



Ayuntamiento de Coria del Río

SERV. SECRETARÍA.

Rº: JRO/MMC

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

CERTIFICA: Que el Pleno Municipal en la sesión celebrada con carácter ordinario, el **3 de julio de 2025**, adoptó entre otros, acuerdo que literalmente transcrito, es del siguiente tenor:

.../...

PUNTO 8º.- APROBACIÓN DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA EL CAMBIO DE USO DE TOLERANCIA INDUSTRIAL A USO DOTACIONAL SANITARIO INDUSTRIAL.

Se da cuenta del Dictamen de la Comisión Informativa Única sobre el asunto epigrafiado, que literalmente dice lo siguiente:

"PUNTO 4º.- APROBACIÓN DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA EL CAMBIO DE USO DE TOLERANCIA INDUSTRIAL A USO DOTACIONAL SANITARIO INDUSTRIAL.

Vista la propuesta del Alcalde-Presidente de fecha de 26 de junio de 2025, cuyo tenor literal es el que sigue:

"Visto que con fecha 26 de junio de 2024 tuvo entrada la solicitud presentada por Don Rafael Molina Poyato DNI 48.....733-J, en nombre y representación de Inversiones Edificio Polular S.L. B-56559503, de aprobación del Estudio de Ordenación que tiene por objeto el cambio de uso de la parcela sita en c/ Clara Campoamor n.º 1 esq. C/ Centro Popular Instructivo n.º 1 de Tolerancia Industrial a uso Dotacional Sanitario Industrial, sin necesidad de reforma o renovación de la urbanización y con fecha 10 de abril de 2025 tuvo entrada en el Registro de este ayuntamiento por parte del solicitante cambio de denominación y ampliación del objeto social Vitalmed Inmuebles y Equipamiento S.LU.

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.*

Calle Cervantes, 69.

41100 Coria del Río. Sevilla.

Tfno.954770050 -Fax 954770363

Correo Electrónico: organoscolegiados@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	aZ0swu6hAA1PFDUHDY2gvw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoriano Cancelo Rodriguez			Firmado	10/07/2025 09:28:30
	Jesus Antonio De La Rosa Ortiz			Firmado	10/07/2025 08:55:05
Observaciones				Página	1/11
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/aZ0swu6hAA1PFDUHDY2gvw==				





Ayuntamiento de Coria del Río

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 admitidas por la ley y el reglamento.

Lo que se informa a los efectos oportunos”.

Visto que 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 solo 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.

Calle Cervantes, 69.

41100 Coria del Río. Sevilla.

Tfno.954770050 -Fax 954770363

Correo Electrónico: organoscolegiados@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	aZ0swu6hAA1PFDUHDY2gvw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoriano Cancelo Rodriguez	Firmado	10/07/2025 09:28:30
	Jesus Antonio De La Rosa Ortiz	Firmado	10/07/2025 08:55:05
Observaciones		Página	2/11
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/aZ0swu6hAA1PFDUHDY2gvw==		





Ayuntamiento de Coria del Río

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 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

Calle Cervantes, 69.

41100 Coria del Río. Sevilla.

Tfno.954770050 -Fax 954770363

Correo Electrónico: organoscolegiados@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	aZ0swu6hAA1PFDUHDY2gvw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoriano Cancelo Rodriguez	Firmado	10/07/2025 09:28:30
	Jesus Antonio De La Rosa Ortiz	Firmado	10/07/2025 08:55:05
Observaciones		Página	3/11
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/aZ0swu6hAA1PFDUHDY2gvw==		





Ayuntamiento de Coria del Río

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.

- c) *Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el 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 con fecha 21 de noviembre de 2024, se emitió el informe jurídico correspondiente.

Visto que con fecha de registro de salida de 2 de diciembre de 2024, se solicitó a la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía, el pronunciamiento expreso del órgano ambiental de la no necesidad de someter a Evaluación Ambiental Estratégica el Estudio de Ordenación, como trámite a la aprobación inicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 40.4.4.b) de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Visto que la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía remitió escrito el de 1 de abril de 2024, en respuesta a la solicitud de pronunciamiento expreso de la no necesidad de someter a Evaluación Ambiental Estratégica, informando que el órgano sustantivo deberá justificar que no habrá impacto significativo en cada uno de los factores recogidos en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Subsanada dicha incidencia emitió informe la citada administración con fecha 9 de abril de 2025 que no se encuentra sometida a Evaluación Ambiental Estratégica.

Visto que por la Técnica de Administración General adscrita a Secretaría emitió informe jurídico de fecha 21

Calle Cervantes, 69.

41100 Coria del Río. Sevilla.

Tfno.954770050 -Fax 954770363

Correo Electrónico: organoscolegiados@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	aZ0swu6hAA1PFDUHDY2gvw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoriano Cancelo Rodriguez	Firmado	10/07/2025 09:28:30
	Jesus Antonio De La Rosa Ortiz	Firmado	10/07/2025 08:55:05
Observaciones		Página	4/11
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/aZ0swu6hAA1PFDUHDY2gvw==		





Ayuntamiento de Coria del Río

de abril de 2024.

Visto que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 24 de abril de 2025, acordó literalmente lo siguiente:

*"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 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.***

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 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

Calle Cervantes, 69.

41100 Coria del Río. Sevilla.

Tfno.954770050 -Fax 954770363

Correo Electrónico: organoscolegiados@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	aZ0swu6hAA1PFDUHDY2gvw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoriano Cancelo Rodriguez	Firmado	10/07/2025 09:28:30
	Jesus Antonio De La Rosa Ortiz	Firmado	10/07/2025 08:55:05
Observaciones		Página	5/11
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/aZ0swu6hAA1PFDUHDY2gvw==		





Ayuntamiento de Coria del Río

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 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,**

Calle Cervantes, 69.

41100 Coria del Río. Sevilla.

Tfno.954770050 -Fax 954770363

Correo Electrónico: organoscolegiados@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	aZ0swu6hAA1PFDUHDY2gvw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoriano Cancelo Rodriguez	Firmado	10/07/2025 09:28:30
	Jesus Antonio De La Rosa Ortiz	Firmado	10/07/2025 08:55:05
Observaciones		Página	6/11
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/aZ0swu6hAA1PFDUHDY2gvw==		





Ayuntamiento de Coria del Río

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 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 ser 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

Calle Cervantes, 69.

41100 Coria del Río. Sevilla.

Tfno.954770050 -Fax 954770363

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

Pag. 7

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	aZ0swu6hAA1PFDUHDY2gvw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoriano Cancelo Rodriguez	Firmado	10/07/2025 09:28:30
	Jesus Antonio De La Rosa Ortiz	Firmado	10/07/2025 08:55:05
Observaciones		Página	7/11
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/aZ0swu6hAA1PFDUHDY2gvw==		





Ayuntamiento de Coria del Río

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 la aprobación inicial fue sometida a información pública durante el plazo de veinte días mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia n.º 81 de 30 de abril de 2025 y en el portal de transparencia de este Ayuntamiento desde el 28 de abril de 2025.

Asimismo se remitió notificación del acuerdo de aprobación inicial del citado Estudio de Detalle a los titulares catastrales y registrales de los terrenos afectados por el mismo el 28 de abril de 2024, concediéndole un plazo de 20 días, desde la recepción de la citada notificación, al objeto de que pudiese examinar el expediente, a los efectos de alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimase conveniente.

Visto que por el Responsable del Servicio Municipal de Registro emitió informe con fecha 24 de junio de 2024 donde indicó que no constaba anotación alguna sobre el citado expediente.

Visto que mediante escritos de Alcaldía de 25 de abril de 2025 se solicitó a EMASESA, E-Distribuciones Redes Digitales SLU y al Ministerio de Transformación Digital y de la Función Publica informe sobre a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos.

Visto que mediante escrito de 13 de mayo de 2025 se remitió, por tercera vez, el expediente de aprobación del citado Estudio de Ordenación a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, al objeto de la emisión del informe preceptivo.

Visto que por E-Distribuciones Redes Digitales SLU se recibió informe favorable con fecha 28 de abril de 2025.

Visto que por EMASESA se emitió informe favorable con fecha 5 de junio de 2025.

Visto que por Ministerio de Transformación Digital y de la Función Publica se emitió informe favorable el 5 de junio de 2025.

Visto que con fecha 23 de junio de 2025 se recibió informe favorable de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía.

Visto que la Arquitecta Municipal emitió informe de fecha 25 de junio de 2025 del siguiente tenor literal.

Calle Cervantes, 69.

41100 Coria del Río. Sevilla.

Tfno.954770050 -Fax 954770363

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

Pag. 8

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	aZ0swu6hAA1PFDUHDY2gvw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoriano Cancelo Rodriguez	Firmado	10/07/2025 09:28:30
	Jesus Antonio De La Rosa Ortiz	Firmado	10/07/2025 08:55:05
Observaciones		Página	8/11
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/aZ0swu6hAA1PFDUHDY2gvw==		





Ayuntamiento de Coria del Río

"Visto el informe preceptivo (no vinculante), del Servicio de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, solicitado conforme al artículo 75 de la Ley y 105 del Reglamento General de la LISTA durante el periodo de información pública, emitido con fecha 20/06/2025.

Visto el informe sectorial emitido por la Secretaría General de Telecomunicaciones, Infraestructuras digitales y seguridad digital del Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública, emitido con fecha 05/06/2025, a los efectos de lo previsto en los artículos 49 y 50 de la Ley 11/2022 de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, informando FAVORABLEMENTE sobre la adecuación del ESTUDIO DE ORDENACIÓN en parcela destinada a Equipamiento Sanitario.

Visto el informe emitido por la compañía suministradora de aguas EMASESA con fecha 04/06/2025, en el que se dice textualmente:

"Informar en primer lugar que los sistemas de aducción, tratamiento y distribución de agua potable gestionados por EMASESA cuentan con capacidad suficiente para atender las demandas derivadas de dicha modificación y en segundo lugar que la red de saneamiento y el sistema de depuración de aguas residuales existente permite atender dichos vertidos sin interferir en el cumplimiento de los valores límites de emisión."

Visto el informe emitido por la compañía suministradora de electricidad e-distribución con fecha 28/05/2025, en el que se dice textualmente "que no existe inconveniente por parte de EDistribución Redes Digitales S.L.U. para su tramitación " (...) "No obstante lo anterior, debido al cambio de uso con aumento de edificabilidad, se plantea la posibilidad de la insuficiencia de la infraestructura necesaria para atender los futuros suministros, por lo que el promotor de la actuación deberá cursar la preceptiva petición de suministro a través de la web <https://www.edistribucion.com/es/red-electrica/acometida-electrica.html>, con objeto de realizar un Estudio Técnico-Económico para evaluar las nuevas infraestructuras eléctricas a desarrollar y las modificaciones necesarias de las redes existentes y donde se determinará el punto de conexión con la red de distribución M.T./B.T. con capacidad en base a la nueva dotación prevista.

" En base a lo anterior se CONCLUYE que dado que no se ha producido ninguna modificación del documento aprobado inicialmente por Pleno celebrado con fecha 24/04/2025, PROCEDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA del Estudio de Ordenación.

Respecto a lo dispuesto por la compañía suministradora e-distribución, el titular de la actuación deberá tramitar tal y como se indica informe la adecuación de las redes existentes a la demanda de la actuación y el uso previsto y solicitar al Ayuntamiento las correspondientes licencias municipales de obra si afectaran al dominio público".

LEGISLACIÓN APLICABLE

PRIMERO. 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 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.

Calle Cervantes, 69.

41100 Coria del Río. Sevilla.

Tfno.954770050 -Fax 954770363

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

Pag. 9

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	aZ0swu6hAA1PFDUHDY2gvw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoriano Cancelo Rodriguez	Firmado	10/07/2025 09:28:30
	Jesus Antonio De La Rosa Ortiz	Firmado	10/07/2025 08:55:05
Observaciones		Página	9/11
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/aZ0swu6hAA1PFDUHDY2gvw==		





Ayuntamiento de Coria del Río

SEGUNDO.- A la vista de los anteriores antecedentes, teniendo en cuenta la normativa de aplicación, se considera que la siguiente propuesta de acuerdo se adecúa a la legislación aplicable, procediendo su aprobación definitiva por el Pleno de la Corporación, conforme a lo establecido en los artículos 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y 75 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Visto el informe jurídico emitido el 26 de junio de 2024.

Por todo ello, **esta Alcaldía propone al Ayuntamiento en Pleno para que adopte el siguiente acuerdo:**

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Ordenación presentado 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.**

En cuanto a las consultas efectuadas Compañía Suministradoras (Emasesa y E-Distribución Redes Digitales S.L.U.), no existe inconveniente para el cambio de uso comercial a uso industrial de la parcela objeto del Estudio de Ordenación.

Respecto E-Distribución determina que ante la posible insuficiencia de infraestructuras necesarias para atender los futuros suministros, el promotor de la actuación deberá cursar la preceptiva petición de suministro a través de la web <https://www.edistribucion.com/es/red-electrica/acometida-electrica.html>, con objeto de realizar un Estudio Técnico-Económico para evaluar las nuevas infraestructuras eléctricas a desarrollar y las modificaciones necesarias de las redes existentes y donde se determinará el punto de conexión con la red de distribución M.T./B.T. con capacidad en base a la nueva dotación prevista.

SEGUNDO. - El promotor deberá 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 y 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.

TERCERO.- Remitir la documentación completa del Estudio de Ordenación al Registro autonómico de instrumentos de ordenación urbanística y al Registro Municipal para su depósito e inscripción.

CUARTO.- Previo depósito e inscripción en el Registro autonómico y municipal, publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el acuerdo de aprobación definitiva así como el contenido del articulado de las normas del Estudio de Ordenación, estando también a disposición de los interesados en el portal de transparencia de este Ayuntamiento.

Calle Cervantes, 69.

41100 Coria del Río. Sevilla.

Tfno.954770050 -Fax 954770363

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

Pag. 10

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	aZ0swu6hAA1PFDUHDY2gvw==		
Firmado Por	Victoriano Cancelo Rodriguez	Estado	Fecha y hora
	Jesus Antonio De La Rosa Ortiz	Firmado	10/07/2025 09:28:30
Observaciones		Firmado	10/07/2025 08:55:05
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/aZ0swu6hAA1PFDUHDY2gvw==		
		Página	10/11





Ayuntamiento de Coria del Río

QUINTO.- Dar cuenta del acuerdo a la entidad interesada a las compañías suministradoras y a la arquitecta municipal.

No obstante, la Corporación acordará lo que estime pertinente."

La Comisión Informativa con el voto favorable del Grupo Municipal AXSí-Andalucistas (5), y la abstención de los Grupos Municipales Socialista (2), Popular (1), y Vox (1), dictaminó favorablemente la propuesta antes transcrita."

Tras las intervenciones que constan en vídeo-acta, en votación ordinaria, el Ayuntamiento Pleno, con la asistencia de dieciocho (18) de sus veintiún miembros de derecho, con el voto favorable de sus miembros presentes del Grupo Municipal AXSí-Andalucistas (11), Socialista (3), Popular (3), y Vox (1), acuerda aprobar el dictamen antes transcrito.

... /...

Y para que conste a los efectos oportunos expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, con la advertencia o salvedad a que se refiere el artículo 206 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.

Vº Bº
EL ALCALDE EN FUNCIONES

(firmado electrónicamente)

Fdo.- Victoriano Cancelo Rodríguez

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.- Jesús Antonio de la Rosa Ortiz

Calle Cervantes, 69.

41100 Coria del Río. Sevilla.

Tfno.954770050 -Fax 954770363

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

Pag. 11

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	aZ0swu6hAA1PFDUHDY2gvw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Victoriano Cancelo Rodriguez	Firmado	10/07/2025 09:28:30
	Jesus Antonio De La Rosa Ortiz	Firmado	10/07/2025 08:55:05
Observaciones		Página	11/11
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/aZ0swu6hAA1PFDUHDY2gvw==		

