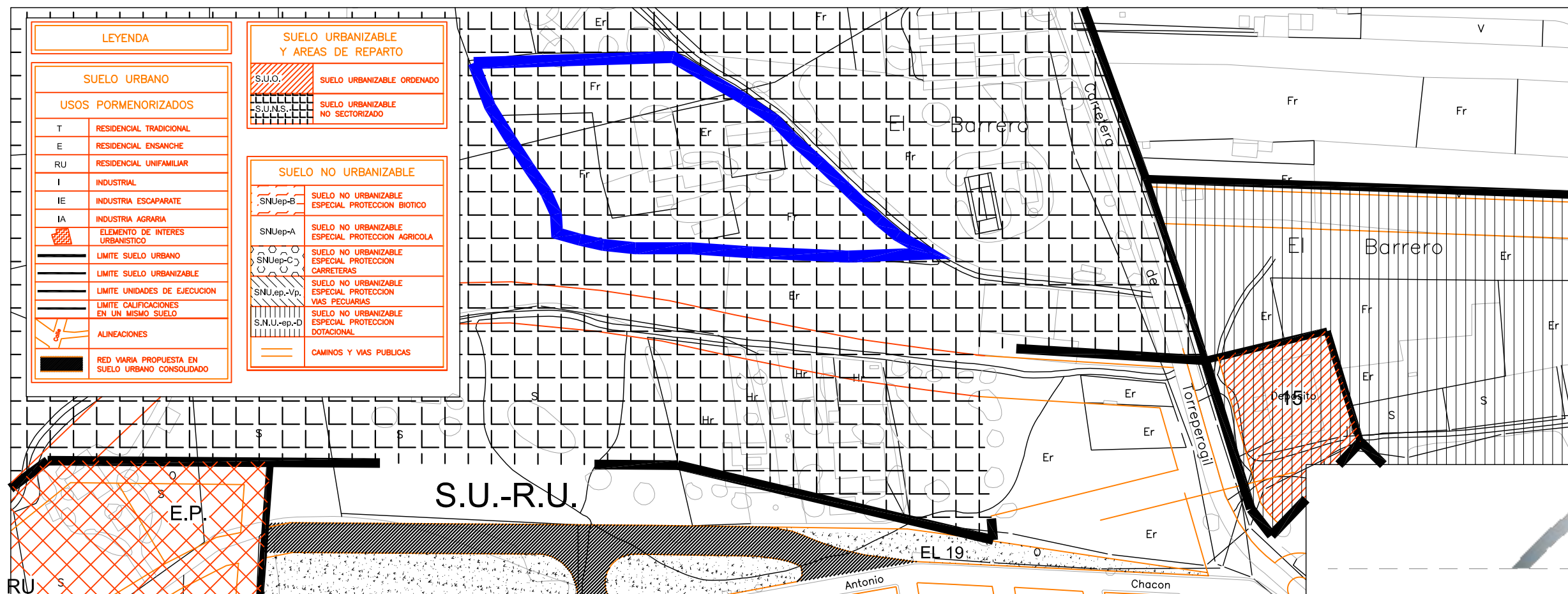
SITUACION S/Vuelo aéreo s/e



EXP:
759-27-24

Octubre 2024

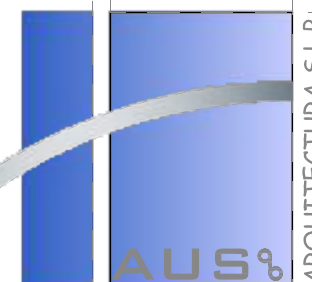
Escala: E 1/2.000



SITUACION S/P.G.O.U. E:/2000

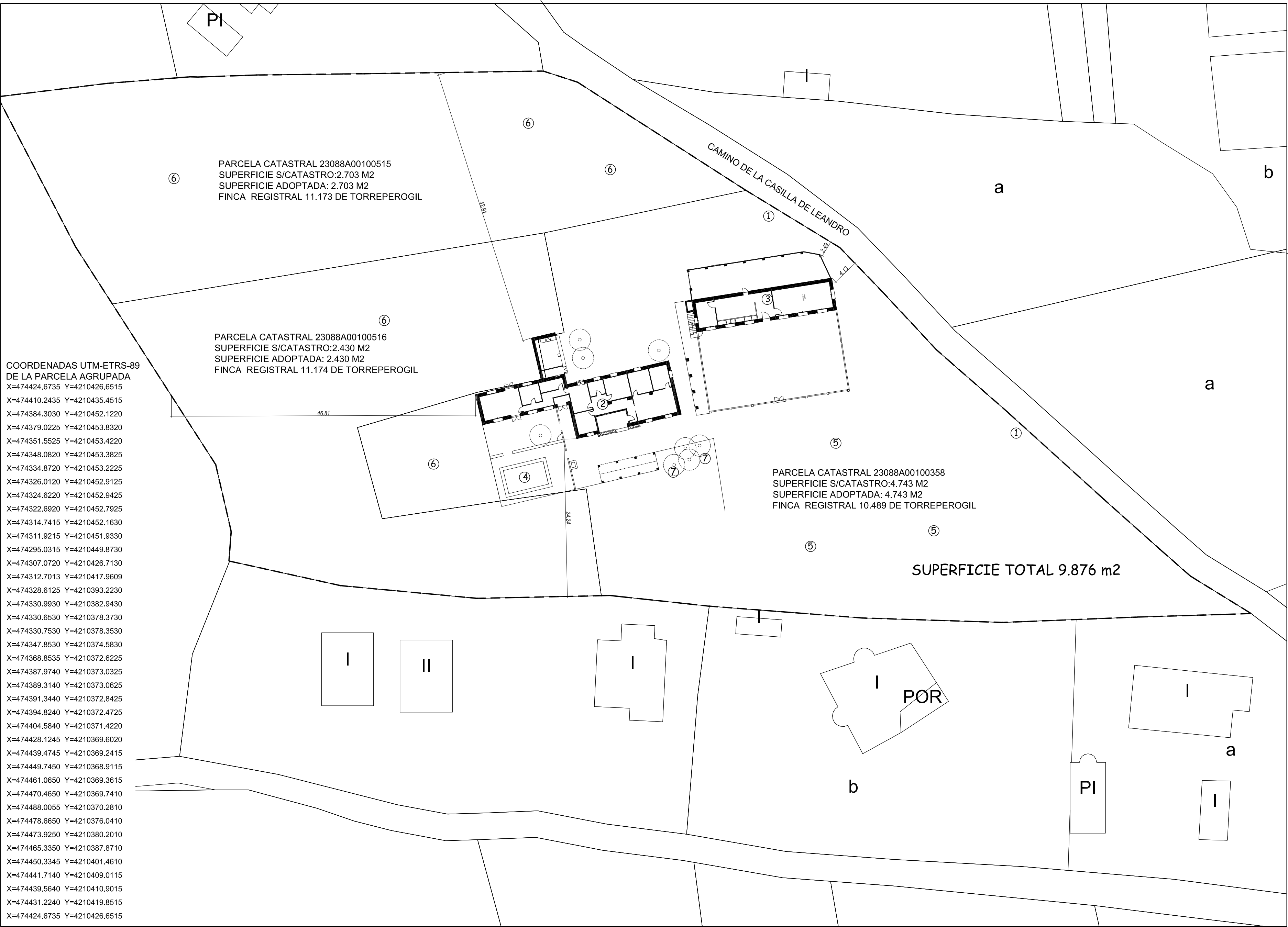
P01 SITUACION

PROYECTO: PROYECTO DE ACTUACION DE ENOTURISMO PAPATAN
PROMOTOR: VERMUT PAPATAN S.L.
SITUACION: PARCELAS 358 Y 356 DEL POLIGONO 1 DE TORREPEROGIL



El Arquitecto,

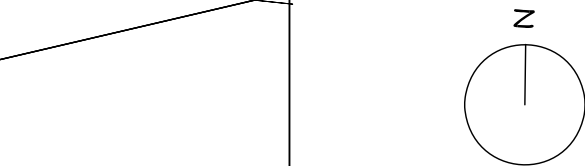
juanbautistavillarmartinezarquitecto
estudiodearquitectura c/andalucia,9bajo TORREPEROGIL
tel-fax-953-777371 email: haus9arquitectura@gmail.com



COORDENADAS UTM-ETRS-89 DE LA PARCELA AGRUPADA
X=474424.6735 Y=4210426.6515
X=474410.2435 Y=4210435.4515
X=474384.3030 Y=4210452.1220
X=474379.0225 Y=4210453.8320
X=474351.5525 Y=4210453.4220
X=474348.0820 Y=4210453.3825
X=474334.8720 Y=4210453.2225
X=474326.0120 Y=4210452.9125
X=474324.6220 Y=4210452.9425
X=474322.6920 Y=4210452.7925
X=474314.7415 Y=4210452.1630
X=474311.9215 Y=4210451.9330
X=474295.0315 Y=4210449.8730
X=474307.0720 Y=4210426.7130
X=474312.7013 Y=4210417.9609
X=474328.6125 Y=4210393.2230
X=474330.9930 Y=4210382.9430
X=474330.6530 Y=4210378.3730
X=474330.7530 Y=4210378.3530
X=474347.8530 Y=4210374.5830
X=474368.8535 Y=4210372.6225
X=474387.9740 Y=4210373.0325
X=474389.3140 Y=4210373.0625
X=474391.3440 Y=4210372.8425
X=474394.8240 Y=4210372.4725
X=474404.5840 Y=4210371.4220
X=474428.1245 Y=4210369.6020
X=474439.4745 Y=4210369.2415
X=474449.7450 Y=4210368.9115
X=474461.0650 Y=4210369.3615
X=474470.4650 Y=4210369.7410
X=474488.0055 Y=4210370.2810
X=474478.6650 Y=4210376.0410
X=474473.9250 Y=4210380.2010
X=474465.3350 Y=4210387.8710
X=474450.3345 Y=4210401.4610
X=474441.7140 Y=4210409.0115
X=474439.5640 Y=4210410.9015
X=474431.2240 Y=4210419.8515
X=474424.6735 Y=4210426.6515

- LIMITE DE PARCELA (Compuesta por tres catastrales).
- ① ACCESO A PARCELA
 - ② VIVIENDA
 - ③ EDIFICIO ANEXOS
 - ④ PISCINA
 - ⑤ TERRENO IMPRODUCTIVO
 - ⑥ PLANTACION ALMENDROS
 - ⑦ PINOS DE GRAN PORTE

SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA: 9.876 M2
TRAS LA AGRUPACION DE LAS FINCAS REGISTRALES Nº-10.489 - 11.174 - 11.173



EXP:
759-27-24

Octubre 2024

Escala: E 1/400

P02 PARCELA Y EMPLAZAMIENTO EDIFICIOS

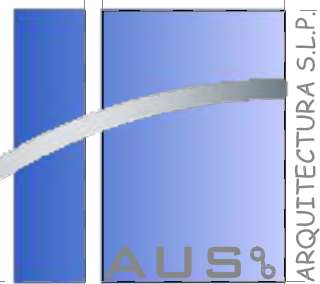
PROYECTO: PROYECTO DE ACTUACION DE ENOTURISMO PAPATAN

PROMOTOR: VERMUT PAPATAN S.L.

SITUACION: PARCELAS 358 Y 356 DEL POLIGONO 1 DE TORREPEROGIL

El Arquitecto,

Juanbautistavillarmartínez arquitecto
estudioarquitectura ciudadada 960 TORREPEROGIL
tel: 653-777371 email: hausbarquitectura@gmail.com





COORDENADAS UTM-ETRS-89
DE LA PARCELA AGRUPADA

X=474424.6735	Y=4210426.6515
X=474410.2435	Y=4210435.4515
X=474384.3030	Y=4210452.1220
X=474379.0225	Y=4210453.8320
X=474351.5525	Y=4210453.4220
X=474348.0820	Y=4210453.3825
X=474334.8720	Y=4210453.2225
X=474326.0120	Y=4210452.9125
X=474324.6220	Y=4210452.9425
X=474322.6920	Y=4210452.7925
X=474314.7415	Y=4210452.1630
X=474311.9215	Y=4210451.9330
X=474295.0315	Y=4210449.8730
X=474307.0720	Y=4210426.7130
X=474312.7013	Y=4210417.9609
X=474328.6125	Y=4210393.2230
X=474330.9930	Y=4210382.9430
X=474330.6530	Y=4210378.3730
X=474330.7530	Y=4210378.3530
X=474347.8530	Y=4210374.5830
X=474368.8535	Y=4210372.6225
X=474387.9740	Y=4210373.0325
X=474389.3140	Y=4210373.0625
X=474391.3440	Y=4210372.8425
X=474394.8240	Y=4210372.4725
X=474404.5840	Y=4210371.4220
X=474428.1245	Y=4210369.6020
X=474439.4745	Y=4210369.2415
X=474449.7450	Y=4210368.9115
X=474461.0650	Y=4210369.3615
X=474470.4650	Y=4210369.7410
X=474488.0055	Y=4210370.2810
X=474478.6650	Y=4210376.0410
X=474473.9250	Y=4210380.2010
X=474465.3350	Y=4210387.8710
X=474450.3345	Y=4210401.4610
X=474441.7140	Y=4210409.0115
X=474439.5640	Y=4210410.9015
X=474431.2240	Y=4210419.8515
X=474424.6735	Y=4210426.6515

PLANTA SOLAR
AUTOCONSUMO DE 15,4 KW
(28 PLACAS DE 550wp)

SUPERFICIE TOTAL 9.876 m2

— LIMITE DE PARCELA (Compuesta por tres castastrales).

- ① ACCESO A PARCELA
- ② VIVIENDA
- ③ EDIFICIO VERMUT PAPTAN
- ④ PISCINA

SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA: 9.876 M2
TRAS LA AGRUPACION DE LAS FINCAS REGISTRALES N°-10.489 - 11.174 - 11.173

El Arquitecto,

Juanbautistavillarmartinezarquitecto
ciudadada 9640 TORREPEROGIL
tel: 663-777371 email: hausbarquitectura@gmail.com

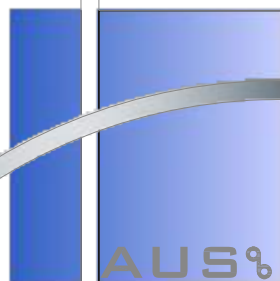
EXP:
759-27-24

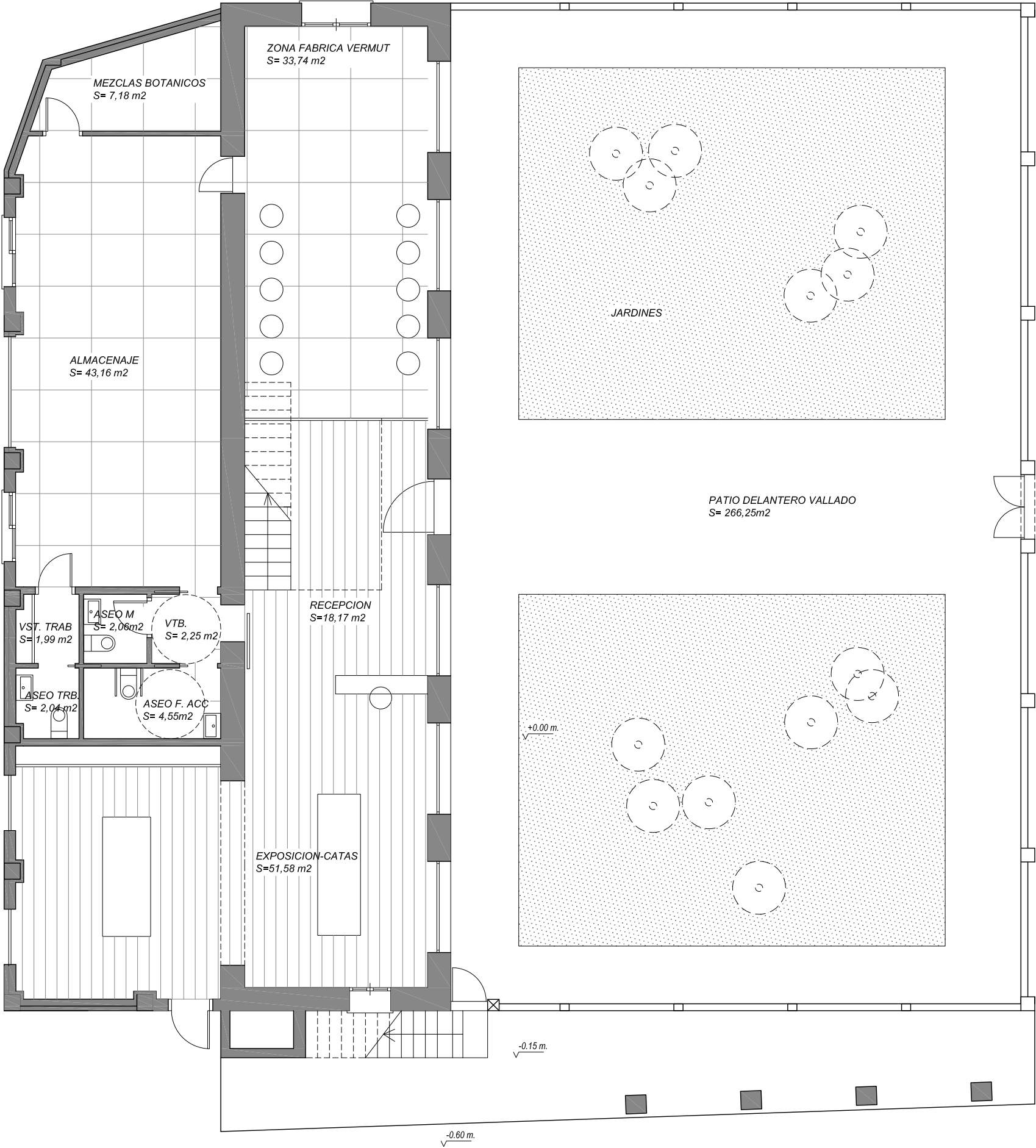
Octubre 2024

Escala: E 1/400

P07 ORDENACION GENERAL PROPUESTA

PROYECTO: PROYECTO DE ACTUACION DE ENOTURISMO PAPATAN
PROMOTOR: VERMUT PAPTAN S.L.
SITUACION: PARCELAS 358 Y 356 DEL POLIGONO 1 DE TORREPEROGIL

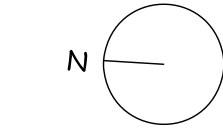
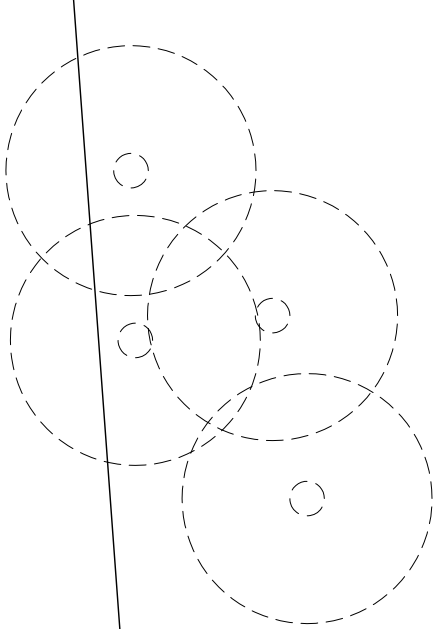
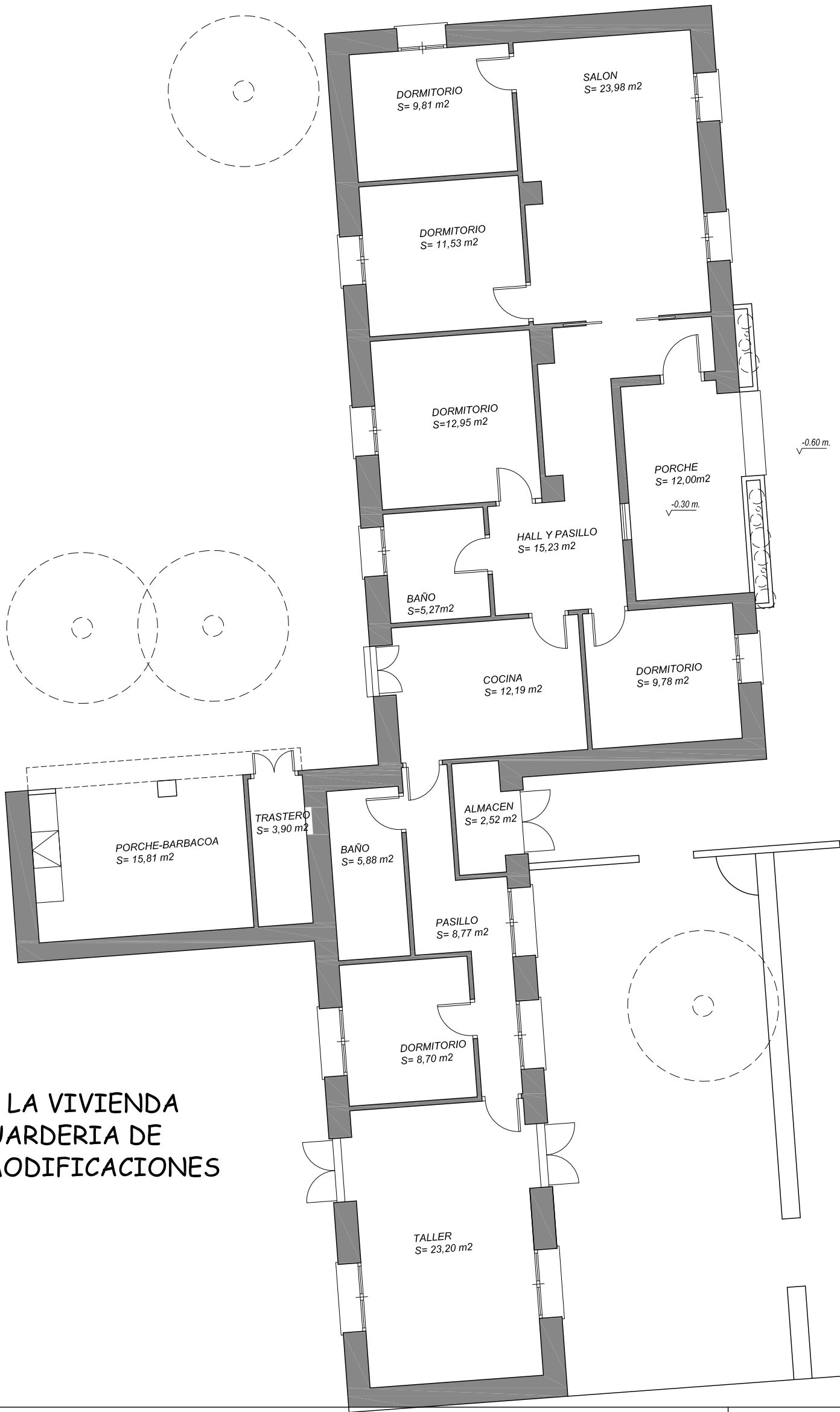




SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
PLANTA BAJA	
EDIFICIO VERMUT	207,08 m2
VIVIENDA.....	231,73 m2
PLANTA PRIMERA	
EDIFICIO VERMUT.....	109,02 m2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA....340,75 m2	

TOTAL SUPERFICIE AMPLIADA.... 0.00 m2

SUPERFICIE AFECTA A ACTIVIDAD..... 316,10 m2



EXP:
759-27-24

Octubre 2024

Escala: E 1/100

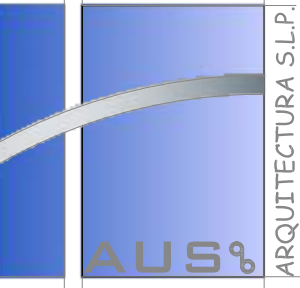
P08 ESTADO PROPUESTO. PLANTA BAJA

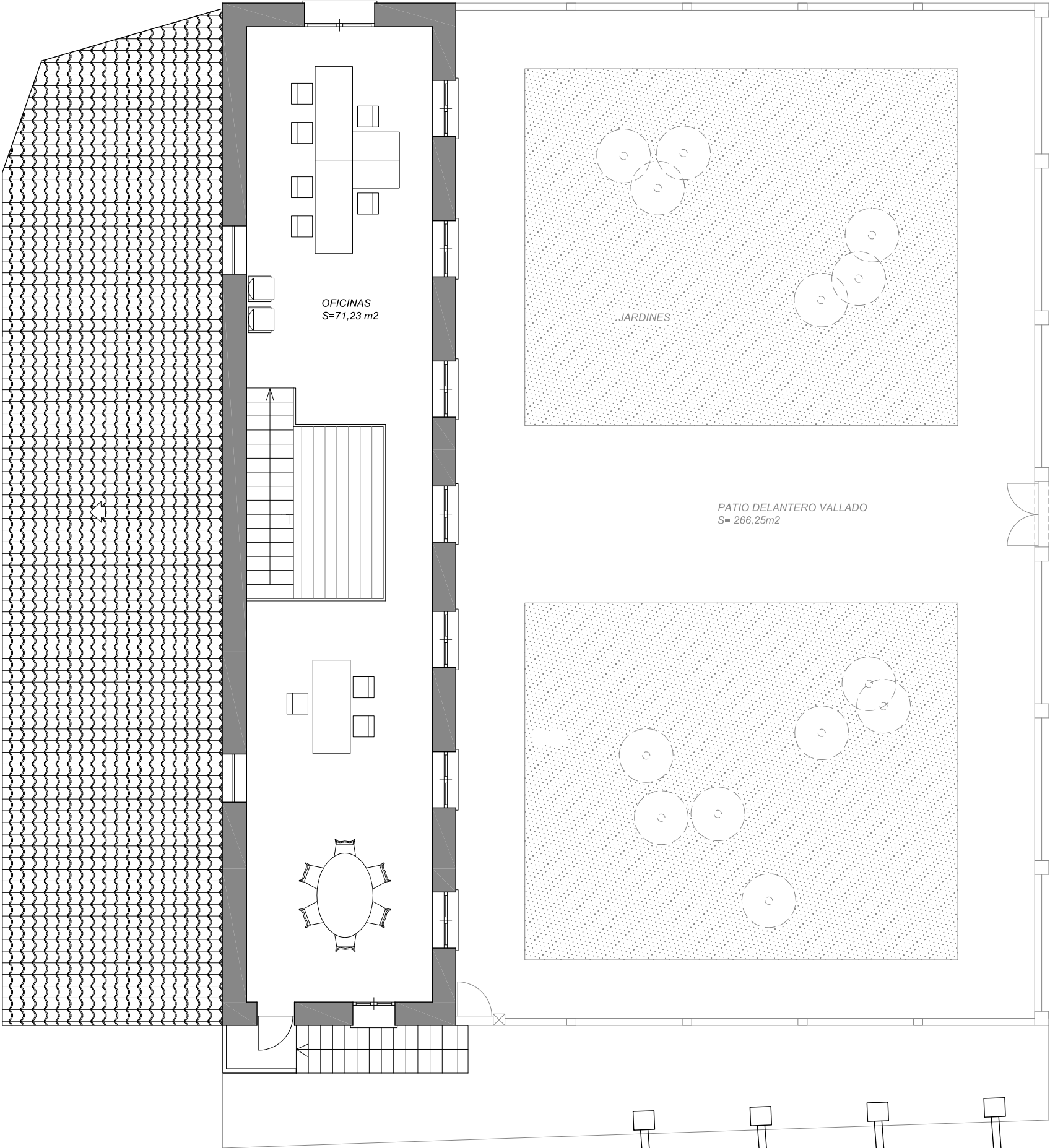
PROYECTO: PROYECTO DE ACTUACION DE ENOTURISMO PAPATAN

PROMOTOR: VERMUT PAPATAN S.L.

SITUACION: PARCELAS 358 y 356 DEL POLIGONO 1 DE TORREPEROGIL

NOTA: SE MANTIENE LA VIVIENDA
EXISTENTE COMO GUARDERIA DE
LA ACTIVIDAD SIN MODIFICACIONES

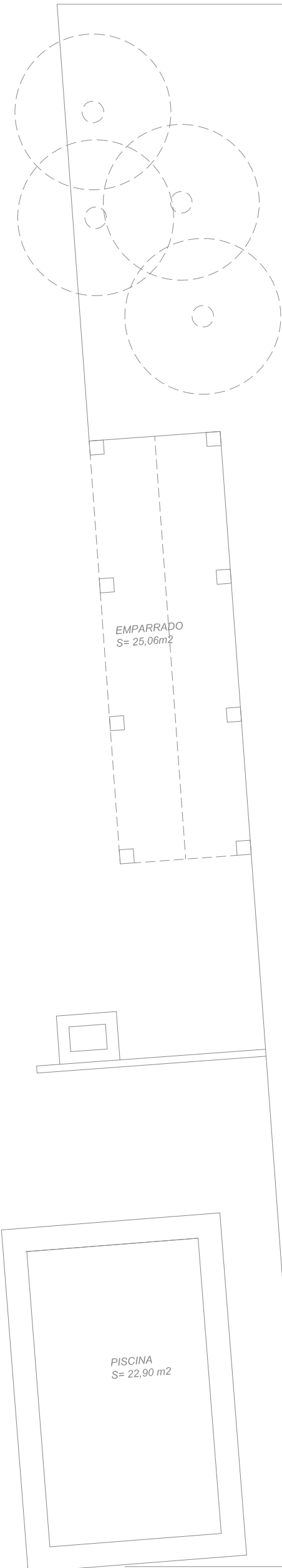
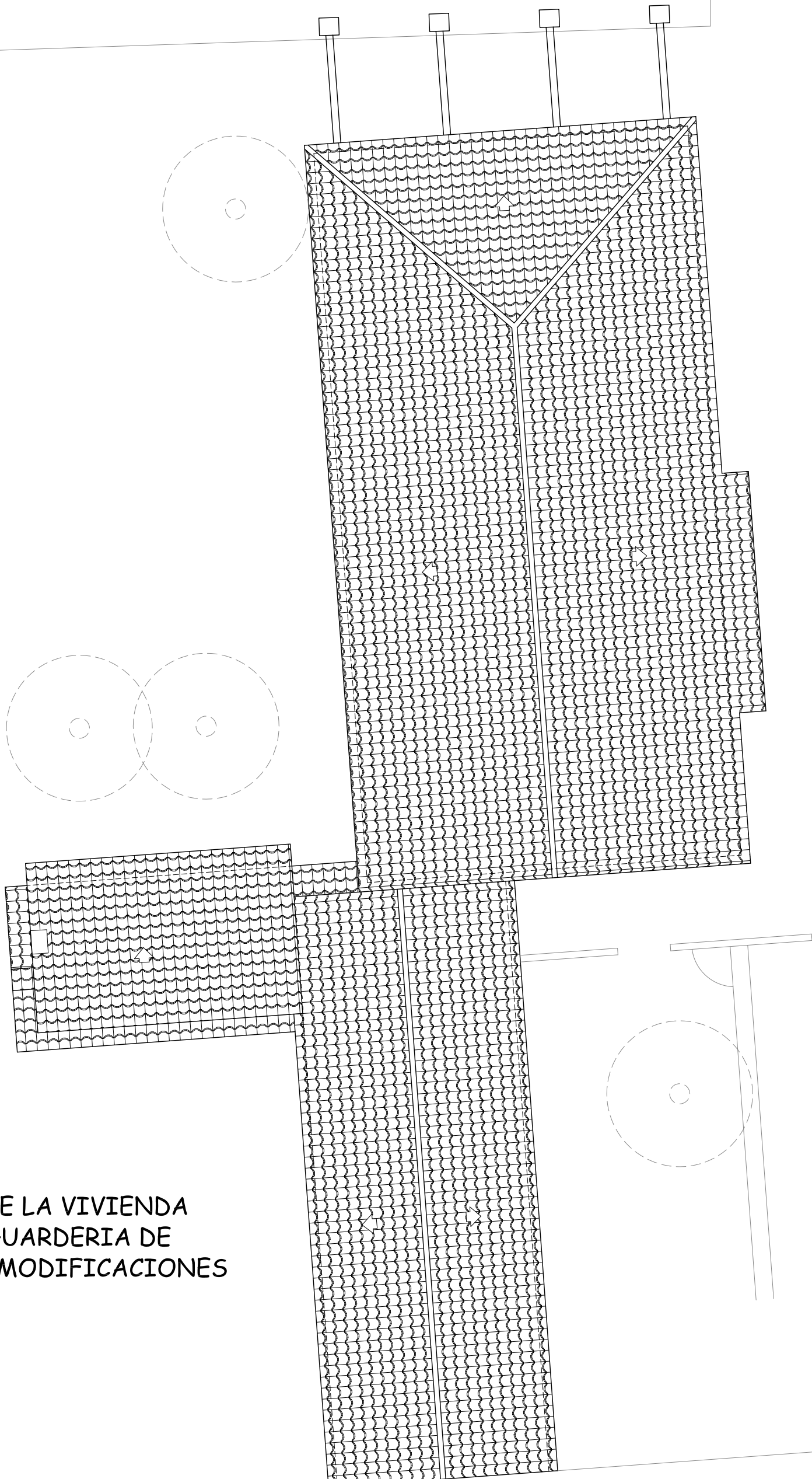




SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
PLANTA BAJA	
EDIFICIO VERMUT	207,08 m2
VIVIENDA.....	231,73 m2
PLANTA PRIMERA	
EDIFICIO VERMUT.....	109,02 m2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA....340,75 m2	

TOTAL SUPERFICIE AMPLIADA.... 0.00 m2

SUPERFICIE AFECTA A ACTIVIDAD..... 316,10 m2



NOTA: SE MANTIENE LA VIVIENDA
EXISTENTE COMO GUARDERIA DE
LA ACTIVIDAD SIN MODIFICACIONES

EXP:
759-27-24

Octubre 2024

Escala: E 1/100

P09

ESTADO PROPUESTO. PLANTA PRIMERA

PROYECTO: PROYECTO DE ACTUACION DE ENOTURISMO PAPATAN

PROMOTOR: VERMUT PAPATAN S.L.

SITUACION: PARCELAS 358 y 356 DEL POLIGONO 1 DE TORREPEROGIL

AUS

ARQUITECTURA S.L.P.