



Ayuntamiento de Coria del Río

JESÚS ANTONIO DE LA ROSA ORTÍZ, SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RÍO (SEVILLA).-

CERTIFICO.- Que la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el **día 24 de abril de 2025**, adoptó entre otros, un acuerdo que copiado literalmente dice como sigue:

.../...

PUNTO 5º.- APROBACIÓN INICIAL DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE PARCELA DE TOLERANCIA INDUSTRIAL A DOTACIONAL INDUSTRIAL SANITARIO. EXPT. 2024/EGE 02/000060.

Vista la propuesta de Alcaldía de fecha 22 de abril de 2025, cuyo tenor literal es el que sigue:

*"Visto que con fecha 26 de junio de 2024 tuvo entrada la solicitud presentada por D. Rafael Molina Poyato, en nombre y representación de la entidad VITALMED INMUEBLES Y EQUIPAMIENTOS, S.L.U de aprobación de Estudio de Ordenación de la finca registral n.º 21.197, con una superficie total construída, con inclusión de las zonas comunes de TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTE CON DOCE METROS CUADRADOS (3.420,12 m2), siendo la superficie útil total de DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO CON OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (2.694,85 m2) **que actualmente tiene un uso de tolerancia industrial para un cambio de uso a dotacional sanitario industrial.***

Visto que la Arquitecta Municipal emitió informe, el 17 de julio de 2024, del siguiente tenor literal: "Vista la documentación técnica aportada inicialmente se le requiere subsanación del documento en los siguientes términos:

- 1. Deberá incorporar el cálculo de la valoración en metálico sustitutiva del suelo correspondiente al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, que corresponde ceder al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.*
- 2. Deberá incorporar un apartado en la Memoria en el que se justifique si el edificio actual en construcción cumple los parámetros urbanísticos del nuevo uso a implantar.*
- 3. Deberá incluir en los planos de información, un plano de infraestructuras básicas existentes."*

Visto que la Arquitecta Municipal emitió informe, el 9 de septiembre de 2024, del siguiente tenor literal: "Vista la documentación técnica aportada con fecha 02/09/2024 tras requerimiento efectuado, se detectan las siguientes incidencias a subsanar nuevamente:

- 1. En el apartado 6.2.1 de la Memoria, se realiza un cálculo de las reservas dotacionales (Sistemas locales y Sistemas Generales) que genera la actuación de mejora urbana. Deberá eliminar de dicho apartado, el calculo del nivel dotacional existente una vez el nuevo edificio dotacional privado esté en uso ya que no procede.*
- 2. En el mismo apartado 6.2.1 de la Memoria, en el cálculo de la parcela o parcelas de suelo libres de cargas, que corresponde entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, correspondientes al 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico generado en el ámbito de actuación, deberá corregir el cálculo efectuado y completarlo, calculando la parcela de suelo que corresponde al 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico generado.*
- 3. Deberá justificar el valor económico de las cesiones obligatorias, tanto de las dotaciones locales generadas como del suelo correspondiente al 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico generado, dentro de la memoria del Estudio de Ordenación así como cualquier otra forma de materializar las cesiones*

Calle Cervantes, 69.

41100 Coria del Río. Sevilla.

Tfno.954770050 -Fax 954770363

Correo Electrónico: contratacioncoria@coriadelrio.es

Web: www.ayto-coriadelrio.es

Pag. 1

Este contenido se dirige exclusivamente a sus destinatarios, puede contener información privilegiada o confidencial y es para uso exclusivo de la persona o entidad de destino. Si no es usted, el destinatario indicado, queda notificado de que la lectura, utilización, divulgación y/o copia sin autorización puede estar prohibida en virtud de la LOPD y siguientes modificaciones vigentes.

Código Seguro De Verificación	Duv02Wvv+zncqc84zFnXJg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	25/04/2025 14:32:39
	Jesus Antonio De La Rosa Ortiz	Firmado	25/04/2025 14:24:26
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Duv02Wvv+zncqc84zFnXJg==		





Ayuntamiento de Coria del Río

admitidas por la ley y el reglamento.

Lo que se informa a los efectos oportunos”.

Visto la Arquitecta Municipal emitió informe, el 9 de octubre de 2024, del siguiente tenor literal: “Vista la documentación presentada con fecha 08/10/2024, para subsanación de la misma tras requerimiento señalado en informe técnico de fecha 09/09/2024, esta Oficina Técnica

INFORMA:

PRIMERO.- INNECESARIEDAD DE PROPUESTA DE DELIMITACIÓN PREVIA

De conformidad con la **Disposición Transitorio Tercera del Decreto 550/2022** de 29 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, en suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística, se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, **sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa**.

En base a lo anterior sólo será necesario la tramitación del Estudio de Ordenación conforme al artículo 98 del Reglamento y 75 de la ley, a través de los órganos que tengan atribuida la competencia de aprobación.

SEGUNDO.- ESTUDIO DE ORDENACIÓN

Visto el estudio de ordenación, se trata de una actuación de mejora urbana en suelo urbano regulada en el artículo 27 y 69 de la LISTA, que únicamente tiene por **objeto** el cambio de uso de la parcela **de Tolerancia Industrial a uso Dotacional Sanitario industrial**, sin necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

No existe afección al medio ambiente por lo que no está sometido a ninguna tramitación ambiental.

El contenido del documento es correcto y completo.

La actuación se considera viable y compatible con la ordenación urbanística municipal (Normas Subsidiarias Municipales) y **territorial** (Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y Decreto 550/2022 de 29 de noviembre por el que se aprueba el reglamento que desarrolla la ley 7/2021).

Respecto a la potestad que tiene el Ayuntamiento para suspensión de licencias en el ámbito objeto del Estudio de Ordenación mientras se tramita el instrumento de ordenación urbanística detallada, se considera innecesaria dado que afecta a un ámbito muy reducido sin alteración de la trama urbana, perteneciendo en la actualidad a un único propietario promotor de la actuación de mejora urbana.

TERCERO.- TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN

Establece la **Disposición final única del Reglamento**, que se modifica el apartado 5 del artículo 40 de la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión integrada de la Calidad Ambiental, de forma que “no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b (Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones), en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la

Calle Cervantes, 69.

41100 Coria del Río. Sevilla.

Tfno.954770050 -Fax 954770363

Correo Electrónico: contratacioncoria@coriadelrio.es Web: www.ayto-coriadelrio.es

Pag. 2

Este contenido se dirige exclusivamente a sus destinatarios, puede contener información privilegiada o confidencial y es para uso exclusivo de la persona o entidad de destino. Si no es usted, el destinatario indicado, queda notificado de que la lectura, utilización, divulgación y/o copia sin autorización puede estar prohibida en virtud de la LOPD y siguientes modificaciones vigentes.

Código Seguro De Verificación	Duv02Wvv+zncqc84zFnXJg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	25/04/2025 14:32:39
	Jesus Antonio De La Rosa Ortiz	Firmado	25/04/2025 14:24:26
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/Duv02Wvv+zncqc84zFnXJg==		





Ayuntamiento de Coria del Río

memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial.”

Según el citado artículo 5, se define «Impacto o efecto significativo» como la alteración de carácter permanente o de larga duración de un valor natural y, en el caso de espacios Red Natura 2000, cuando además afecte a los elementos que motivaron su designación y objetivos de conservación. A la vista de que el Estudio de Ordenación afecta a una parcela de suelo urbano, se concluye que no hay impacto significativo en el medio ambiente por lo que **el Estudio de Ordenación no está sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada, aunque será necesario el pronunciamiento del órgano ambiental.**

Por tanto, conforme a los artículos 76 y 77 de la ley, y artículos 100 y 101 del Reglamento, **no será preceptiva ni consulta pública ni avance** del instrumento del Estudio de Ordenación ya que no está sometido a Evaluación Ambiental Estratégica por su nula afección al medio ambiente.

La aprobación inicial es competencia municipal, mediante acuerdo previo los informes técnico y jurídico correspondientes, conforme al artículo 102 del Reglamento.

El instrumento se someterá a un periodo de **información pública** por plazo no inferior a **veinte días**, dando **audiencia a los propietarios** (en la actualidad solo hay un propietario promotor de esta iniciativa), y **consulta a las compañías suministradoras**, conforme a los artículos 78.4 de la Ley y 104 del Reglamento. No existen otros órganos ni entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados.

Durante la información pública, únicamente será preceptivo (no vinculante), el informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo conforme al artículo 75 de la Ley y 105 del Reglamento.

Finalmente se debe proceder a la aprobación definitiva conforme a los artículos 79 y 80 de la ley y los artículos 109 y 111 del reglamento.

CUARTO.- CONCLUSIÓN

Visto el Estudio de Ordenación quedan justificados todos los requisitos y determinaciones establecidos en el artículo 47 y 92 del Decreto 550/2022.

En cuanto a los deberes de las actuaciones de mejora contemplados en el artículo 28 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre (LISTA) y 49 del RG LISTA, se establecen:

- Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera. Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.
- Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente.

Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente.

En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

- Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el

Calle Cervantes, 69.

41100 Coria del Río. Sevilla.

Tfno.954770050 -Fax 954770363

Correo Electrónico: contratacioncoria@coriadelrio.es Web: www.ayto-coriadelrio.es

Pag. 3

Este contenido se dirige exclusivamente a sus destinatarios, puede contener información privilegiada o confidencial y es para uso exclusivo de la persona o entidad de destino. Si no es usted, el destinatario indicado, queda notificado de que la lectura, utilización, divulgación y/o copia sin autorización puede estar prohibida en virtud de la LOPD y siguientes modificaciones vigentes.

Código Seguro De Verificación	Duv02Wwv+zncqc84zFnXJg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	25/04/2025 14:32:39
	Jesus Antonio De La Rosa Ortiz	Firmado	25/04/2025 14:24:26
Observaciones		Página	3/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Duv02Wwv+zncqc84zFnXJg==		





Ayuntamiento de Coria del Río

realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

*Respecto al deber de entregar el suelo correspondiente al 10% " del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación", pudiendo se sustituido por su equivalente en metálico (conforme al artículo 28 de la LISTA y 49 del RG LISTA), se establece en la Memoria que la superficie de suelo obtenida es de 72,19 m² (pg. 36 Memoria) y según la valoración económica su equivalente en metálico asciende a la cantidad de ocho mil cuatrocientos cincuenta y ocho euros con cincuenta céntimos (**8.458,50 €**) que deberá entregar al Ayuntamiento para su incorporación al Patrimonio Publico de Suelo conforme al artículo 28 de la ley una vez aprobado el instrumento de ordenación detallada.*

*Respecto al deber de entregar el suelo reservado para sistemas generales y locales, que igualmente puede sustituirse por su valor en metálico cuando no tenga entidad suficiente, se establece en la Memoria que la superficie de suelo obtenida es de 51,10 m² (pg. 34 Memoria) y según la valoración económica su equivalente en metálico asciende a la cantidad de cinco mil novecientos ochenta y siete euros con treinta y nueve céntimos (**5.987,39 €**) que deberá entregar al Ayuntamiento para su incorporación al Patrimonio Publico de Suelo conforme al artículo 28 de la ley una vez aprobado el instrumento de ordenación detallada.*

En esta actuación no existen más deberes a considerar.

En base a lo anterior PROCEDE su admisión a trámite y aprobación inicial.

Lo que se informa a los efectos oportunos".

Visto que mediante propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Ordenación del Territorio de 08 de noviembre de 2024, se acordó que se procediese al inicio de expediente de aprobación del Estudio de Ordenación.

Visto que con fecha 21 de noviembre de 2024 se emitió el informe jurídico correspondiente.

Visto que mediante escrito con fecha de registro de salida 02 de diciembre de 2024, ratificado el 7 de febrero de 2025, se solicitó por este ayuntamiento a la delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, pronunciamiento expreso del órgano ambiental de la no necesidad de someter a Evaluación Ambiental Estratégica el Estudio de Ordenación, como trámite preceptivo previo a la aprobación inicial de conformidad con lo establecido en el art. 40.4 b) de la Ley 7/ 2007, de 9 de julio , de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

*Visto que la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía remitió escrito con fecha de registro de entrada de 10 de abril de 2025, en respuesta a la citada solicitud de pronunciamiento expreso de la **no necesidad** de someter a Evaluación Ambiental Estratégica, informando que la aprobación del Estudio de Ordenación, no está sometido a Evaluación Ambiental Estratégica.*

Visto el informe jurídico de fecha 21 de abril de 2025.

Visto que con fecha 22 de abril de 2025 se emitió el informe positivo de fiscalización por parte del interventor .

Visto que la Legislación aplicable viene determinada por:

— Los artículos 69 y 75 a 85 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del

Calle Cervantes, 69.

41100 Coria del Río. Sevilla.

Tfno.954770050 -Fax 954770363

Correo Electrónico: contratacioncoria@coriadelrio.es

Web: www.ayto-coriadelrio.es

Pag. 4

Este contenido se dirige exclusivamente a sus destinatarios, puede contener información privilegiada o confidencial y es para uso exclusivo de la persona o entidad de destino. Si no es usted, el destinatario indicado, queda notificado de que la lectura, utilización, divulgación y/o copia sin autorización puede estar prohibida en virtud de la LOPD y siguientes modificaciones vigentes.

Código Seguro De Verificación	Duv02Wwv+zncqc84zFnXJg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	25/04/2025 14:32:39
	Jesus Antonio De La Rosa Ortiz	Firmado	25/04/2025 14:24:26
Observaciones		Página	4/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Duv02Wwv+zncqc84zFnXJg==		





Ayuntamiento de Coria del Río

territorio de Andalucía.

— Los artículos 92, 98 a 114 y Disposición final única del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

— Los artículos 21.1 j) y 22.2 c) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

— Los artículos 39 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Visto los anteriores antecedentes, teniendo en cuenta la normativa de aplicación, en base al Informe Jurídico obrante en el expediente, se considera que la siguiente propuesta de resolución se adecúa a la legislación aplicable y procede su aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local, según Resolución de alcaldía n.º 1849/2023, de 19 de junio, modificada por Resolución de alcaldía 2506/2024 de 26 de agosto de 2024.

Esta Alcaldía propone a la Junta de Gobierno Local, que adopte el siguiente acuerdo:

PRIMERO. Aprobar inicialmente el Estudio de Ordenación presentado por D. Rafael Molina Poyato, en nombre y representación de la entidad Inversiones VITALMED INMUEBLES Y EQUIPAMIENTOS, S.L.U de aprobación de Estudio de Ordenación de la finca registral n.º 21.197, con una superficie total construida, con inclusión de las zonas comunes de TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTE CON DOCE METROS CUADRADOS (3.420,12 m²), siendo la superficie útil total de DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO CON OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (2.694,85 m²) **que actualmente tiene un uso de tolerancia industrial para un cambio de uso a dotacional sanitario industrial.**

SEGUNDO. Someter el Estudio de Ordenación junto con los documentos que lo integran, a un periodo de información publica por plazo de veinte días mediante anuncio en el tablón de edictos del Ayuntamiento, en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla y en el Portal de Transparencia de este Ayuntamiento.

Durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo en la sede electrónica del Ayuntamiento.

TERCERO. Comunicar personalmente la apertura y duración del tramite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del Estudio de Ordenación. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro.

CUARTO. Solicitar el informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo exigido por el artículo 75 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

QUINTO. Consultar a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos."

La Junta de Gobierno Local con el voto favorable de los ocho (8) miembros asistentes, aprueba la propuesta transcrita en sus justos términos.

.../...

Calle Cervantes, 69.

41100 Coria del Río. Sevilla.

Tfno.954770050 -Fax 954770363

Correo Electrónico: contratacioncoria@coriadelrio.es Web: www.ayto-coriadelrio.es

Pag. 5

Este contenido se dirige exclusivamente a sus destinatarios, puede contener información privilegiada o confidencial y es para uso exclusivo de la persona o entidad de destino. Si no es usted, el destinatario indicado, queda notificado de que la lectura, utilización, divulgación y/o copia sin autorización puede estar prohibida en virtud de la LOPD y siguientes modificaciones vigentes.

Código Seguro De Verificación	Duv02Wwv+zncqc84zFnXJg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	25/04/2025 14:32:39
	Jesus Antonio De La Rosa Ortiz	Firmado	25/04/2025 14:24:26
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Duv02Wwv+zncqc84zFnXJg==		





Ayuntamiento
de Coria del Río

Y para que conste y surta efectos donde proceda, expido la presente, con la salvedad del artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, de 28 de noviembre de 1986.

EL ALCALDE -PRESIDENTE

EL SECRETARIO GENERAL

(con firma electrónica)

Fdo.- Modesto González Márquez

Fdo.-Jesús A. de la Rosa Ortiz



Calle Cervantes, 69.

41100 Coria del Río. Sevilla.

Tfno.954770050 -Fax 954770363

Correo Electrónico: contratacioncoria@coriadelrio.es Web: www.ayto-coriadelrio.es

Pag. 6

Este contenido se dirige exclusivamente a sus destinatarios, puede contener información privilegiada o confidencial y es para uso exclusivo de la persona o entidad de destino. Si no es usted, el destinatario indicado, queda notificado de que la lectura, utilización, divulgación y/o copia sin autorización puede estar prohibida en virtud de la LOPD y siguientes modificaciones vigentes.

Código Seguro De Verificación	Duv02Wwv+zncqc84zFnXJg==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez		Firmado	25/04/2025 14:32:39
	Jesus Antonio De La Rosa Ortiz		Firmado	25/04/2025 14:24:26
Observaciones			Página	6/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Duv02Wwv+zncqc84zFnXJg==			

