

AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
10/08/2024 19:31
14456



N.R.00383

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA ACTIVIDAD DESTINADA A APARCAMIENTO, ALQUILER Y VENTA DE AUTOCARAVANAS.

POLÍGONO 13. PARCELA 30. LA VEGA. 41100. CORIA DEL RÍO.

JULIO 2024

PROMOTOR: PASIÓN CARAVANAS, TURISMO Y OCIO S.L.
ARQUITECTOS TÉCNICOS: ANTONIO GUERRERO SÁNCHEZ
PEDRO ANTONIO GARCÍA DOMÍNGUEZ

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	1/63





ÍNDICE DE DOCUMENTOS

M. MEMORIA GENERAL

M.1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

- 1.1. ANTECEDENTES.
- 1.2. MARCO LEGISLATIVO APLICABLE.
- 1.3. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.
- 1.4. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD.

M.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 2.1. UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL.
- 2.2. IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.
- 2.3. NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.
- 2.4. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL ESPECÍFICA.
- 2.5. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR.
- 2.6. PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS LEGITIMADORA DE LA ACTIVIDAD.
- 2.7. MANTENIMIENTO DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICAS.
- 2.8. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS, VIARIOS, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS NECESARIOS.
- 2.9. OBRAS DE NATURALEZA PROVISIONAL Y FACILMENTE DESMONTABLES.
- 2.10. USO A IMPLANTAR.
- 2.11. PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL Y PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL EXCLUIDO EL COSTE DE LA MAQUINARIA Y EQUIPOS.
- 2.12. MANTENIMIENTO DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICAS.
- 2.13. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA.
- 2.14. CONCLUSIONES.

PL. PLANOS

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	2/63





M. MEMORIA GENERAL

Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	3/63





M.1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1. ANTECEDENTES.

Por encargo de Fernando Vega Gálvez, con DNI 52.695.505-K, como representante legal de la empresa PASIÓN AUTOCARAVANAS TURISMO Y OCIO S.L. con C.I.F. B-02.639.276 y con domicilio social en calle Camino de las Huertas, 15, Gelves (Sevilla), se ha procedido a la redacción del presente documento.

Se aporta de nuevo la documentación modificada, a consecuencia del requerimiento emitido por parte del Ayuntamiento de Coria del Río el 24 de mayo de 2024, en referencia al expediente 2024/EGE_02/000005.

El documento inicial estaba redactado por el Arquitecto José Juan Tejada Reyes, con nº Colegiado 7.194 del COAS. Se presenta documento de Cambio de técnico a través de Sede Electrónica con fecha 20 de marzo de 2024, sin que hasta la fecha se haya recibido comunicación alguna, así como tampoco el Requerimiento objeto de esta Documentación.

Este documento ha sido redactado por los arquitectos técnicos Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez, colegiados núm. 1.869 y 4.345 del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Sevilla (COAT) respectivamente.

La utilización total o parcial del presente documento, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

1.2. MARCO LEGISLATIVO APLICABLE.

2.1. Legislación Urbanística.

- Plan General de Ordenación Urbanística de Caria del Río. Adaptación parcial a la LOUA de las normas subsidiarias de planeamiento. Aprobación definitiva 31-07-2018.
- Revisión de las normas subsidiarias de planeamiento de Caria Del Rio (Sevilla). Aprobación definitiva enero 2001.
- Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA). Antes Ley 7/2021 de 1 de diciembre de 2021.

2.2. Legislación Sectorial.

- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- Real Decreto Legislativo 1 /2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. (TRLA)
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminares 1, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Ley 38/"1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. (LOE)

Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	4/63





- Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, y de modificación del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

2.3. Legislación Ambiental.

- Ley 7 /2007, de 9 de julio, de Gestión integrada de la calidad Ambiental.
- Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Junta de Andalucía, parcialmente modificado por decreto 94/2003, de 8 de abril y por la Ley 7/2007

1.3. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.

3.1. Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

La finca objeto de estudio se encuentra en el término municipal de Caria del Río, presenta linderos a la carretera A-8058 (Sevilla - La Puebla del Río) y a un camino hacia Palomares. Cuenta con una superficie de 23.986 m2.

Los linderos de la parcela son los siguientes:

- Al noreste, la finca de referencia catastral: 41034A01300003
- Al Sureste, con la carretera A-8058
- Al Suroeste, la finca de referencia catastral: 41034A01300004
- Al Oeste, con el camino de referencia catastral: 41034A01309002



Según el plano 01 Estructura General del Término, de la Adaptación de las Normas Subsidiarias de Coria del Río a la LOUA, la finca se encuentra en **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística** con la categoría de **Zonas Inundables**.

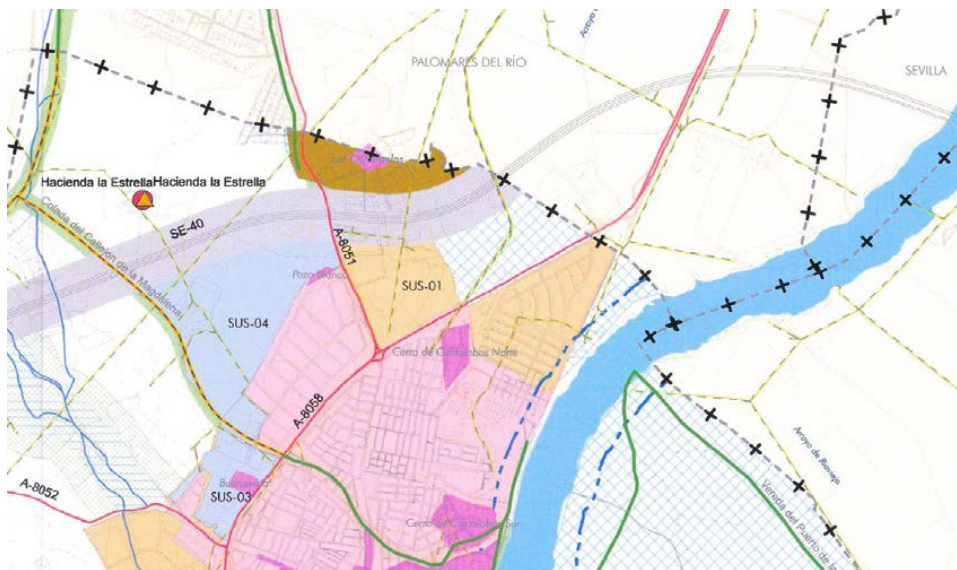
Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	5/63





PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA ACTIVIDAD DESTINADA A APARCAMIENTO, ALQUILER Y VENTA DE AUTOCARAVANAS. POLÍGONO 13. PARCELA 30. LA VEGA. 41100. CORIA DEL RÍO.

Julio 2024



SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

CAUCES RIO GUADALQUIVIR Y GUADARA	PROTECCIÓN DEHESA LA ATALAYA	PASO DE BARCAS
ZONA DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROLÓGICO	ZONA DE PROTECCIÓN DEL ESCARPE DEL ALJARAFE	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS
ZONA DE PROTECCIÓN DPMT / DPH 100 m. DE SEPARACIÓN	PARQUE METROPOLITANO RÍO PUÑO	EDIFICIOS Y LUGARES DE INTERÉS TERRITORIAL
ZONAS INUNDABLES	ESPACIO AGRARIO DE INTERÉS	ZONA DE PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS
CORREDOR VERDE. PASO DE BARCAS	ENTORNO CASA DE BLAS INFANTE	CARADA 75,22 m. CORDOL 37,81 m. VERDEGA 20,88 m.

Por la parcela discurre una línea eléctrica aérea de distribución.

El emplazamiento reúne las condiciones idóneas de accesos, comunicación y ubicación para el tipo de actuación previsto. Se adjuntan fotografías de la finca.

Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	6/63





Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	7/63





3.2. Caracterización física y jurídica de los terrenos.

El medio rural donde se desarrollará la actividad pertenece al municipio de Caria Del Rio.

- Encuadre Territorial: Se ubica al norte del municipio de Caria Del Rio, fuera de la zona urbana, entre al tramo de la SE-40 y la carretera de acceso al municipio, A-8058



- Climatología: El tipo de clima de Caria del Rio se encuadra dentro del ámbito Mediterráneo, que engloba a Andalucía, con veranos secos y calurosos e inviernos moderados, sin olvidar la influencia de los vientos dominantes que, al proceder del oeste, favorecen la penetración de las húmedas depresiones atlánticas.

Por cuanto se refiere a la temperatura media anual, esta se sitúa en los 13°C. En verano la media de las máximas supera los 35°C. Por el contrario, en invierno, la media de las temperaturas mínimas es de 5°C, y a veces se baja de 0 °C, la máxima en invierno puede rondar los 14°C.

Así las precipitaciones anuales se sitúan en torno a los 500 litros por metro cuadrado, marcadas por la irregularidad estacional, con un marcado contraste en el invierno, que recoge la mayor parte de las precipitaciones, en torno a un 50% del total anual, frente al 6% en los meses estivales.

- El terreno tiene una topografía ascendente, suave la mayoría de sus tramos.

Caracterización Jurídica de los Terrenos.

La finca objeto de estudio se encuentra en el término municipal de Caria del Río. Cuenta con una superficie de 23.986 m²

Catastralmente la finca es la siguiente:

- Denominación: Polígono 13 Parcela 30 La Vega, Caria del Rio (Sevilla)
- catastral: 41 034A013000300000MJ
- Superficie Catastral: 23.986 m².
- Clase: Rústico
- Uso principal: Agrario

Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	8/63





DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

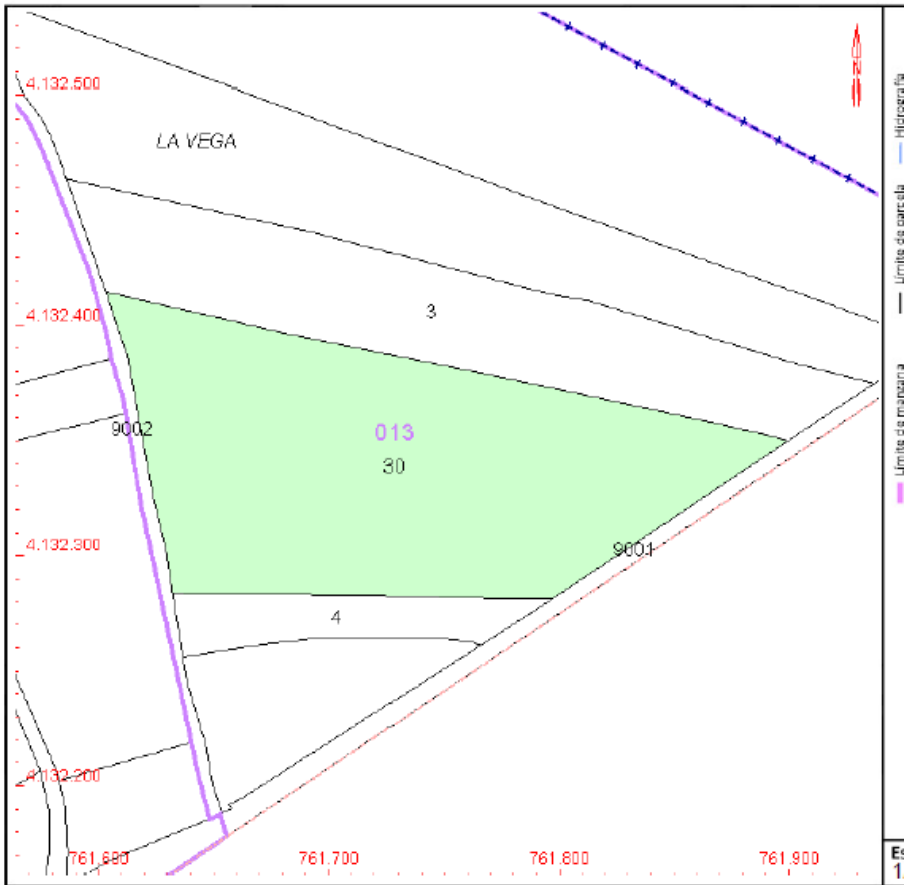
Referencia catastral	41034A013000300000M1
Localización	Polígono 13 Parcela 30 LA VEGA. CORIA DEL RIO (SEVILLA)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario

PARCELA CATASTRAL

Localización	Polígono 13 Parcela 30 LA VEGA. CORIA DEL RIO (SEVILLA)
Superficie gráfica	23.986 m ²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- Labor o Labradío secoano	03	23.986



Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	9/63





1.4. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD.

4.1. Descripción de la actividad y condiciones de desarrollo.

Como se indica en el título del modificado al proyecto, a diferencia del Proyecto Inicial, la actividad que se pretende realizar es la de aparcamiento, alquiler y venta de caravanas, por lo que ya **no se incluyen los servicios de pernocta** y por lo tanto no necesitan de los servicios específicos para este tipo de actividad, desarrollándose en la parcela descrita anteriormente con carácter provisional y en zonas diferenciadas.

De acuerdo con lo determinado en el Real Decreto 9/2005 de 14 de enero, para los titulares de las Actividades incluidas en el Anexo I, la norma es de aplicación en los apartados que corresponda. Por tanto, y considerando que en nuestro caso nos encontramos con aparcamiento, alquiler y venta de caravanas, no se precisaría justificar el cumplimiento de la citada Ley.

El horario de esta actividad quedará establecido según la Orden de 25 de marzo de 2002, por la que se regulan los horarios de apertura y cierre de los Establecimiento Públicos en la Comunidad de Andalucía.

4.2. Descripción de los elementos y equipos.

En el desarrollo de la actividad se contará con los siguientes elementos:

- Módulo prefabricado para hacer las veces de oficina provisional de la actividad de venta y alquiler.
- Módulo prefabricado venta de accesorios.
- Módulo prefabricado de instalaciones y aseos.

Estos módulos estarán equipados con los servicios necesarios para ejercer la actividad.

La maquinaria de A/A deberá contar con medidas de aislamiento anti-vibratorio desde su construcción en fabrica; además se vigilarán periódicamente el estado de tales dispositivos y en caso de fallo de algunos de ellos se sustituirá inmediatamente, al igual que si fuese necesario un mayor aislamiento se procederá a ejecutarlo de manera adecuada y lo más eficaz posible.

4.3. Obras a realizar.

Las actuaciones a realizar son las encaminadas a la adecuación de la parcela, para la actividad que se pretende implantar y constan de:

- Nivelación de la parcela donde se implantarán los usos.
- Adecuación de los caminos de accesos que vertebrada toda la actuación.
- Ejecución de nuevo firme (gravilla) en la mayor parte de la parcela.
- Sistema de abastecimiento y depuración de aguas residuales provenientes de los aseos.

4.4. Descripción y características de la actividad.

La parcela se encamina a dar respuesta a las necesidades propias de la actividad que demanda su actual propietario, adaptándose al mismo tiempo a la normativa urbanística de la zona.

Posee un único acceso desde el cual parte el camino que vertebrada las diferentes zonas de actividad: zona de aparcamiento y zona de oficinas para el alquiler y la venta. Este acceso

Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	10/63





cuenta con algunas plazas de aparcamiento como servicio complementario de la actividad de alquiler y venta.

Las dimensiones de los accesos a los diferentes módulos son suficientes para garantizar una eficaz evacuación en caso de emergencia, así como para facilitar el acceso y salida según establece la Norma de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas de Andalucía.

A pesar de que la parcela cuenta con una superficie de 23.986 m², tan solo se actuará sobre 21.782 m², dejando el resto para espacios libre perimetrales. Éstos quedarán distribuidos de la siguiente forma:

- Acceso y aparcamientos Exposición y Ventas: 1.053 m².
- Zona de exposición, alquiler y venta: 3.632 m².
- Aparcamiento: 17.097 m².

Se dispondrá un aseo de uso público/privado dentro del módulo adaptado en la zona de exposición, alquiler y venta adaptado al Decreto 293/2009.

4.5. Programa de actividades.

Como se ha comentado anteriormente, el programa de necesidades se compone de una zona de aparcamientos y una zona de exposición, oficinas de alquiler y venta y aseos.

4.6. Solución adoptada.

En el cuadro de superficies siguiente, se refleja el reparto de metros cuadrados en las diferentes estancias:

Características de la propuesta de implantación no vinculante					
Concepto		Superficie (m ²)		% ocupación respecto sup. parcela	
Zona de Aparcamiento	Plazas (306 Uds.)	7.803,00 m ²	17.097 m ²	35,82%	78,49%
	Viario	7.708,85 m ²		35,39%	
	Zonas Verdes	1.585,15 m ²		7,28%	
Zona de exposición, alquiler y venta	Exposición Exterior	1.109,63 m ²	3.632 m ²	5,09%	16,67%
	Exposición Interior	732,59 m ²		3,36%	
	Oficina	14,42 m ²		0,07%	
	Accesorios	14,42 m ²		0,07%	
	Aseos	14,42 m ²		0,07%	
	Viario	1.746,52 m ²		8,02%	
	Zonas Verdes	656,36 m ²		3,01%	
Accesos y Aparcamientos	Viario	754,96 m ²	1.053 m ²	3,47%	4,83%
	Aparcamiento	269,62 m ²		1,24%	
	Zonas Verdes	28,42 m ²		0,13%	

4.7. Implantación en Parcela.

La propuesta sobre la parcela se compone de diferentes zonas:

• Zonas verdes:

Para integrar la actividad en el entorno rural, reduciendo el impacto visual de la actividad respecto al entorno natural donde se emplaza, se dispone de varias zonas ajardinadas, donde

Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez





se dispondrán una zona de arbolado y vegetación autóctona de la zona, según se detalla en plano anexo.

• **Zona de aparcamiento:**

Se han dispuesto un total de 306 plazas de estacionamiento en la zona de aparcamiento, de dimensiones 3.40 x 7.50 m, según se detalla en plano anexo.

Así mismo, se dispone de 19 plazas de aparcamiento en la Zona de Acceso para el personal laboral y los clientes, dos de ellas adaptadas.

La zona de exposición y Venta cuenta con 29 plazas para la exposición de las caravanas y autocaravanas.

• **Zona de circulación interior:**

Sus dimensiones serán adecuadas para la circulación y radios de maniobra de autocaravanas, con anchos de **cinco metros para vías de una sola dirección, y diez metros en vías de doble dirección**, distribuidas según se detalla en plano anexo.

• **Instalaciones de servicios:**

Se distribuyen en la zona de Exposición y Venta diferentes instalaciones, realizados con módulos prefabricados de dimensiones **2.40 x 6.00 m, con una superficie total de 14.40 m², de planta baja y una altura total de 3 m**, donde se dispondrá lo siguiente:

- | | |
|-------------------------------|---------------------|
| - Oficinas de gestión interna | 1 módulo (14.40 m²) |
| - Almacén y Accesorios | 1 módulo (14.40 m²) |
| - Aseo | 1 módulo (14.40 m²) |

El área de exposición y venta contará con una zona destinada al mantenimiento y reparación de caravanas y autocaravanas, no realizándose en ello tareas propias de mecánica, y si de montaje de accesorios, piezas de carrocería, elementos electrónicos, tapizados, y cualquiera otra necesidad del vehículo para su puesta a punto y modernización.

Para ello, se propone un sistema de carpa de tipo temporal, realizado con sistema de cubierta y cerramientos estándar con lona de poliéster recubierta de PVC, homologada según *UNE-EN 13782:2016 Estructuras temporales, Carpas. Seguridad*, con una altura máxima de cinco metros, y de 27.50 x 26.60 m.

Si bien los diferentes módulos y carpas a instalar en el recinto, no se consideran edificación según *Art. 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación*, por su carácter eventual y su escasa entidad constructiva, estos elementos cumplirán con todos los requisitos estructurales, de habitabilidad, confort y accesibilidad exigibles por normativa, y según el uso al que se destinen.

4.8. Descripción de la Instalación.

• **Vallado parcela**

La parcela está vallada perimetralmente mediante postes de acero inoxidable de dos metros de altura, y malla de simple torsión, con una altura de 2,20 metros.

El acceso a la parcela se realizará a través de una puerta corredera formada por perfilera de acero, con sistema de ruedas sobre guía metálica, y terminada con chapa de acero troquelada.

Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	12/63





Para reducir el impacto visual de la actividad en el entorno, tras el vallado, se dispondrá una línea de arbolado de la familia de los cipreses, que se utilizará como elementos de limitación y ocultación de la actividad, evitando el impacto visual de la misma en el entorno.

• Edificaciones

Según lo especificado en el proyecto no vinculante, se prevén diferentes módulos prefabricados y carpas con el objetivo de dar cabida a los diferentes servicios de la actividad. Las medidas de estas instalaciones serán según apartado anterior, y se describirán posteriormente en el proyecto para la obtención de licencia municipal.

• Acceso y zona de circulación

El camino de acceso, así como las zonas de circulación interior de la parcela y la zona de aparcamientos, estarán terminados con una capa de zahorra compactada y gravilla de unos 10 cm de espesor, para garantizar el correcto drenaje del agua de lluvia, y evitar el impacto visual en la zona.

• Servicios de agua y electricidad

El agua es suministrada mediante depósito enterrado que mediante bombeo suministra el agua a los aseos instalados. El agua potable se suministra mediante dispensador de agua contratado con empresa especializada.

La red de distribución de agua se realizará con tubería de PE de uso específico, en instalación enterrada, hasta los puntos de consumo.

El suministro eléctrico partirá del punto de suministro de la empresa distribuidora, y mediante una red de distribución en canalización enterrada, hasta los puntos de consumo.

Se dispondrá un suministro general en la caseta de servicios de la actividad, que cubrirá los consumos de fuerza y alumbrado previstos en la misma, en zona de pernocta para recarga de baterías, para puntos de iluminación varios.

• Gestión de residuos

Los residuos procedentes de la actividad como papeles, restos de embalajes, se encuadran dentro de Residuos Sólidos Urbanos (Comerciales) por tanto autorizable su vertido al servicio de recogida municipal.

Se dispondrán dos casetas prefabricadas de madera de pino tratada en autoclave Clase IV, de dimensiones 2,50 x 2,50 x 2,50 m, anclado al suelo mediante cimentación.

En su interior se dispondrán tres contenedores diferenciados para el reciclaje de los residuos, que por la naturaleza de estos se clasifican como residuos urbanos.

Diariamente, la propiedad de la actividad realizará la retirada de los residuos depositados a los contenedores municipales existentes en la población cercana.

El vertido de agua procedente de la actividad pertenece a los encuadrados dentro del tipo doméstico para lo cual dispone de un depósito de 1500 litros de capacidad, con una empresa de mantenimiento que se encarga del vaciado y limpieza del mismo y cuya documentación técnica se adjunta como documentación complementaria en el punto M.4.

Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	13/63





Se dará cumplimiento al Decreto 283/1.995 de 21 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía en la medida que pueda afectar.

4.9. Consideraciones finales.

Con el presente proyecto se da cumplimiento a la normativa vigente para la realización de la actividad, esperando que sea lo suficientemente preciso para que el personal técnico de los organismos correspondientes conozca la actividad y sus instalaciones que, a juicio del técnico firmante del proyecto, cumplirán las condiciones necesarias una vez ejecutadas las obras.

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	14/63





M.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL.

La primera justificación de la conveniencia y oportunidad de este proyecto pasa por demostrar que el Proyecto de Actuación tiene el carácter de interés público y social.

El interés público se sustenta en una serie de argumentos que sintéticamente pueden considerarse que tienen un marcado perfil de tipo social, ambiental, territorial y urbanístico, a la vez que tiene unas positivas consecuencias económicas para la entidad local.

Como resultado de trabajos realizados el Grupo de Trabajo "GT 53", constituido a raíz de la Moción aprobada por unanimidad por el Senado de fecha 9 de mayo de 2006, fue emitida por la Dirección General de Tráfico del Ministerio del Interior la Instrucción de 28 de enero de 2008, 08/V-74.

Además, uno de los resultados del GT 53 también es la guía "La movilidad en autocaravana. Contexto actual y propuestas de actuación", que recoge todos los puntos tratados por el grupo trabajo donde han participado las siguientes instituciones y colectivos:

- Dirección General de Tráfico.
- Ministerio de Fomento.
- Ministerio de Medio Ambiente.
- Junta de Andalucía.
- Federación Española de Municipios y Provincias.
- Plataforma de Autocaravanas Autónoma (LAPACA).
- Asociación Española de Comercio del Caravaning (ASEICAR).

En este documento, fechado en 2006, se destaca el auge producido en el fenómeno del "autocaravanismo", proveniente inicialmente de Europa, y como ha tenido un fuerte crecimiento en España desde los años noventa, contando actualmente con un parque móvil cercano a los 30.000 vehículos, a las que se suman los más de 200.000 que visitan el país a lo largo del año.

El incremento de este tipo de vehículos en España ha puesto de manifiesto la necesidad de introducir las mejoras necesarias en materia de reglamentación, infraestructuras, señalización, servicios y planificación turística sobre dichos vehículos. En este sentido pues, es necesario que desde los distintos niveles de la Administración -central, autonómica y local-, se adopte un papel activo en la ordenación de la movilidad en autocaravana con el fin de corregir las disfunciones que existen actualmente y, al mismo tiempo, satisfacer las necesidades de un sector socioeconómico en expansión.

Es por ello que se hace necesario una reglamentación que regule el estacionamiento de las caravanas y autocaravanas, de manera que se integre tanto en el marco urbano como en el entorno rural y el medio ambiente.

Múltiples ayuntamientos ya han tomado la iniciativa, y han redactado normativas municipales destinadas a regular el estacionamiento de estos vehículos.

Esta es una dotación no prevista en las NNSS de Coria del Río, privada en este caso, para una actividad turística enfocada a la creación de un área de servicio para personas que viajan en autocaravanas o que necesitan un espacio donde guardar ese vehículo de dimensiones especiales durante el año, y que al tratarse de una dotación que consume bastante superficie es necesaria su ubicación en suelo rústico.

Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	15/63





A pesar de que existen otras modalidades, en nuestro caso en concreto, se trata solo de un recinto destinado a aparcamiento tipo guardacoches para este tipo de vehículos, sin pretender la creación de un área de servicios para acogimiento, estacionamiento y descanso de turistas que viajan en autocaravanas.

Así la actividad propuesta, tiene por objeto ofrecer este servicio a los usuarios de autocaravanas, con lo que se consigue una importante mejora en el entorno, ya que:

1. Permite una distribución más racional de los espacios públicos y del estacionamiento temporal o itinerante dentro del Término Municipal de Coria del Río, al regular el estacionamiento de estos vehículos, generalmente, de grandes dimensiones en zonas acotadas, con lo que se evita que entorpezca el tráfico rodado de vehículos.

2. Permite preservar los recursos y espacios naturales del mismo, evitando el estacionamiento de estos vehículos en zonas protegidas.

3. Minimizar los posibles impactos ambientales, principalmente por los residuos y vertidos que pueden originar estos vehículos.

4. Garantizar la seguridad de las personas.

5. Garantizar la debida rotación y distribución equitativa de los aparcamientos públicos entre todos los usuarios de las vías públicas.

6. Fomentar el desarrollo económico del municipio, especialmente el turístico. De igual manera, en la propia guía "La movilidad en autocaravana. Contexto actual y propuestas de actuación", se plantean 3 líneas de actuación que abarcan los distintos ámbitos competenciales con los que está relacionada la actividad autocaravanista: urbanismo, movilidad, medio ambiente, seguridad ciudadana, legislación, etc.

Línea de actuación 1: Habilitar espacios específicos para las autocaravanas (estacionamiento y puntos de evacuación) en las principales infraestructuras viarias, así como en los municipios y los espacios naturales no restringidos.

Línea de actuación 2: Señalizar las infraestructuras viarias y los accesos y vías de los municipios sobre los servicios y espacios habilitados para las autocaravanas (señales homologadas).

Línea de actuación 3: Regular la movilidad en autocaravana en las ordenanzas municipales y en las leyes de rango superior relativas a la movilidad y el estacionamiento de vehículos, así como en los planes de ordenación del espacio público.

Se identifican como agentes implicados en el desarrollo de estas líneas de actuación a:

- Ministerio de Fomento.
- Ministerio de Medio Ambiente y consejerías de medio ambiente.
- Demarcaciones de carreteras del Estado en las distintas provincias.
- Consejerías de Obras Públicas de las distintas Comunidades Autónomas.
- Federación Española de Municipios y Provincias.
- Ayuntamientos.
- Consejos comarcales o supramunicipales.
- Mancomunidades.
- Cámaras de Comercio e Industria.
- Asociaciones de comerciantes, etc.

Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	16/63





Por lo tanto, la actividad propuesta quedaría englobada dentro de la línea de actuación 1, donde se establece la necesidad de habilitar espacios específicos para las autocaravanas (estacionamiento) en las principales infraestructuras viarias, así como en los municipios y los espacios naturales no restringidos.

Existe numerosas noticias relacionas en medios de comunicación local y regional, en las que se puede verificar que el auge del turismo asociado a las autocaravanas es cada vez mayor, y se destaca la problemática generada por este tipo de vehículos, tanto en el entorno urbano (aparcamientos, circulación, estacionamiento de largo tiempo), como en el entorno rural y zonas protegidas (acampadas ilegales, ocupación de espacios naturales, etc.).

El incremento de este tipo de vehículos en España en los últimos años ha puesto de manifiesto la necesidad de introducir las mejoras necesarias en materia de reglamentación, infraestructuras, señalización, servicios y planificación turística sobre dichos vehículos.

Por todo ello se concluye que la ubicación de la actividad es adecuada, ya que evita el estacionamiento incontrolado en zonas inadecuadas, reduciendo el impacto negativo que supone este tipo estacionamiento en los núcleos de población.

La tipología de la parcela es adecuada al tipo de actividad al que está destinada, y su impacto sobre el entorno es reducido, ya que se disponen de los servicios necesarios para el control de los residuos y vertidos generados.

En el cuadro de superficies siguiente, se refleja el reparto de metros cuadrados de las diferentes zonas:

- Acceso y aparcamientos Exposición y Ventas: 1.053 m².
- Zona de exposición, alquiler y venta: 3.632 m².
- Aparcamiento: 17.097 m².

En cuanto a la capacidad máxima de la instalación será la siguiente.

- Zona de Acceso y aparcamientos.
 - o 19 plazas.
 - o Ocupación máxima de personas simultáneamente: 2.
- Zona de exposición, alquiler y venta.
 - o 29 plazas.
 - o Ocupación máxima de personas simultáneamente: 10.
- Zona de aparcamiento.
 - o 306 plazas.
 - o Ocupación máxima de personas simultáneamente: 20.

Cálculo del nivel de ocupación.

Teniendo en cuenta la CTE DB-SI, en su sección SI 3 evacuación de ocupantes, punto 2 cálculo de la ocupación, calcularemos el aforo.

El nivel de ocupación viene dado por la fórmula:

$$N_o = \frac{S}{D_o}$$

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	17/63





- No=Nivel de ocupación.
- Do=Densidad de ocupación de la zona considerada.
- S=Superficie.

En nuestro caso el local es uso comercial por lo que calcularemos el aforo por las distintas zonas del local:

- Oficina: $N_o = \frac{S}{D_o} = \frac{14,40}{10} = 2 \text{ personas.}$
- Venta de accesorios: $N_o = \frac{S}{D_o} = \frac{14,40}{2} = 8 \text{ personas.}$
- Aseos e instalaciones no computan.

Ocupación total: 10 personas.

Por lo tanto, el recinto en su totalidad tendrá una capacidad para 354 vehículos y 32 personas.

Argumento de tipo ambiental.

La ausencia de afecciones ambientales que indicamos en la Memoria Descriptiva garantiza la salvaguarda de las características ambientales de la parcela y de su entorno.

La vocación agrícola de la parcela, la mantiene exenta de árboles de ningún tipo, ni siquiera tiene especies de monte bajo o matorral, si sumado a esto, este suelo no es explotado de ninguna manera en términos agrícolas, estando en la actualidad exento de cualquier tipo de vegetación o cultivo.

Por la configuración de la propuesta, la parcela verá notablemente incrementada su cubierta vegetal, fundamentalmente con árboles de gran porte que aporten sombra, por las especies que se habiliten como setos adosados al cerramiento de la parcela, así como por el resto de especies de jardinería en torno a las instalaciones comunitarias, de manera que la parcela se verá afectada de manera muy positiva con la puesta en marcha del Proyecto de Actuación.

Esta revegetación producirá mejoras a corto y medio plazo en la biodiversidad de la zona, pues servirá para fijar e incrementar la población de nuevos individuos de especies animales y vegetales que encontramos, fomentando la biodiversidad de este.

Además de ello, la consolidación del cerramiento de la parcela como un cerramiento vegetal, mejorará a corto plazo la calidad paisajística de la parcela y su entorno.

Por tanto, la implantación del aparcamiento de caravanas, no sólo no menoscaba la calidad ambiental de su entorno, sino que viene a potenciarlo, convirtiéndose en otro de los argumentos por los que sostenemos la utilidad pública del Proyecto de Actuación.

Mejora económica para el Ayuntamiento de Coria del Río.

Es evidente la mejora económica que la puesta en marcha del Proyecto de Actuación tendrá para el Ayuntamiento de Coria Del Río. Esta mejora, podemos considerarla tanto a corto plazo, como a medio o largo plazo.

En efecto, podemos considerar los siguientes efectos inmediatos:

- *Se incrementa la liquidez de la tesorería municipal por tasas y tributos.*

Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	18/63





Contra la aprobación definitiva del presente Proyecto de Actuación, xxx, SL tendrá que someter a licencia municipal los proyectos técnicos de las diversas instalaciones y construcciones que lo requiriesen, y devengará al Ayuntamiento de Caria Del Rio las correspondientes tasas por las licencias urbanísticas municipales que fuesen necesarias.

- Se incrementa el Patrimonio Municipal de Suelo.

Con ocasión del otorgamiento de las licencias, se tendrá que constituir ante el Ayuntamiento de Coria Del Rio una prestación compensatoria por el desarrollo de la actuación de interés público en suelo no urbanizable.

Por su parte, en el medio o largo plazo, con la puesta en marcha del área de aparcamiento de autocaravanas, se incrementará y diversificará la oferta de este producto turístico, lo cual atraerá nuevos visitantes, que demandarán más servicios, no sólo en las propias instalaciones que se habilitan, sino en el resto del municipio y en consecuencia, requerirá de nuevos perfiles profesionales que los atiendan, repercutiendo de forma positiva en la dinamización de la economía local.

Por tanto, la utilidad pública de este proyecto también revierte positivamente en el Ayuntamiento, lo que evidencia la utilidad pública de nuestro proyecto.

Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	19/63





Respecto a la calificación y categorización del suelo, este proyecto de actuación cumple con la compatibilidad urbanística, ya que no es atribución del citado proyecto, el cambio o alteración de ninguna de ellas.

La parcela se sitúa en suelo no urbanizable (S.N.U), en la categoría de protegido, el estar en Dominio Público Marítimo Terrestre (D.P.n. por lo que es de obligado cumplimiento y justifica su cumplimiento en el apartado 6.2 de este documento, al igual que el cumplimiento del art. 7.2.11y8.4.9 de las N.N.S.S de Caria De/Río.

Como ya se ha justificado anteriormente, la actividad de aparcamiento de autocaravanas es incompatible con el suelo urbano, siendo el suelo no urbanizable el más idóneo para su ubicación, por tanto, se considera uso compatible en suelo no urbanizable, según el art. 8.2.2 de N.N.S.S de Caria Del Río.

La parcela que nos ocupa tiene cabida real mayor que los 25.000 m² exigidos en el art 8.2.16, y las instalaciones y edificaciones a realizar se enmarcan en las permitidas por el art. 22 de la LISTA, como actuaciones extraordinarias, y de interés público y social, siendo incompatible por su gran demanda de suelo urbano.

Respecto al cumplimiento normativo de otras legislaciones que afectan a dicha parcela, se dan por cumplidas y justificadas en sus correspondientes apartados de este proyecto.

Respecto de las condiciones de edificación, las construcciones e instalaciones propuestas en el proyecto, y que configuran el área de aparcamiento de autocaravanas, atienden a las condiciones generales y específicas de las N. s de Coria del Rio, y que se enumeran a continuación:

- No se excede la altura máxima de cinco metros y medio, siendo siempre de una sola planta.
- Se separan al menos de 6 metros del lindero de la parcela.
- La ocupación de la parcela es de 2.45%, siendo menor al 10% máximo de la superficie de la parcela.
- Se cuidarán las condiciones estéticas de las instalaciones, a fin de conseguir la adaptación y mimetización de la implantación en el entorno, reduciendo así su impacto visual, cumpliendo así el art 8.2.23 de las N. s.

Se plantará arbolado a continuación de todas las edificaciones e instalaciones, según proyecto no vinculante, con especies autóctonas de la zona.

Se adaptará la implantación de la actividad a cualquier norma o imposición del Ayuntamiento de Coria del Rio, en materia de diseño y tratamiento exterior a fin de no afectar a los valores medioambientales.

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	21/63





2.3. NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

Ha quedado argumentado en los puntos anteriores, que el objeto de este Proyecto es amparar desde el punto de vista urbanístico la puesta en marcha del aparcamiento de autocaravanas, con la propuesta no vinculante de las instalaciones y construcciones permitirán validar la aptitud de la parcela exclusivamente para los objetivos que se persiguen según este documento.

Por tanto, justificaremos la no formación de nuevos asentamientos, justificando el cumplimiento del artículo 8.1.5 de las N.N.S.S. de Caria del Río.

La parcela tiene resuelto el acceso rodado a través de la vía A-8058 con la que colinda, y las cercanas infraestructuras permiten unas sencillas conexiones a las mismas.

Esta cuestión del aprovechamiento de preexistencias no es gratuita, pues con ello estamos garantizando el precepto que establece el artículo 22 de la LISTA. La capacidad de estas infraestructuras, unida a la indisoluble vinculación que tienen al Proyecto de Actuación, nos permite afirmar que en ningún caso son susceptibles de generar nuevas demandas de infraestructuras o servicios colectivo-impropios de la clase de suelo no urbanizable, que pudieran devenir en la generación de nuevos asentamientos.

Otro aspecto a valorar es que el Proyecto de Actuación abarca la totalidad de la parcela catastral, y que ésta se entiende como una unidad íntegra e indivisible a los efectos del proyecto que soporta.

Esta idea de parcela unitaria, se refuerza a la vista de la disposición de la propuesta de implantación no vinculante que recogemos, y analizada la estrategia de localización de las infraestructuras y construcciones existentes, pues las mismas no responden en absoluto a una suerte de "pre estructura urbana", sino a la pura satisfacción de las necesidades de este Proyecto de Actuación.

En cuanto a viales y aparcamientos:

- Se plantean viales interiores de doble sentido de circulación de 10,00 m, y viales de un solo sentido de 5,00 m de anchura.
- Se disponen distintas zonas de aparcamiento para capacidad total de 306 plazas.
- Se propone el cerramiento perimetral de la parcela con especies autóctonas y de bajo mantenimiento.

En cuanto al cumplimiento del artículo 8. 1.5 de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Caria del Río, en cuanto a Riesgo de formación de núcleo de población, el cual establece las siguientes condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de un núcleo de población.

En nuestro caso, no se da ninguna de estas condiciones puesto que:

- Si bien el artículo prohíbe expresamente la ubicación de edificaciones a menos de 150 m de cualquier Suelo Urbano o Urbanizable, o de cualquier edificación, sobre la parcela no existe edificación alguna, y las que se recogen en la propuesta de implantación no vinculante atienden de manera rigurosa al programa de requisitos establecidos, siendo instalaciones de carácter provisional y no edificaciones, según art. 2 de la LOE, puesto que no son de carácter permanente, siendo todas de carácter prefabricado, móvil y provisional.

Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	22/63





Se realiza un análisis de las edificaciones que pudiesen afectar según artículo 8. 1.5 de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Caria del Ria.

Construcciones existentes próximas a parcela:



Construcciones existentes 1



Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	23/63





Construcción existente II



Construcción existente III



Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	24/63





Al aplicar sobre el plano de situación la condición objetiva establecida por las Normas Particulares para el Suelo No Urbanizable de las Normas Subsidiaria (artículo 8. 1.5) que puedan dar lugar a la formación de un núcleo de población, por la que no se puede hacer una edificación nueva en un suelo con esta categoría cuando la distancia a otra edificación de cualquier tipo (ya sea una construcción legal o ilegal, vivienda, nave industrial, almacén ...) sea menor de 150 m, se aprecia que toda nuestra parcela queda sombreada por el entorno de 150 m de las edificaciones que rodean la parcela.

Al realizar el estudio sobre las edificaciones existentes nos encontramos diferentes situaciones. Es evidente que la zona residencial de tipología unifamiliar es inamovible. En cuanto a las Construcciones Existentes II y III, se tratan de naves industriales en uso y con aparente buen estado de conservación. Por otra parte, las Construcciones Existentes I, que cuentan con una superficie construida de 9 y 6 m² y datan del año 1950 según sus datos catastrales, parecen que están en desuso según las imágenes obtenidas de las mismas por internet.

Esto confirma, que, en la totalidad de la parcela de este proyecto, no pueden realizarse edificaciones.

Se adjunta plano de manchas de áreas de 150 m, respecto de cada edificación ya existente.



Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	25/63





- La distribución de la parcela responde al programa propuesto, ocupándose más del 80% del suelo para el estacionamiento de las autocaravanas y su viario.
- Las obras necesarias requerirán la compactación del terreno y apertura de viales en el interior de la parcela, de uso privativo.
- Aunque la parcela tiene acceso rodado, no dispone de suministro eléctrico ni de los servicios urbanos, sino que los mismos han de implantarse mediante conexiones a los existentes. Las demandas de servicios urbanísticos no requieren mejora de la capacidad de las redes de infraestructura existentes, sino tan sólo el tendido de las nuevas conexiones a las mismas.

Artículo 20 Actuaciones en suelo rústico

Las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o uso del suelo que se realicen sobre suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su carácter ordinario o extraordinario:

a) Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.

La implantación de la actividad de aparcamiento, alquiler y venta de caravanas cumple rigurosamente este apartado del artículo, al ser compatible con el uso actual (residencial y rústico) y con la propia actividad proyectada (aparcamiento, alquiler y venta de caravanas y uso rústico), el cual requiere una superficie difícilmente localizable en suelo urbano. No se prevé la implantación de un área de servicios para acogimiento, estacionamiento y descanso de turistas que viajan en autocaravanas, solo se trata de implantar una zona de aparcamiento guardacoches de este tipo de vehículos y de otra zona para su alquiler y venta.

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

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

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

Respecto a las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de núcleos de población y que definen por tanto el riesgo de formación, define el artículo 8.1.5 de las NNSS las siguientes:

1. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 m del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por estas N.S. y

Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	26/63





los Planes o Normas de los municipios colindantes, o cuando la distancia a otra edificación de cualquier tipo sea menor de 150 m.

Las edificaciones a instalar son prefabricadas de uso efímero y desmontable, para uso comercial, sin posibilidad de residencia familiar. La ubicación actual de dichos elementos es la ideal para poder organizar las diferentes actividades desarrolladas en dicho suelo de forma ordenada y coherente.

2. Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el suelo rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.**

La actuación no es objeto de parcelación de ninguna finca original.

- b) Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en estas Normas se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a 3 m; se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Junta de Andalucía y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.**

En la actuación se trazan nuevos viarios para el desarrollo de la actividad planteada, con una simple terminación de compactación del terreno, necesarios para el desplazamiento de vehículos, pero no vinculados a una posible parcelación.

- c) Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.**

Los servicios planteados ya existen salvo el de saneamiento que queda lo suficientemente justificado en el apartado que corresponde.

- d) Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones en menos de 1.000 m de distancia a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista en estas N.S la concentración de actividades.**

No se da esta circunstancia.

- e) Por la existencia en un círculo de radio 150 m trazado desde el centro de la planta de la nueva edificación de más de una edificación, o la existencia en un círculo de 300 m de radio trazado desde el mismo centro de más de dos edificaciones.**

No se proyectan nuevas edificaciones.

Por todo, podemos afirmar que la puesta en marcha del presente Proyecto de Actuación no es susceptible de generar nuevos asentamientos.

Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	27/63





c) Quedarán vinculadas al uso que justifica su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno rural donde se ubican, además de considerar su integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado.

La autorización para la implantación supondrá una mejora y conservación paisajística de la parcela y su entorno.

Artículo 24. Actos que inducen a la formación de nuevos asentamientos.

1. Conforme al artículo 20.b) de la Ley, en suelo rústico 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 puedan llegar a generar dinámicas de utilización del territorio o demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

Los instrumentos de ordenación urbanística establecerán parámetros objetivos, complementarios a lo dispuesto en el apartado 2, para evitar el riesgo de formación de nuevos asentamientos en suelo rústico al margen de las actuaciones de transformación urbanísticas.

No se realiza segregación ni se proyectan nuevas edificaciones de carácter permanente que puedan generar nuevos asentamientos.

2. Inducen a la formación de un nuevo asentamiento cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) La división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes cuando concorra alguna de las circunstancias siguientes:

1ª. alguna de las divisiones resultantes tenga una superficie inferior a lo establecido en la legislación agraria, ambiental o similar, sin perjuicio de las excepciones previstas en dichas leyes.

2ª. Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la unidad mínima de cultivo, no cuenten con el aprovechamiento hidráulico autorizado en las fincas agrarias en regadío.

3ª. En el ámbito donde se realizan las divisiones existan datos objetivos que acrediten que se trata de parcelación de naturaleza urbanística, tales como la publicidad para la venta de las parcelas con destino residencial o la existencia de procedimientos disciplinarios previos.

4ª. Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la superficie mínima, se realicen con formas regulares o dimensiones similares, impropias de la naturaleza rústica de los suelos o de la estructura parcelaria tradicional del ámbito territorial en el que se realizan.

5ª. Las divisiones que se realicen sobre la base de nuevos viarios, caminos o infraestructuras comunes de servicios básicos.

No se realizan segregaciones.

b) La transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una superficie inferior a la parcela mínima edificable o divisible establecida en los instrumentos de ordenación, según el resultado de aplicar a la superficie total el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada, y siempre que puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	28/63





El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios cuando produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales.

La asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho no se considera que induce a la formación de nuevos asentamientos, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.

No se realizan transmisión intervivos.

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.

En este caso tan sólo se instalan 3 módulos prefabricados desmontables para su uso terciario.

d) La ejecución de nuevas edificaciones que dé lugar a las circunstancias del apartado 2.c).

No da lugar.

e) La edificación de nuevas viviendas no vinculadas a una actuación ordinaria o extraordinaria a una distancia inferior a 200 metros medidos en línea recta de un asentamiento urbanístico, de una agrupación de viviendas irregulares o de un hábitat rural diseminado.

No proyectan nuevas viviendas.

f) El trazado de viarios propios de zonas urbanas y suburbanas no previstos en los instrumentos de ordenación, aunque sólo se realicen mediante compactación del terreno. Se presumirá que ello ocurre cuando se abran o amplíen caminos con una anchura de rodadura superior a tres metros.

Se exceptúan de este criterio los caminos y vías que se realicen en cumplimiento de la normativa sectorial, los accesos necesarios para las actuaciones ordinarias o extraordinarias y los que resultan de las segregaciones debidamente autorizadas.

El viario interior es necesario para la actuación a implantar.

g) El trazado de infraestructuras de servicios básicos que no constituyan una actuación ordinaria o extraordinaria ni presten servicio a las actuaciones del suelo rústico autorizadas.

Los servicios básicos a instalar son los necesarios para la actuación a implantar.

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	29/63



**2.4. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL ESPECÍFICA.****4.1. Legislación de Carreteras.**

Al estar ubicada en el ámbito de la SE-40 y la A-8058, es de aplicación la Ley 812001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía.

La parcela no se encuentra en Zona de dominio público adyacente, al no encontrarse ubicada en la franja de terreno que estipula el art. 12 de la citada ley, siendo ocho metros para la carretera SE-40, y de tres metros para la carretera convencional A-8058.

Sin embargo, en la parcela se encuentra una zona de servidumbre legal, según art. 54, afectada por la carretera convencional A-8058, la cual queda delimitada por un área que se conforma desde la línea de dominio público adyacente, y de manera paralela y a ocho metros en perpendicular de dicha línea.

Dicha zona quedará a disposición de la Administración para cuantas actuaciones requiera el interés general, la integración paisajística de la carretera y la mejora del servicio del dominio público viario, no ubicándose en dicha zona edificación alguna, y no teniendo uso ni ocupación.

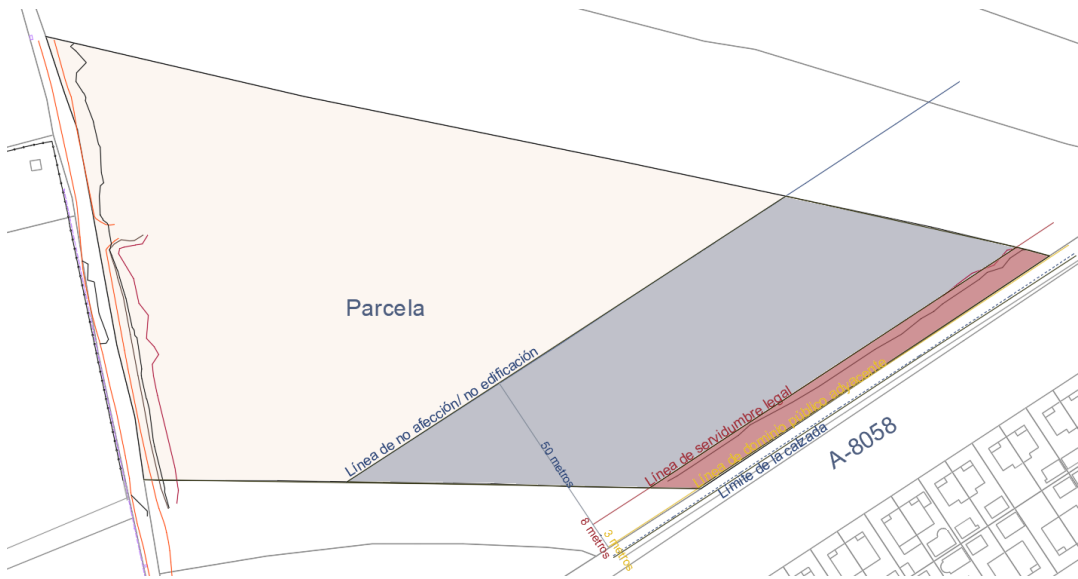
La zona de afección y edificación (art. 55 y art. 56) será el área delimitada por la línea de servidumbre legal y la línea paralela a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cincuenta metros en perpendicular de la vía.

Resumen afecciones		
Denominación	Afección	Medidos desde
Zona de dominio público (art. 12)	3	La arista exterior de la explanación
Zona de servidumbre legal (art. 54)	8	
Zona de afección (art. 55)	25	
Zona de delimitación de edificabilidad (art. 56)	50	La arista exterior de la calzada

Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	30/63





En la zona de afección y no edificación, tal como se detalla en planos de proyecto no vinculante, se colocarán módulos y carpas de carácter ocasional y desmontable de una altura máxima de cinco metros, fuera de la zona de servidumbre legal.

Se prevé la colocación de un vallado perimetral de la parcela, en la línea de servidumbre legal. Este vallado no impedirá la visibilidad.

Se solicitará autorización previa al organismo correspondiente de las citadas actuaciones en áreas que sean de influencia de la citada ley.

4.2. Legislación de Aguas.

El único tramo de cauce fluvial existente en el entorno del ámbito de referencia es el río Guadalquivir.

El río Guadalquivir se sitúa aproximadamente a 440 metros del límite del ámbito más próximo a él por su zona Sureste, el cual, **no es considerado dominio público hidráulico, si no, dominio público marítimo terrestre**, como determina el artículo 3 de la Ley 22/1998, de 28 de julio, de Costas.

En el presente caso, en lo que se refiere al río Guadalquivir, al no existir zona de policía de Dominio Público Hidráulico, las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en el artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA.

Según se puede apreciar en el visor cartográfico del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, la superficie del ámbito no se encuentra afectada por la Zona de Flujo Preferente del Río Guadalquivir, pero sí por la Zona Inundable de origen fluvial en periodo de retorno de T500 años.

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	31/63





Zona de Flujo Preferente según mapas del SNCZI



Zona de inundación de origen fluvial con probabilidad baja o excepcional (T500)

Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	32/63





En cuanto a la superficie afectada por la Zona Inundable para período de retorno de 500 años, la cual ocupa toda la parcela de este proyecto, se deberá cumplir con las limitaciones contenidas en el apartado 5 del artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Si bien dicho artículo establece que, en la medida de lo posible, las nuevas edificaciones y usos asociados, se realicen fuera de las zonas inundables, se ha acreditado en este documento la imposibilidad de ubicación de esta actividad en suelo urbano, y su idoneidad de ubicación en la parcela que nos ocupa.

Se requerirá informe favorable previo de la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA.

4.3. Legislación de Medio Ambiente.

Conforme a la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental la actividad estaría sometida a Calificación Ambiental mediante Declaración Responsable.

13.28	Aparcamientos de uso público no incluidos en la categoría 13.27.	CA-DR
-------	--	-------

Es por ello que, una vez aprobado el Proyecto de Actuación, habrá que iniciar el citado procedimiento, elaborando si fuese exigido por la administración, un Estudio de Impacto Ambiental con el contenido requerido por el Anexo 11.A.1) de la GICA.

4.4. Legislación de Turismo.

El objetivo de la actividad es el área de estacionamiento de larga temporada, y no existe un área de pernocta (máximo 72h), por lo que no es de aplicación la correspondiente normativa de Decreto 26/2018, de 23 de enero, de ordenación de los campamentos de turismo, texto que regula este tipo de actuaciones turísticas.

2.5. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR.

5.1. Correspondientes a los deberes legales derivados del régimen del suelo no urbanizable.

El Promotor asumirá todas las obligaciones establecidas por la Ley 7 /2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, (L.I.S.T.A.), con independencia de que se concedan o no alguna exención de estas.

De la aprobación del presente proyecto de actuación y del posterior proyecto de ejecución se derivan las siguientes obligaciones del promotor:

- Cumplir con las especificaciones indicadas en el presente proyecto de actuación y el proyecto de ejecución, indicándose expresamente que la concesión de la licencia si procede, se limita exclusivamente a la actividad que se describe.
- Solicitar la licencia urbanística en un plazo no mayor de un año a partir de la aprobación, si procede, del presente proyecto de actuación, ingresando en las Arcas Municipales el importe reseñado por el Ayuntamiento de Chip1ona en concepto de la correspondiente tasa por Licencia de Instalación y Apertura.

Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	33/63





- La prestación de garantía ante el Tesoro de la Comunidad Autónoma, a primer requerimiento, por importe del 10% de la inversión prevista.

2.6. PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS LEGITIMADORA DE LA ACTIVIDAD.

Según el artículo 22. Actuaciones extraordinarias (L.I.S.T.A.), en el punto 4 dice, "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".

Como toda actividad empresarial que comienza, el plazo de duración de la misma es indefinido, siempre y cuando tenga un beneficio mínimo que permita el mantenimiento de la actividad proyectada. En este sentido, podemos considerar que el Proyecto de Actuación necesita para su completo desarrollo un plazo estimado de cuarenta años, a contar desde el año 2023.

Esta estimación temporal no es ajena a este tipo de actuaciones, son plazos habituales, toda vez que durante el mismo podemos encontrar multitud de imprevistos que incidirán en su desarrollo, puesto que con la duración propuesta se podrá abordar la cuantificación y cualificación de la cuota de mercado en función del producto ofertado y de los canales de comercialización que se empleen, sean éstos virtuales o presenciales.

Por tanto, se considera que el plazo de cuarenta años solicitado es suficiente para validar el rendimiento del Proyecto de Actuación.

2.7. MANTENIMIENTO DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICAS.

El medioambiente es preocupación de todos. Las autocaravanas tienen, más o menos, un uso similar al de una casa. Por ello, el usuario de autocaravana debe seguir las recomendaciones de reciclaje: Papel, Plástico, Metal, y Cristal, etc.; como normalmente se hace en una casa. Proteger el medioambiente es responsabilidad de todos: prevención y conservación de los recursos naturales a través de reducir, re-usar y reciclar. Nuestras acciones de hoy decidirán la calidad del mundo de mañana.

La naturaleza y los lugares de interés deben ser protegidos, aún existen países en Europa, entre los más importantes, que no tienen un claro método legal con respecto al medioambiente.

Es bien conocido que las autoridades, algunas veces, se encuentran impotentes para llevar a cabo alguna acción legal; puesto que en muchos casos este tipo de acciones no está tipificado, no pudiendo aplicar ningún tipo de medida al infractor. Pero, al menos, desde las instituciones como las nuestras podemos recomendar con más ahínco de lo que actualmente se hace una buena actitud hacia el medioambiente. Debemos cuidar la naturaleza, puesto que este es el valor más importante para un campista.

Seguramente, si se insiste, a largo plazo obtendremos buenos resultados. Cabe destacar que algunos países tienen mejores políticas medioambientales que otros; pero, a pesar de todo, ninguno ha ofrecido una solución real.

Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	34/63





El autocaravanismo debe estar en perfecta combinación con el medioambiente, estos vehículos están preparados para respetar nuestro entorno.

La implantación propuesta se adapta a la masa vegetal existente, no siendo necesario eliminar ningún árbol.

2.8. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, OBRAS, VIARIOS, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS NECESARIOS.

Tal y como se define en el proyecto inicial, tan solo será necesario la implantación de casetas prefabricadas fácilmente desmontables:

- Módulo prefabricado para hacer las veces de oficina provisional de la actividad de venta y alquiler.
- Módulo prefabricado venta de accesorios.
- Módulo prefabricado de instalaciones y aseos.

El resto de materiales empleados en la actuación serán los siguientes:

Zona de entrada y comunicaciones.

Estabilización mecánica de explanada, con material adecuado (gravilla) de 25 a 35 cm de espesor, y compactación del material hasta alcanzar una densidad seca no inferior al 100% de la máxima obtenida en el ensayo Próctor Modificado.

Zona de exposición, alquiler y venta.

Estabilización mecánica de explanada, con material adecuado (gravilla) de 25 a 35 cm de espesor, y compactación del material hasta alcanzar una densidad seca no inferior al 100% de la máxima obtenida en el ensayo Próctor Modificado.

Aparcamientos.

Estabilización mecánica de explanada, con material adecuado (gravilla) de 25 a 35 cm de espesor, y compactación del material hasta alcanzar una densidad seca no inferior al 100% de la máxima obtenida en el ensayo Próctor Modificado.

Las instalaciones se harán en base a la ocupación máxima previsible que se ha calculado anteriormente, es decir, 32 personas.

8.1. Instalación eléctrica.

La instalación eléctrica está realizada siguiendo las instrucciones del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto) e Instrucciones Complementarias y con las Normas Técnicas de Construcción y Montaje de Instalaciones Eléctricas de Distribución (C.S.E. ENDESA).

8.1.1. Procedencia de la energía.

La energía eléctrica será suministrada por la C.S.E. en forma de corriente alterna monofásica con neutro a una tensión de 230 V. 50 Hz, por medio de una derivación existente en línea de fachada.

Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	35/63





8.1.2. Previsión de Cargas.

La potencia total instalada será la resultante de sumar los servicios de alumbrado y de líneas de fuerza. Debido a que se trata de suministrar a la caseta que hará las veces de oficina y dejar previsiones para futuras modificaciones, se realizará una previsión de potencia estimativa de 5 w/m² del total de la superficie.

$$21.782 \text{ m}^2 \times 5 \text{ W/m}^2 = 108.910 \text{ w.}$$

La potencia total a instalar será de 108.910 w, aplicando un coeficiente de simultaneidad del 75%, resulta una potencia de 81.683 w.

8.1.3. Acometida.

Se realizará teniendo en cuenta las instrucciones ITC-BT-11 y la potencia instalada. Puesto que la línea repartidora ya se encuentra ejecutada, realizaremos un sólo cálculo para la línea que va del cuadro de medidas al interior del local, entrando en el cuadro general de mando y protección.

8.1.4. Cuadro de Mando y Protección.

Los dispositivos privados de mando y protección se instalarán de acuerdo con las instrucciones ITC-BT 17,23 y 24.

Contendrá los siguientes aparatos:

- 1 Interruptor de control de potencia a colocar por la compañía.
- 1 Interruptor general automático de 40 A 30 mA.
- 1 Limitador de Sobretensión 20 A.
- 1 Interruptor general automático de 35 A 30 mA.
- 1 Interruptor diferencial de 45 A 30mA.
- 2 Interruptor diferencial de 40 A 30mA.
- 1 Interruptor diferencial de 25 A 30mA.
- 11 Interruptor magnetotérmico de 2 x 10 A 30 mA.
- 6 Interruptor magnetotérmico de 2 x 16 A 30 mA.

8.1.5. Instalación Interior.

Se realizará de acuerdo con la instrucción ITC-BT 19, 20, 21, 24 y 25 utilizando conductor hilo de línea 750 V, bajo tubo flexible de PVC. Las diferentes líneas irán separadas, constituyendo los 17 circuitos que a continuación se describen:

En cuadro general de mando y protección:

- Circuito FS: Seguridad.
- Circuito CO: Comunicaciones.
- Circuito F1: Fuerza Parking 1.
- Circuito F2: Fuerza Parking 2.
- Circuito C1: Alumbrado Parking 1.
- Circuito C2: Alumbrado Parking 2.
- Circuito M1: CI y 2 Alumbrado.
- Circuito F3: Fuerza Parking 3.
- Circuito F4: Fuerza Parking 4.
- Circuito C3: Alumbrado Parking 3.
- Circuito C4: Alumbrado Parking 4.

Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	36/63





- Circuito M2: CI 3-4 Alumbrado.
- Circuito R: Reserva.
- Circuito F5: Fuerza Casetas.
- Circuito C5: Alumbrado Casetas 1.
- Circuito C6: Alumbrado Casetas 2.
- Circuito C7: Alumbrado Emergencia.

8.1.6. Puesta a Tierra.

Seguiremos la instrucción ITC-BT 39 en cuanto a características y dimensiones de líneas y electrodos. Todas las líneas serán de cobre, el recorrido lo más corto posible y sin cambios bruscos de dirección. Sus características son:

- La de enlace con el electrodo de tierra es de 35 mm².
- La línea principal de tierra será de 16 mm².
- La de los conductores de protección de 4 mm².
- La toma de tierra estará formada por pica de acero recubierta de cobre de 14 mm y 2 m de profundidad.

8.2. Instalación de fontanería y saneamiento.

No será necesario el predimensionado de las instalaciones de fontanería y saneamiento puesto que vienen integradas en los módulos de casetas y se conectarán a los depósitos existentes. Estos depósitos contarán con empresa de mantenimiento para la recogida de los residuos y para la recarga del agua.

Para estos depósitos sí se realizará un predimensionado y se comprobará que son suficientes para el aforo máximo de 32 personas.

La zona de aparcamiento de vehículos solo contará con alumbrado, no siendo necesario ni instalación de abastecimiento ni de saneamiento.

Los únicos residuos a tener en cuenta serán los generados en el aseo de la oficina y en los aseos de uso público.

8.2.1. Predimensionado de la fosa séptica.

La fosa séptica, basa su funcionamiento en la recogida de los sólidos y otros contaminantes procedentes de las aguas residuales para una posterior decantación y degradación de los mismos, convirtiéndolos en fangos que precipitan y se acumulan en el fondo del equipo depurador. se trata de un proceso natural de tipo anaerobio mediante el cual la aparición de una serie de bacterias procede a la degradación de los sólidos orgánicos presentes en el agua residual, que quedan retenidos en el equipo conjuntamente con el resto de contaminantes que decantan por gravedad.

La actividad bacteriana permite una degeneración constante de dichos contaminantes, pero no evitan la acumulación progresiva de fangos en la depuradora por lo que es obligado su mantenimiento anual procediendo a la extracción de los mismos por empresa autorizada para su posterior tratamiento en las instalaciones municipales. Para evitar la salida de los llamados "sobrenadantes" (agentes contaminantes que por su densidad quedan en estado flotante en la parte superior de la fosa) REYDE diseña la salida de sus equipos de forma que suponga una barrera que impida la salida de los mismos al medio receptor. Los valores medios de rendimiento de este tipo de sistemas se establecen en una reducción del DBO5 de $\pm 35\%$ y del MES del $\pm 60\%$ Cualquier proceso de fermentación y/o degradación de materia orgánica genera la aparición de gases que deben ser extraídos del equipo de depuración mediante las

Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	37/63





correspondientes tuberías de ventilación, tal y como aparece reflejado en nuestras instrucciones de instalación y mantenimiento que se suministran conjuntamente con nuestros equipos.

Emplearemos la siguiente fórmula:

$$Vu=1,3 \times N \times (C \times T + 100 \times Lf)$$

Siendo:

- Vu=volumen útil.
- N=número de contribuyentes (personas).
- C=contribución de residuos líquidos (litros/persona/día).
- T=período de retención por días.
- Lf=contribución de lodos frescos (litros/persona/día).

Vamos a hacer el cálculo de la fosa séptica para una ocupación de 32 usuarios.

- Usuarios (N): 32.
- Contribución de líquidos por personas (C): 30 lt/día.
- Contribución de lodos frescos por persona (Lf): 1 lt/día.
- Periodo de retención (T): 1 día.

Por lo tanto, obtenemos:

$$Vu=1,3 \times 32 \times (30 \times 1 + 100 \times 1)$$

$$Vu=52 \times 130$$

$$Vu=5.408 \text{ lt}$$

$$Vu=5,41 \text{ m}^3$$

8.2.2. Predimensionado del depósito.

El depósito de agua es de poliéster reforzado con fibra de vidrio en horizontal con patas.

Estará realizado mediante el sistema filament winding. N/Nº de Registro Sanitario: 39.0002759/SE.

Realizaremos un predimensionado utilizando la siguiente fórmula:

$$Vu=N \times C$$

Siendo:

- Vn=volumen necesario.
- N=número de usuarios (personas).
- C=consumo.

Vamos a hacer el cálculo del depósito para una ocupación de 32 usuarios.

- Usuarios (N): 32.
- Consumo (C): 28 lt/día.

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	38/63





Po lo tanto, obtenemos:

Vn=32x28

Vn=896 litros.

Se ha optado por un depósito de 6000 litros, por lo que tendrá que ser repuesto semanalmente.

2.9. OBRAS DE NATURALEZA PROVISIONAL Y FACILMENTE DESMONTABLES.

Las casetas prefabricadas empleadas son un claro ejemplo de construcción de naturaleza provisional y fácilmente desmontable.

2.10. USO A IMPLANTAR.

El uso a implantar será el destinado a aparcamiento, alquiler y venta de caravanas, del cual no es necesario su adscripción a una determinada tipología o categoría.

2.11. PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL Y PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL EXCLUIDO EL COSTE DE LA MAQUINARIA Y EQUIPOS.

Se realiza una estimación del presupuesto de ejecución material (PEM), que quedaría de la siguiente forma:

RESUMEN DE PRESUPUESTO

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
C01	DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS.....	1.836,68	3,42
C02	MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	10.702,23	19,96
C03	CERRAMIENTOS Y CARPINTERÍA.....	12.983,49	24,21
C04	PAVIMENTACIÓN.....	21.741,57	40,54
C05	INSTALACIONES.....	5.343,60	9,96
C06	GESTIÓN DE RESIDUOS.....	458,98	0,86
C07	SEGURIDAD Y SALUD.....	210,00	0,39
C08	CONTROL DE CALIDAD.....	350,00	0,65
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		53.626,55	

Para determinar la prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo con una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos, se toman las siguientes medidas:

Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	39/63





- Se anulan los capítulos correspondientes a la Seguridad y Salud, Gestión de Residuos y Control de Calidad, al considerar que no generan PEM para la prestación compensatoria.
- Así mismo, se elimina la partida 03.03 Caseta prefabricada modulada de 15 m2, por considerarlo un equipo auxiliar que se puede desmontar sin causar ningún perjuicio en caso de tener que restituir lo existente.
- En el mismo caso se encuentran los equipos de iluminación y la fosa séptica prefabricada, que se consideran equipos fácilmente desmontables que no deberían computar para el cálculo de la prestación.

Con todo ello, el PEM que se obtiene es de 46.922,29 €.

2.12. MANTENIMIENTO DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICAS.

Una cuestión importante es la elección correcta del árbol, o del arbusto en su caso, para que pueda cumplir las funciones que debe tener en el ámbito urbano. La elección correcta no es un hecho intrascendente, al igual que no lo es su plantación, es decir, el volumen de su alcorque y el sustrato a emplear, y posterior gestión. El sistema verde urbano es trascendental para la vida en pueblos y ciudades y es un elemento esencial en su ecología. Un correcto funcionamiento del sistema verde urbano es esencial para el medio ambiente urbano, desde la perspectiva del listado de funciones que ya hemos discutido en párrafos precedentes. Existen una serie de criterios racionales y científicos, que deben seguirse de forma escrupulosa, con base ecológica para elegir un árbol para un determinado emplazamiento.

Criterios climáticos: se utilizan especies originarias de la zona o bien adaptadas a la climatología mediterránea. También se deben tener en cuenta las previsiones sobre el cambio climático en Andalucía, que muestran unos posibles escenarios que hay que contemplar en relación con el sistema verde urbano, especialmente en los aspectos relacionados con el ciclo del agua.

Criterios relacionados con el lugar de plantación: el espacio disponible condiciona el desarrollo futuro del árbol. Hay que tener en cuenta la proximidad de los edificios, el ancho de la calle de la acera, la circulación de vehículos, el tránsito de peatones, lo que permite hacer una selección eficiente de las especies en orden a que cumplan la función adecuada. Es importante considerar el diámetro de la copa, la altura del árbol y el desarrollo de sus raíces en estado adulto.

Criterios relacionados con los servicios ecosistémicos: es relevante considerar que las diferentes especies del arbolado ofrecen importantes servicios ecosistémicos, como eliminar contaminantes, atenuar temperaturas, regular la humedad, disminuir la radiación incidente, especialmente la radiación ultravioleta, incrementar el nivel de oxígeno, disminuir la contaminación por ruido, eliminar partículas PM10 y PM2,5, secuestrar dióxido de carbono, protección contra radiaciones electromagnéticas, disminuir plagas, incrementar la diversidad de aves urbanas, hacer un paisaje confortable física y psíquicamente para la estancia y paseo de ciudadanos.

Criterios de convivencialidad: las especies elegidas deben favorecer la estancia confortable en plazas y avenidas, convertidos en espacio convivenciales saludables, por lo que se deben evitar especies que puedan generar problemas relacionados con la salud. (Singh, A.; Kumaqr, P., 2003; Alcázar, P., et al, 2015; Galán, C., 2007; Vaquero, C., 2016)

Criterio de duración: elegir especies longevas.

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	40/63





Criterio de educación ambiental y sensibilización: el sistema verde urbano en su conjunto brinda una excelente oportunidad para ser utilizado como vehículo de educación ambiental y sensibilización de la ciudadanía en el marco de una cultura de la sostenibilidad.

Criterio perceptivo: el árbol es un elemento esencial de paisaje urbano, por lo que también debe influir en la selección de especies el color de sus hojas, flores y frutos y su fenología.

Estudio climático para la evaluación de la capacidad de secuestro de carbono de las especies vegetales

Andalucía muestra una alta diversidad climática. Si bien está ubicada en la región mediterránea su orografía y la proximidad de África junto con la influencia variable de las bajas presiones del Atlántico hacen que nuestra comunidad autónoma muestre matices climáticos muy ricos. Por ello aparecen varios tipos climáticos que son mostrados en este apartado y que aportan la base de datos con los que operaremos. Por otro lado, la doble influencia que hemos señalado, por un lado, atlántica por otro africana, hacen que Andalucía pueda sufrir periodos más o menos largos de sequías cuando se encuentra bajo la influencia de anticiclones de bloqueo. Es decir, que las siete regiones climáticas que muestra Andalucía debido a su posición geográfica y a su orografía, sufren a corto plazo variaciones en las variables meteorológicas medibles. Los escenarios de cambio climático que hemos esbozado en un apartado anterior muestran cambio de envergadura en el marco de nuestro clima mediterráneo fluctuante.



Las variaciones meteorológicas indicadas, tanto espaciales como temporales tienen una gran incidencia en la capacidad de secuestro de carbono a través de la fotosíntesis de nuestra vegetación. La capacidad de secuestro de carbono atmosférico por parte de las especies vegetales depende de las tasas fotosintéticas que éstas son capaces de alcanzar. Estas tasas fotosintéticas varían en función de factores ambientales, los factores climáticos son decisivos. Por ejemplo, la radiación que reciben las hojas y la temperatura del entorno, así como el régimen hídrico.

Es por esto por lo que el estudio de la capacidad de absorción de carbono debe realizarse en el contexto climático de cada región, ya que este modificará la calidad de las especies como sumidero de carbono. Para el modelo de catalogación de las especies por su capacidad de secuestro de dióxido de carbono hemos utilizado datos de variaciones de luz y temperatura diarias y estacionales obtenidas de la red meteorológica de Andalucía a través del subsistema CLIMA de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	41/63



**Listado de especies vegetales recomendadas según su capacidad de secuestro de carbono, para cada zona climática**

El listado de especies que se presenta a continuación muestra una ordenación tanto de árboles como de arbustos en relación con su capacidad fotosintética de secuestro de dióxido de carbono en su biomasa. El valor numérico que permite la ordenación representa el valor de la fotosíntesis neta, es decir, de la capacidad real de incorporación de dióxido de carbono en biomasa vegetal, referida a una unidad de superficie y un tiempo determinados. Por ejemplo, un valor de 4 KgCO₂/m² año expresa que un metro cuadrado de hojas de una determinada especie, en un año, es capaz de absorber 4 Kilogramos de dióxido de carbono. Los valores que aparecen en la tabla se han calculado para cada tipo de clima. Con la ordenación de especies que se indica se puede conocer de forma exacta la capacidad de secuestro de carbono de cada especie en cada uno de los climas considerados.

En la tabla aparece también el valor de eficiencia en el uso del agua (WUE, Water Use Efficiency), que nos indica como de eficientes en el uso del agua son las diferentes especies en los distintos climas. El valor numérico nos muestra una relación entre la captación de dióxido de carbono a través de los estomas y la pérdida de agua asociada. Un valor más elevado indica una menor pérdida de agua en relación con el dióxido de carbono captado. Si hay restricciones hídricas para un clima determinado, valores más altos de eficiencia en el uso del agua significan que una determinada especie podrá captar dióxido de carbono con menor disponibilidad de agua.

Algunas especies presentan características que restringen su uso en determinadas localizaciones, como pudiera ser algún efecto perjudicial para la salud. Estas se señalan con un asterisco* junto su nombre.

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	42/63





Depresión del Guadalquivir – Árboles

	KgCO ² /m ² año	WUE	Nº Ficha
Cupressus arizonica Greene (Ciprés de Arizona)*	5,99	1	14
Cupressus sempervirens L. (Ciprés común)*	5,61	1	15
Eucalyptus camaldulensis Dehnh. (Eucalipto)*	4,83	2	18
Ficus microcarpa L.f. (Laurel de India)*	4,33	3	20
Grevillea robusta A. Cunn. ex R.Br. (Árbol del fuego, Roble australiano)*	4,32	1	22
Lagunaria patersonii (Andrews) G.Don (Árbol pica-pica)	3,95	3	26
Laurus nobilis L. (Laurel)	3,91	2	27
Pinus pinea L. (Pino piñonero)*	3,69	2	39
Schinus molle L. (Falsa pimienta)*	3,60	2	51
Ailanthus altissima (Mill.) Swingle (Árbol del cielo)*	3,51	1	2
Eriobotrya japonica (Thunb.) Lindl. (Níspero japonés)	3,50	2	17
Ficus elastica Roxb. ex Homem. (Gomero o árbol del caucho)*	3,47	2	19
Lagerstroemia indica (L.) Pers. (Árbol de Júpiter)	3,38	2	25
Magnolia grandiflora L. (Magnolia o magnolio)*	3,34	2	29
Pyrus bourgaeana Decne (Pirúetano)	3,31	1	45
Salix alba L. (Sauce blanco)	3,28	2	50
Sophora japonica (L.) Schott (Sófora)*	3,08	1	52
Ulmus minor Mill. (Olmo común)*	3,07	3	54
Juglans regia L. (Nogal)	2,90	1	24
Pinus nigra J.F.Arnold (Pino negral o pino laricio)*	2,80	4	37
Pinus pinaster Ait. (Pino marítimo o pino rodeno)*	2,79	5	38
Pinus sylvestris L. (Pino silvestre)*	2,79	3	40
Populus nigra L. (Chopo negro)*	2,79	2	43
Quercus ilex L. (Encina)*	2,79	1	47
Quercus suber L. (Alcornoque)	2,79	2	48
Ulmus pumila L. (Olmo de Siberia)	2,79	4	55
Catalpa bignonioides Walter, Fl. Carol. (Catalpa)	2,56	2	7
Citrus x aurantium L. (Naranja amarga)	2,55	3	12
Citrus x limon (L.) Burm.f. (Limonero)	2,54	3	13
Eleagnus angustifolia L. (Árbol del paraíso)	2,50	3	16
Fraxinus angustifolia Vahl (Fresno de hoja estrecha)*	2,33	3	21

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	43/63





Depresión del Guadalquivir – Árboles

	KgCO ₂ /m ² año	WUE	Nº Ficha
Ligustrum japonicum Thunb. (Aligustre del Japón)	2,29	4	28
Morus alba L. (Morera)*	2,25	3	31
Myoporum acuminatum R.Br. (Transparente o mioporo)*	2,21	3	32
Olea europea L. (Olivo)*	2,11	3	33
Pinus halepensis Mill. (Pino carrasco)*	2,10	3	36
Populus alba L. (Álamo blanco)*	2,07	2	42
Acacia dealbata Link. (Mimosa)	2,02	4	1
Arecastrum romanzoffianum (Cham.) Glassman (Palmera pindó)	2,00	1	3
Brachychiton acerifolium (A.Cunn. ex G. Don) 1855 Macarthur & C. Moore (Árbol de fuego)*	1,93	1	4
Brachychiton populneus (Schott & Endl.) R.Br. (Braquiquito)*	1,83	4	5
Casuarina equisetifolia L. (Casuarina)*	1,73	1	6
Cedrus deodara (Roxb.) G.Don (Cedro del Himalaya)*	1,67	2	8
Celtis australis L. (Almez)	1,51	3	9
Ceratonía siliqua L. (Algarrobo)	1,48	2	10
Jacaranda mimosifolia D.Don (Jacarandá)*	1,39	1	23
Melia azedarach L. (Cinamomo, Paraiso, Melia)*	1,30	3	30
Phoenix canariensis Hort. ex Chabaud (Palmera canaria)*	1,24	2	34
Phoenix dactylifera L. (Palmera datilera) L. (Palmera datilera)*	1,24	2	35
Platanus x hispanica Mill. ex Münchh. (Plátano de sombra)*	1,22	2	41
Prunus cerasifera Ehrh. (Ciruelo japonés) Ehrh. (Ciruelo japonés)	1,10	4	44
Quercus faginea Lam. (Quejigo)	1,06	3	46
Robinia pseudoacacia L. (Falsa acacia)*	0,71	2	49
Washingtonia filifera (Lindl.) H.Wendl. (Washingtonia de California)	0,66	2	56

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	44/63





Depresión del Guadalquivir – Arbustos

	KgCO ₂ /m ² año	WUE	Nº Ficha
Euryps pectinatus (L.) Cass. (Margarita amarilla)	5,13	2	10
Salix fragilis L. forma bullata (Rehder) Rehder (Mimbrera frágil)	4,89	2	33
Jasminum officinale L. (Jazmín)	4,36	1	13
Crataegus monogyna Jacq. (Majuelo o espino blanco)	4,26	1	5
Cycas revoluta Thunb. (Cicas o Palmera enana)*	4,06	1	6
Rubus ulmifolius Schott (Zarzamora)*	3,84	1	32
Prunus spinosa L. (Endrino)*	3,71	1	25
Cistus salvifolius L. (Jara negra)	3,61	1	4
Lavandula stoechas Lam. (Cantueso)	3,44	1	16
Salvia officinalis L. (Salvia)	3,42	1	34
Punica granatum L. (Granado)	3,32	1	26
Lonicera japonica Thunb. (Madreselva)*	3,26	2	17
Rhamnus oleoides L. (Espino negro)	3,24	1	31
Tamarix canariensis (Taraje canario)	3,19	1	36
Chamaerops humilis L. (Palmito)	3,18	1	3
Photinia serrulata (Desf.) Kalkman (Fotinia)	3,05	1	21
Pittosporum tobira (Thunb.) W.T.Aiton (Azahar de la China)	3,03	1	24
Nerium oleander L. (Adelfa)*	2,97	1	19
Retama sphaerocarpa (L.) Boiss. (Retama amarilla)*	2,92	1	29
Myrtus communis (Mirto o arrayán) (Mirto o arrayán)	2,91	1	18
Thevetia peruviana (Pers.) K.Schum. (Árbol de ayoyote)*	2,85	1	38
Euonymus japonicus Thunb. (Huso japonés)	2,65	2	9
Phyllirea angustifolia L. (Labiémago)	2,55	1	22
Osyris alba L. (Guardalobo o retama loca)	2,49	1	20
Quercus coccifera L. (Coscoja)	2,35	1	27
Lavandula multifida L., 1753 non Burm. (Alhucemilla)	2,31	1	15
Berberis vulgaris L.(Agracejo)*	2,30	4	1
Tamarix gallica L. (Taraje)	1,95	1	37
Capparis spinosa L. (Alcaparro)	1,73	1	2
Pistacia lentiscus L. (Lentisco)	1,31	1	23
Tamarix africana Poir. (Taraje)	1,04	1	35
Ulex eriocladius C. Vicioso (Aulaga endémica)*	0,87	0	39

Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	45/63





CAPÍTULO I: ARBOLADO

Preparación del terreno: Se realizarán aportes de tierra vegetal y gravas para reducir la compactación en los ejemplares de viario. En parterres y praderas se realizarán hoyos de plantación adecuados (de 2 a 3 veces el ancho del tamaño del contenedor o sistema radicular) para optimizar la implantación de los ejemplares.

Plantación: La plantación se realizará centrada en el alcorque, manteniendo el cuello a nivel del terreno y dejando profundidad suficiente para acoger el agua de riego o de lluvia (5-7 cm). Disponibilidad de planta de calidad y de la especie adecuada para minimizar las pérdidas de recursos de mantenimiento empleados por malas implantaciones.

Riego: Tras la plantación se realizará un primer riego de asiento, realizando los siguientes aportes en función del programa establecido de forma que tenga el agua necesaria hasta su arraigo. Se realizará aportes de mulch en los ejemplares de zonas verdes y alcorque viario que sean regados con camión cisterna para aumentar la eficiencia de los riegos.

Protección: En el arbolado del viario a cada unidad plantada se le colocará el tutor correspondiente como sujeción y corrector del crecimiento. En aquellas calles con problemas de impactos en el tronco por el estacionamiento de vehículos en batería, zonas de carga y descarga, pasos de carruajes, aparcamiento, etc., se procederá a su sujeción mediante protectores metálicos de tres pies. El tronco se protegerá con cañizo hasta la primera ramificación, o un máximo de 2 m, así se evitarán daños de quemaduras por el sol, vandalismo y en caso de estar en praderas se evitarán los daños ocasionados por las labores de desbroce y siega.

ESPECIE	NÚMERO DE UNIDADES
Olea europea L. (Olivo)*	8
Ulmus minor Mill. (Olmo común)*	13
Celtis australis L. (Almez)	11

33. Olea europea L. (Olivo)*

Datos Generales	
Zona Climática	Litoral Atlántico – Litoral Mediterráneo – Litoral Mediterráneo y Sureste – Sierras Béticas – Sierra Morena – Surco Irrobleto.
Origen	Autóctono.
Dimensiones	
Altura	4 - 6 m
Diámetro del tronco	0,2 - 0,8 m
Diámetro de la copa	3 - 6 m
Diámetro de las raíces	1,5 - 2 m
Profundidad de las raíces	0,5 - 1,5 m
Distancia mínima a edificaciones	5 m
Distancia mínima a infraestructuras	3 m
Distancia recomendable entre individuos	8 m
Dimensiones del alcorque	1,5 x 1,5 x 1,5 m
Tiempo de Crecimiento	Lento.
Características	
Color de las flores	Blanco amarillento.
Color de la hoja	Verde oscuro el haz, envés verde plateado.
Tipo de Hoja	Perenne.
Posibles afecciones para la salud	*Elevada capacidad de producir alergias.
Producción de residuos	*La caída del fruto a partir de febrero puede producir molestias. Meses de floración abril-junio.
Características exigibles al suelo y al ambiente	Prefiere los suelos profundos, bien drenados, aunque es adaptable a naturalezas diversas. Requiere climas cálidos, no soportando temperaturas menores de -10°C.
Plagas	Puede ser atacado por insectos y hongos.
Gestión recomendada de la poda	Pocas veces se precisa podar, pero si suprimir ramas rotas en invierno, cuando se halla en letargo.



Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	46/63





54. Ulmus minor Mill. (Olmo común)*

Datos Generales	
Zona Climática	Depresión del Guadalquivir – Sierra Morena.
Origen	Autóctono.
Dimensiones	
Altura	6 - 29 (35) m
Diámetro del tronco	0,2 - 0,4 (0,6) m
Diámetro de la copa	4 - 10 (25) m
Diámetro de las raíces	1,5 m
Profundidad de las raíces	1,5 m
Distancia mínima a edificaciones	10 m
Distancia mínima a infraestructuras	2 m
Distancia recomendable entre individuos	10 m
Dimensiones del alcorque	1,5 x 1,5 x 1,5 m
Tiempo de Crecimiento	Rápido.
Color de las flores	Verdosas (peñantes) y rojo púrpuro.
Color de la hoja	Verde brillante.
Tipo de Hoja	Caduca.
Posibles afecciones para la salud	Puede producir alguna alergia en primavera, pero tiene baja capacidad de producción.
Producción de residuos	Floración: de febrero a abril.
Características exigibles al suelo y al ambiente	En los suelos frescos y profundos, principalmente en los estos y riberas de los ríos donde se asocia con frecuencia sauces, álamos y fresnos. Prefiere los climas templados, de ahí que no ascienden mucho por encima de los 1.000 m. Gusta de cierta humedad tanto ambiental como en el suelo. Precisa de sol aunque puede vivir en semisombra (especialmente jóvenes).
Plagas	*Muy afectado por la grafiosis, no se recomienda plantarlo por ello, está mermando la población.
Gestión recomendada de la poda	Podar a finales del invierno, antes de que empiece el crecimiento, para suprimir ramas transversales o dañadas.



9. Celtis australis L. (Almez)

Datos Generales	
Zona Climática	Litoral, Mediterráneo y Sureste – Sierras Béticas – Sierra Morena – Surco Intraibérico.
Origen	Autóctono.
Dimensiones	
Altura	10 - 15 (20) m
Diámetro del tronco	0,25 - 0,4 m
Diámetro de la copa	6 - 8 m
Diámetro de las raíces	4 m
Profundidad de las raíces	1,5 m
Distancia mínima a edificaciones	5 m
Distancia mínima a infraestructuras	3 m
Distancia recomendable entre individuos	9 m
Dimensiones del alcorque	2 x 2 x 1,5 m
Tiempo de Crecimiento	Medio.
Color de las flores	Amarillo verdosas.
Color de la hoja	Verde intenso.
Tipo de Hoja	Caduca.
Posibles afecciones para la salud	No se han encontrado referencias de afecciones a la salud.
Producción de residuos	Floración: Abril-Mayo. Fructificación: Principios de otoño.
Características exigibles al suelo y al ambiente	pH 5-8,5. Suelos franco-arenosos, de drenaje, salinidad y fertilidad medios, aunque se adapta a varias texturas. Es rústico pero prefiere los suelos silíceos, no tolerando el exceso de salinidad. Soporta el frío intenso y la sequía, así como el viento. Prefiere luz solar directa. Tolerante a la contaminación. Prefiere sequedad ambiental media.
Plagas	Resistente.
Gestión recomendada de la poda	Podar en invierno antes de que la planta empiece a crecer. Suprimir el brote vertical de una de las ramas laterales antes de que se agrande. Las heridas de poda encoquean con lentitud, no las tocare bien.



Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	47/63





CAPITULO II: ARBUSTOS

Preparación del terreno: Se realizarán aportes de tierra en los casos que sea necesario llegar a cotas requeridas. En donde sea posible se pasarán motocultores para eliminar la compactación superficial.

Plantación: La plantación se realizará alcanzando densidades entre 2 a 4 plantas/m2.

Riego: En caso de que la instalación de riego localizado se retrase más de 24 horas se darán los riegos necesarios hasta que el riego localizado este implantado.

ESPECIE	NÚMERO DE UNIDADES
Nerium oleander L. (Adelfa)*	16
Chamaerops humilis L. (Palmito)	24

19. Nerium oleander L. (Adelfa)*

Datos Generales	
Zona Climática	Depresión del Guadalquivir – Litoral Atlántico – Litoral Mediterráneo – Litoral Mediterráneo y Sureste – Sierras Béticas – Sierra Morena – Surco Intrabético.
Origen	Afrotropical.
Dimensiones	
Altura	2 - 4 m.
Diámetro del tronco	No aplica.
Diámetro de la copa	1 - 3 m.
Diámetro de las raíces	1,5 m.
Profundidad de las raíces	1 m.
Distancia mínima a edificaciones	2 m.
Distancia mínima a infraestructuras	2 m.
Distancia recomendable entre individuos	2 m.
Dimensiones del alcorque	1 x 1 x 1 m.
Tiempo de Crecimiento	Rápido.
Color de las flores	Rosas aunque también las hay amarillas, blancas y rojas.
Color de la hoja	Verdes.
Tipo de Hoja	Perenne.
Possibles afecciones para la salud	*La infusión de las hojas es tóxica. Sus hojas y flores son muy tóxicas. El jugo de sus tallos también es tóxico.
Producción de residuos	La floración perdura casi todo el año.
Características exigibles al suelo y al ambiente	Es rítmico en cuanto a la calidad del suelo, viviendo muy bien en las zonas bajas junto al mar, incluso por debajo de 100 m, y pudiendo crecer casi en cualquier textura. Resiste a las heladas y puede vivir a la sombra. pH 6,5-8. Resiste moderadamente la sequía. Requiere de exposición solar directa. Tolerancia moderadamente tanto la salinidad como la sal, así como el viento y la polución.
Plagas	Tuberculosis. Plagas de pulgones, cochinillas, orugas de las hojas, <i>Diurinus nerii</i> . Enfermedad producida por el hongo <i>Ascochyta blight</i> y que se manifiesta por la aparición de zonas necróticas o de tejido muerto en la axila de algunas hojas, pero que, a veces, puede extenderse a todas las del mismo brote, el cual acaba por secarse.
Gestión recomendada de la poda	Les conviene poda anual, a finales de la primavera, acortando en un tercio los brotes florecidos, hasta un par de hojas o un brote lateral fuerte. Desflorar tras la floración.



Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	48/63





3. Chamaerops humilis L. (Palmito)

Datos Generales	
Zona Climática	Sierra Morena – Surco Intrabético.
Origen	Autóctona.
Dimensiones	
Altura	3-7 m
Diámetro del tronco	0,35 m
Diámetro de la copa	2-3 m
Diámetro de las raíces	1 m
Profundidad de las raíces	0,4 - 0,8 m
Distancia mínima a edificaciones	1 m
Distancia mínima a infraestructuras	1 m
Distancia recomendable entre individuos	3-5 m
Dimensiones del alcorque	1 x 1 x 1 m
Tiempo de Crecimiento	Lento.
Características	
Color de las flores	Amarillas.
Color de la hoja	Verde amarillentas.
Tipo de Hoja	Plumosa.
Pesadas afecciones para la salud	No se han encontrado referencias.
Producción de residuos	Fruto tipo drupe entre octubre y diciembre. Floración: marzo-junio.
Características exigibles al suelo y al ambiente	No exigente. Tolerante a sequías y salinidad. Suelos de humedad media y textura medio arenosa, pH 6-8,5. Tolera polución urbana pero no industrial, puede vivir cerca del mar <100 m, tolera el viento y gusta de plena exposición solar, sequedad ambiental débil o media, tolera ligeramente el frío.
Plagas	Puede ser atacado por insectos y hongos.
Gestión recomendada de la poda	Realizar poda de mantenimiento a finales del invierno o en verano, consistente en eliminar rebrotes no deseados, tallos y hojas dañadas, así como flores secas.



Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	49/63





2.13. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA.

Como en cualquier tipo de iniciativa empresarial, el Proyecto de Actuación persigue obtener rendimientos económicos, que, en el caso de ocupación del suelo no urbanizable, adquiere especial importancia a la hora de justificar el sostenimiento de la actividad económica que nos ocupa.

Esta situación respalda los argumentos expuestos en el apartado de Utilidad Pública o Interés Social, pues la viabilidad económica que se acredita valida los argumentos de tipo social, ambiental, urbanístico que se describieron, y al mismo tiempo, garantiza al Ayuntamiento de Coria del Río la mejora económica que se refería en el mencionado apartado.

Resumen de análisis de mercado:

- Demanda:**
 - Número de autocaravanas registradas: Se estima que hay alrededor de 300 autocaravanas registradas en Coria del Río y sus alrededores.
 - Perfil del Cliente: Mayormente parejas y familias de mediana edad (entre 30 y 50 años) con ingresos estables. Intereses en la naturaleza, turismo cultural y actividades al aire libre.
 - Estacionalidad: Temporadas altas entre marzo y septiembre, coincidiendo con festivales locales y buen clima. Temporadas bajas durante los meses de invierno.
- Competencia:**
 - Instalaciones Existentes: No existen áreas de autocaravanas actualmente en la zona.
 - Precios: Los precios varían desde 40€ hasta 80€ mes en áreas de autocaravanas en Sevilla.
- Ubicación:**
 - Accesibilidad: La ubicación propuesta se encuentra a 500 metros de la carretera principal, con fácil acceso a lugares turísticos locales.
 - Atracciones Cercanas: Monumentos históricos, rutas de senderismo y ciclismo en las cercanías, así como su proximidad al río Guadalquivir para actividades acuáticas.
- Viabilidad Financiera:**
 - El proyecto de actuación conforme al plan de viabilidad económica adjunta.
- Estrategia de Márketing:**
 - Segmentación del mercado: Se enfocará en parejas y familias, resaltando la proximidad a las atracciones locales y tranquilidad del entorno.
 - Promoción: Campañas publicitarias en revistas de viajes especializadas, presencia en redes sociales y colaboración en blogs de viajes para atraer visitantes.

Costos de inversión:

- Estimación de costos de construcción de instalaciones, incluyendo infraestructuras básicas y servicios adicionales:**

	291.700 €
• Acondicionamiento del terreno y urbanización:	56.700€
• Instalaciones y obra civil:	100.000 €
• Equipamiento:	80.000 €

Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	50/63





PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA ACTIVIDAD DESTINADA A APARCAMIENTO, ALQUILER Y VENTA DE AUTOCARAVANAS. POLÍGONO 13. PARCELA 30. LA VEGA. 41100. CORIA DEL RÍO. Julio 2024

• Varios: 55.000 €

2. Costos relacionados con permisos, licencias, consultoría legal, y otros costos iniciales: 60.000 €

Costos operativos:

1. Gastos arrendamiento: 36.000 €

2. Gastos de mantenimiento, reparaciones y servicios: 33.800 €

• Mantenimiento de las instalaciones: 5.000 €

• Servicios básicos: 14.000 €

• Mantenimiento verde: 4.800 €

• Gastos de limpieza: 10.000 €

Costos laborales

• Temporada alta: 4 trabajadores

• Temporada baja: 3 trabajadores

Costos de marketing y publicidad: 3.200 €

Gastos administrativos y otros costos operativos: 13.000 €

• Gastos administrativos: 10.000 €

• Costos de mantenimiento técnico: 3.000 €

TOTAL GASTOS OPERATIVOS: 168.800 €

Ingresos proyectados:

Tarifas propuestas de servicios:

• Estacionamiento/garaje largo plazo: 50€/mes

• Servicios de mantenimiento: 200€/año x caravana

• Venta Caravanas 30.000€/año

• Alquiler Caravanas 15.000€/año

Datos de cálculos:

• Ocupación media anual de estacionamiento: 75%

Ingresos:

• Anuales por estacionamiento: 137.700€

• Anuales por servicios de mantenimiento: 45.900€

TOTAL INGRESOS: 183.600€

Fuentes de financiamiento:

Financiación:

• 75% fondos propios

• 25% producto financiero a largo

Flujo de efectivo:

• Ingresos anuales: 228.600€

• Costos operativos anuales: 168.800€

• Amortización inversión (15 años): 19.447€

• Flujo de efectivo anual: 40.353€

Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	51/63





2.14. CONCLUSIONES.

A la vista de cuanto este documento ha analizado y expuesto, se considera que procede la consideración de utilidad pública de este proyecto de Actuación, mediante actuación extraordinaria, puesto que queda acreditado:

- El interés público y social de la actuación, en base a argumentos sociales, de respeto e integración ambiental, de cumplimiento de argumentos de planeamiento territorial y urbanístico, y de mejora económica para el Ayuntamiento.
- La necesidad de la ubicación y compatibilidad con el S.N.U, que establece el planeamiento de Coria Del Río, y justificación de cuantas normativas sectoriales sean de aplicación.
- La justificación de no inducción a la formación de nuevos asentamientos,
- El escaso impacto ambiental y sus medidas correctoras.
- La viabilidad económico-financiera de la explotación de dicha actividad

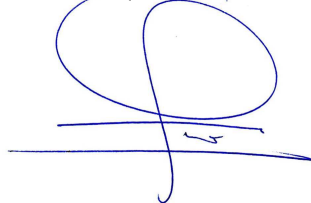
Por todo ello, se estima se tenga en consideración de utilidad pública el proyecto expuesto, al amparo del artículo 22 de la L.I.S.T.A.

En Coria del Río, 17 de julio de 2.024



Antonio Guerrero Sánchez

Los Arquitectos Técnicos



Pedro Antonio García Domínguez

Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	52/63



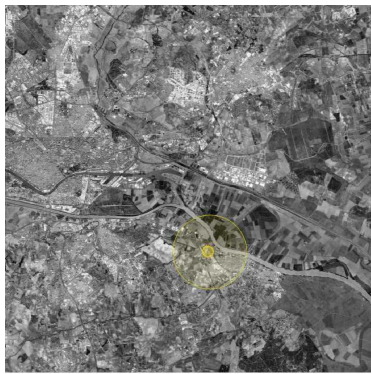


PL. PLANOS

Antonio Guerrero Sánchez y Pedro Antonio García Domínguez

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	53/63





AYTO DE CORIA DEL RIO

ENTRADA

10/08/2024 19:31

1445

01

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA ACTIVIDAD DESTINADA A APARCAMIENTO, ALMACÉN Y VENTA DE AUTOCARAVANAS. POLÍGONO 1.1. PARCELA 30. LA VEGA. 41100. CORIA DEL RIO

PLANO:

SITUACIÓN

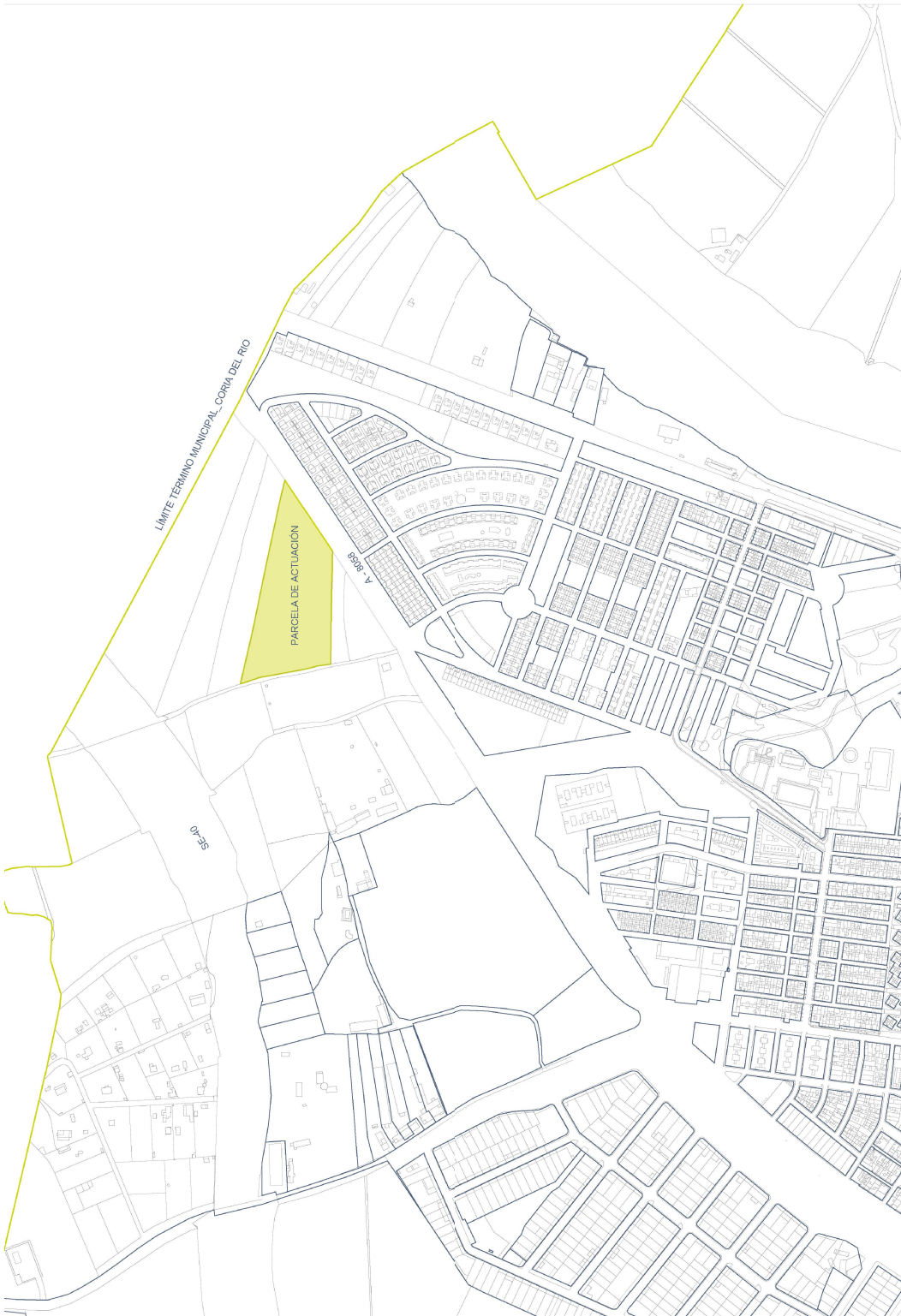
ESCALA:

s/escala

PROMOTORES:
ANTONIO GUERRERO SÁNCHEZ
PEDRO A. GARCÍA DOMÍNGUEZ
INQUILITECTO TÉCNICO Colegiado nº 4.345



FECHA:
JULIO 2024



Código Seguro de Verificación

IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY

Fecha

10/08/2024 19:31:13

Normativa

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

Firmante

PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ

Url de verificación

<https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY>

Página

54/63



ORTOFOTO PARCELA



PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 23.986 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA ACTIVIDAD DESTINADA A APARCAMIENTO, ALBERGUE Y VENTA DE AUTOCARAVANAS: POLIGONO 1.1, PASEO DE LA VEGA, 41100, CORIA DEL RIO

PLAN:

PROMOTORES:

ESCALA:

s/escala

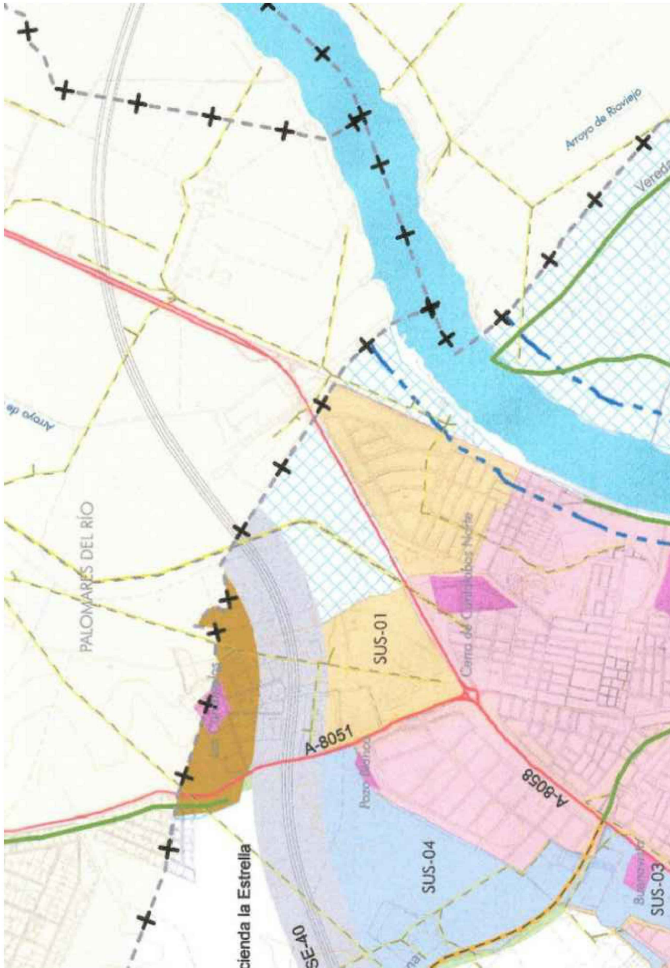
FECHA:

AUTO 2024

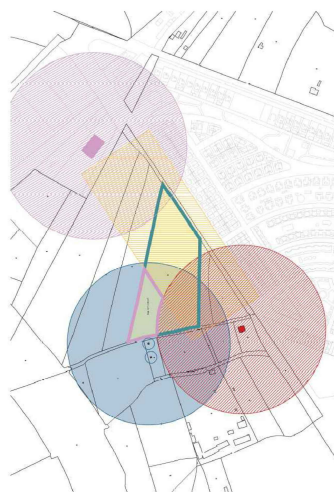
ANTONIO GUERRERO SÁNCHEZ
INGENIERO DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN
PEDRO A. GARCÍA DOMÍNGUEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Colegiado nº 4.345

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PLANO NORMAS SUBSIDIARIAS

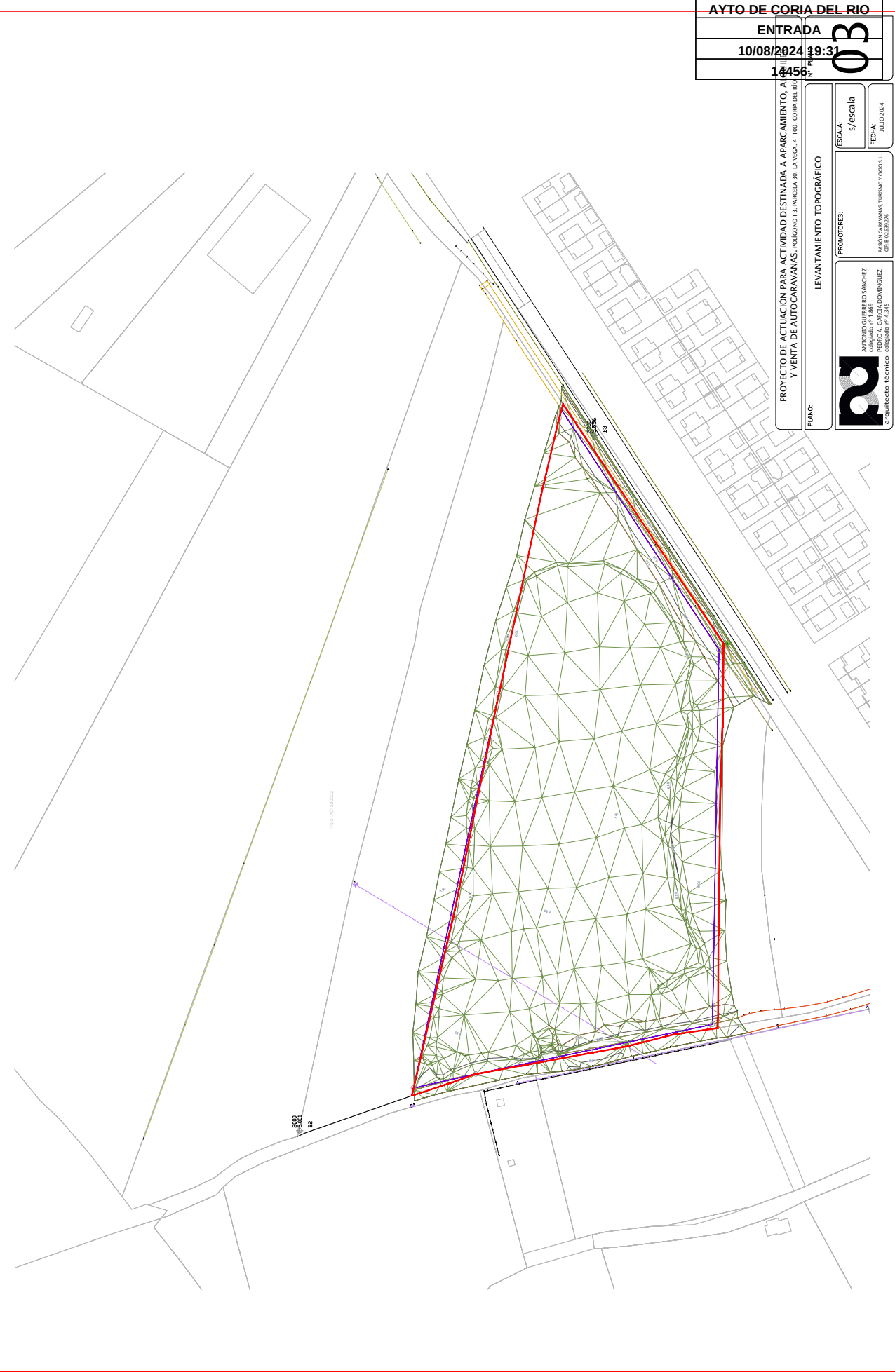


JUSTIFICACIÓN DE NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS



Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	55/63





AYTO DE CORIA DEL RIO	
ENTRADA	03
10/08/2024 19:31	
1445	

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA ACTIVIDAD DESTINADA A APARCAMIENTO, ALBERGUE Y VENTA DE AUTOCARAVANAS. POLIGONO 1.1, PASELA 30, LA VEGA, 41100, CORIA DEL RIO	
PLAN:	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
PROMOTORES:	ANTONIO GUERRERO SÁNCHEZ CAROLINA GARCÍA DOMÍNGUEZ PEDRO A. GARCÍA DOMÍNGUEZ arquitecto técnico colegiado nº 4.345
ESCALA:	s/escala
FECHA:	AGOSTO 2024



Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	56/63





Ley 9/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía:

Zona de dominio público adyacente [art 12]:

Artículo 12. Zona de dominio público adyacente.
1. La zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por las franjas de terreno que, por su situación, son necesarias para la explotación y mantenimiento de las carreteras, y de los metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de los metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la línea de la explanación y perpendicularmente a la misma.

Zona de servidumbre legal [art 54]:

Artículo 54. Zona de servidumbre legal.
1. La zona de servidumbre legal de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas interiores de las explanaciones y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de veinticinco metros en las vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la línea de la explanación y perpendicularmente a la misma.
2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni actuaciones que perjudiquen la explotación y mantenimiento de las carreteras, ni que pongan en peligro la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Zona de afección [art 55]:

Artículo 55. Zona de afección.
1. La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de cincuenta metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las aristas aristas.

Zona de delimitación de edificabilidad [art 56]:

Artículo 56. Zona de no edificación.
1. La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la explanación y exteriormente por las aristas exteriores de la zona de afección, y a una distancia de cincuenta metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las aristas aristas.

AYTO DE CORIA DEL RIO

ENTRADA

10/08/2024 19:31

1445

04

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA ACTIVIDAD DESTINADA A APARCAMIENTO, ALMACÉN Y VENTA DE AUTOCARAVANAS: POLIGONO 1.1, PASEO DE LA VEGA, 41100, CORIA DEL RIO (HUELVA)

PLAN:

PARCELAS CATASTRALES

PROMOTORES:

ESCALA:

FECHA:

ANTONIO GUERRERO SÁNCHEZ
INGENIERO DE OBRAS PÚBLICAS
PEDRO A. GARCÍA DOMÍNGUEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Colegiado nº 4.345

8/02/2024



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA ACTIVIDAD DESTINADA A APARCAMIENTO, ALMACÉN Y VENTA DE AUTOCARAVANAS: POLIGONO 1.1, PASELA 30, LA VEGA, 41100, CORIA DEL RIO

PLANO:

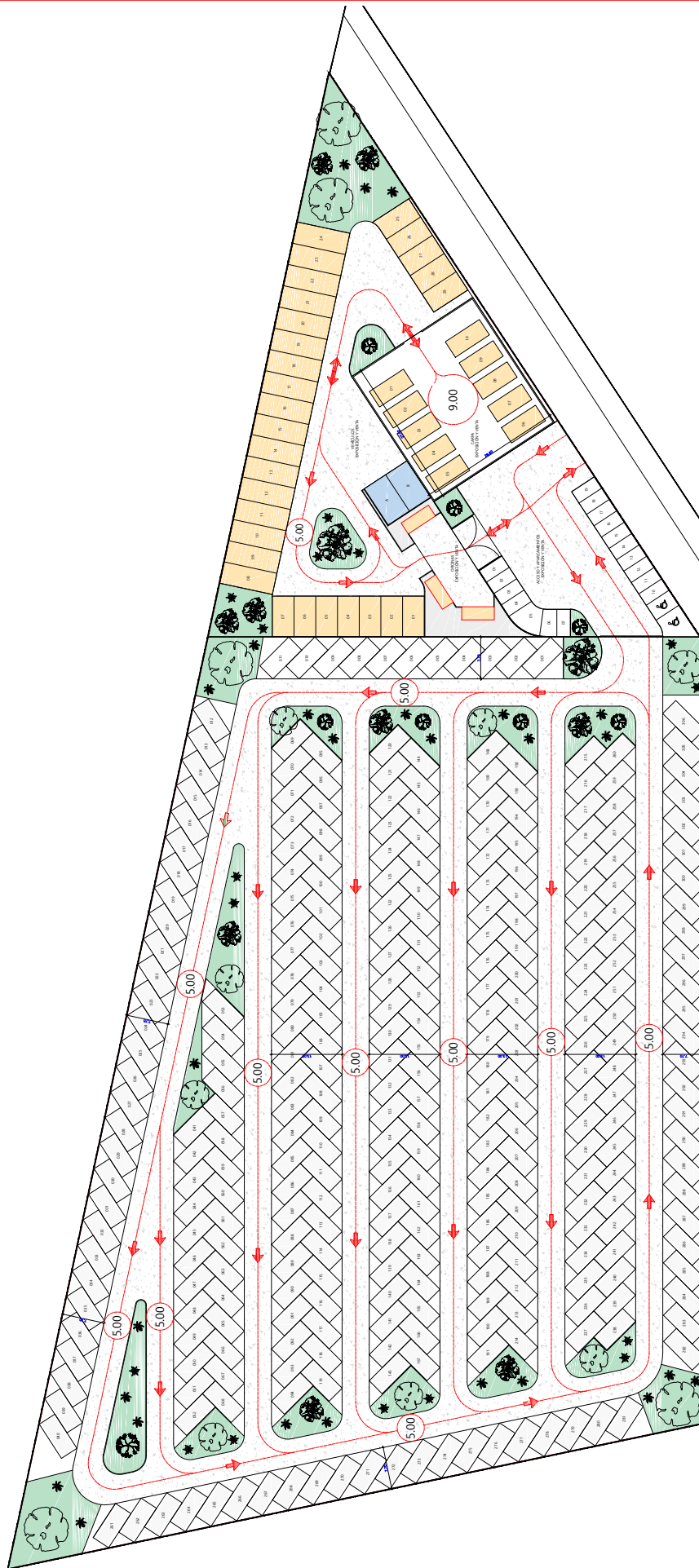
PROPUESTA DISTRIBUCIÓN ACOTADO

ESCALA: 1:500

FECHA: JULIO 2024

PROMOTORES:

ANTONIO GUERRERO SÁNCHEZ
PEDRO A. GARCÍA DOMÍNGUEZ
INQUILITECTO TÉCNICO Colegiado nº 4.345



Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	58/63

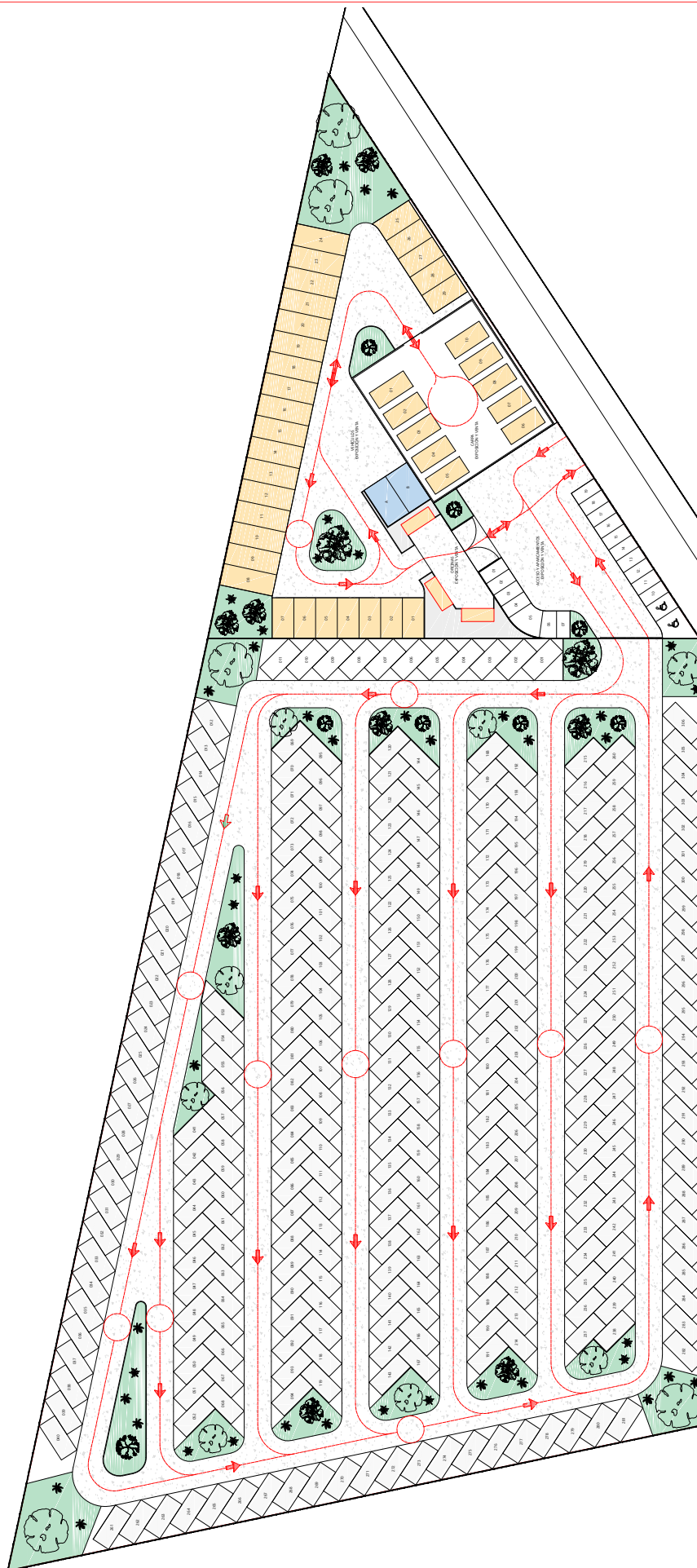


AS

ANTONIO GUERRERO SÁNCHEZ
colegiado nº 1.869

PEDRO A. GARCÍA DOMÍNGUEZ
colegiado nº 4.345

arquitecto técnico



Concepto	Superficie (m ²)	% ocupación respecto sup. parcela
Zona de Aparcamiento		
P plazas (306 Uds.)	7.893,00 m ²	35,8,2%
Vialio	7.708,85 m ²	35,33%
Zonas Verdes	1.985,15 m ²	7,28%
Exposición Exterior	1.109,63 m ²	5,09%
Exposición Interior	1.109,63 m ²	5,09%
Ciclosa	14,42 m ²	0,07%
Zona de exposición, alquiler y venta		
Accesorios	14,42 m ²	0,07%
Aueos	14,42 m ²	0,07%
Vialio	1.746,52 m ²	8,02%
Zonas Verdes	656,36 m ²	3,01%
Accesos y Aparcamientos		
Vialio	754,96 m ²	3,47%
Aparcamiento	2.69,62 m ²	1,24%
Zonas Verdes	28,42 m ²	0,13%
Total	17.097 m²	78,49%



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA ACTIVIDAD DESTINADA A APARCAMIENTO, ALMACÉN Y VENTA DE AUTOCARAVANAS: POLIGONO 1.3, PARCELA 30, LA VEGA, 41100, CORIA DEL RIO

PLANO:

PROPUESTA DISTRIBUCIÓN, INSTALACIONES

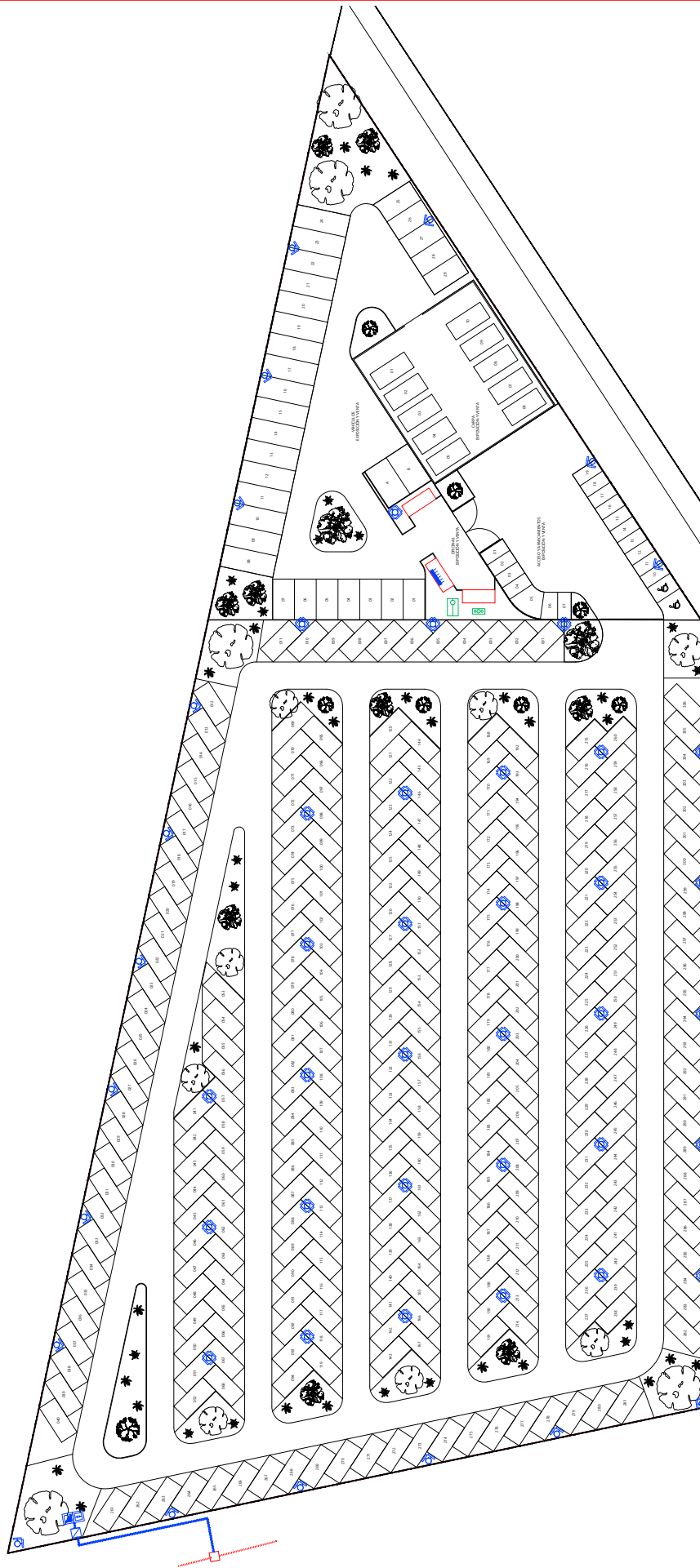
ESCALA: 1:500

FECHA: JULIO 2024

PROMOTORES:

RAÚL CÁDIZ GARCÍA
PEDRO A. GARCÍA DOMÍNGUEZ
CIP 810249376

ANTONIO GUERRERO SÁNCHEZ
CIP 810249376
ING. TÉCNICO



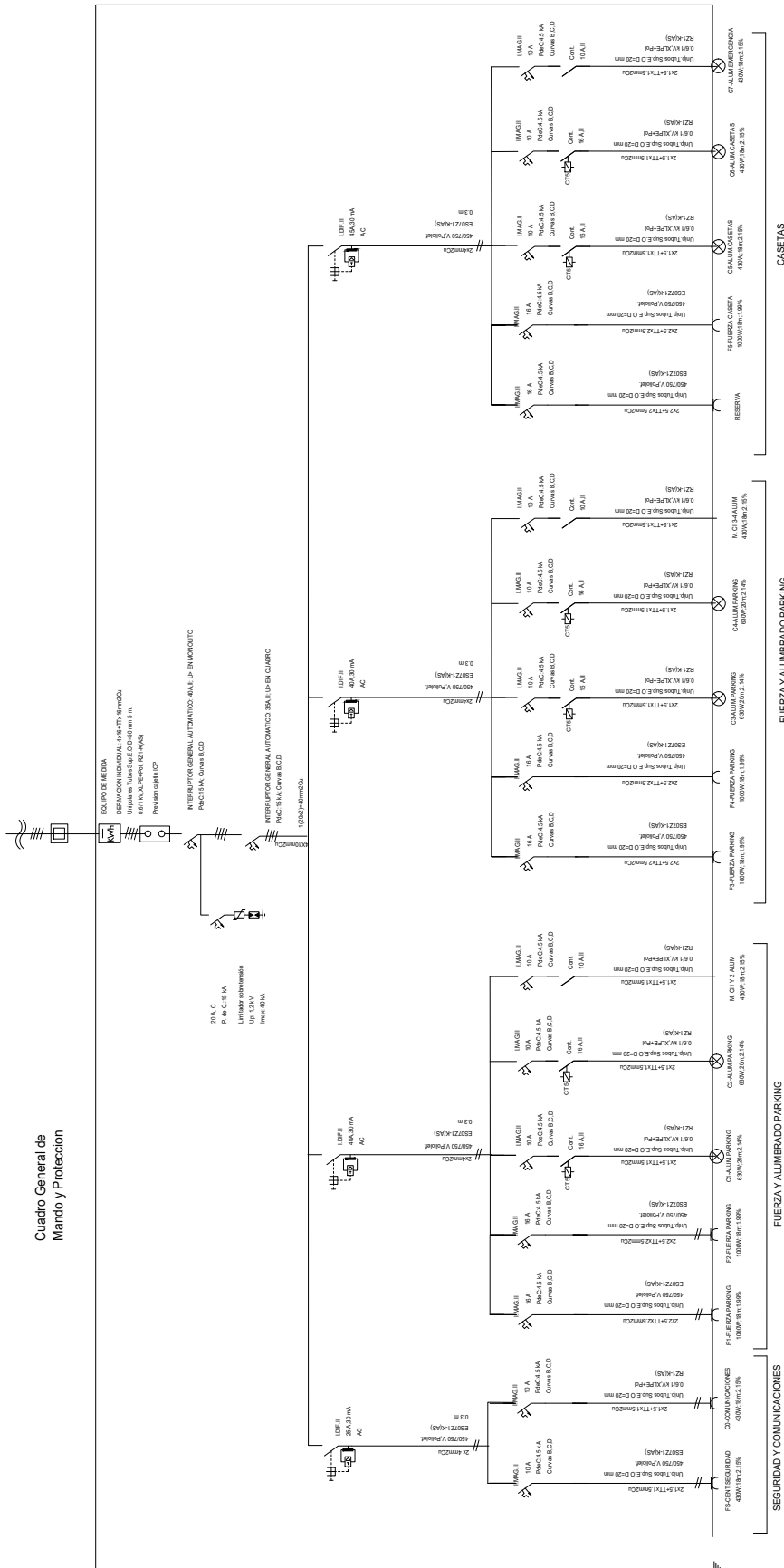
LEYENDA DE INSTALACIONES			
	RED ELECTRICIDAD EXIST.		CUADRO DE MANDO Y PROTECCIÓN
	ELECTRICIDAD		FOCOS LED DE 2x35w equipado con 2 BASES DE ENCHUFE DE 20 A
	FONTANERÍA		FOCOS LED DE 4x35w equipado con 2 BASES DE ENCHUFE DE 20 A
	ARQUETA EXISTENTE		DEPÓSITO AGUAS
	ARQUETA NUEVA		FOSA SÉPTICA 1500l
	CUADRO DE PROTECCIÓN Y MEDIDA (Fuente + Contador)		

Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	60/63





Cuadro General de Mando y Protección



AYTO DE CORIA DEL RIO

ENTRADA

10/08/2024 19:31

14456

Nº PLANO

08

PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA ACTIVIDAD DESTINADA A APARCAMIENTO, ALQUILER Y VENTA DE AUTOCARAVANAS. POLIGONO 13. PARCELA 30. LA VEGA. 41100. CORIA DEL RIO.

PROPUESTA DISRTRIBUCIÓN. ESQUEMA UNIFILAR

ESCALA: 1:500

FECHA: JULIO 2024

PROMOTORES:

ANTONIO GUERRERO SÁNCHEZ
collegiado nº 1.869

PEDRO A. GARCÍA DOMÍNGUEZ
arquitecto técnico colegiado nº 4.345

PASION CARAVANAS, TURISMO Y OCIO S.L.
CIF B-02.639.276

ESCALA:	1:500
FECHA:	JULIO 2024

PROMOTORES:

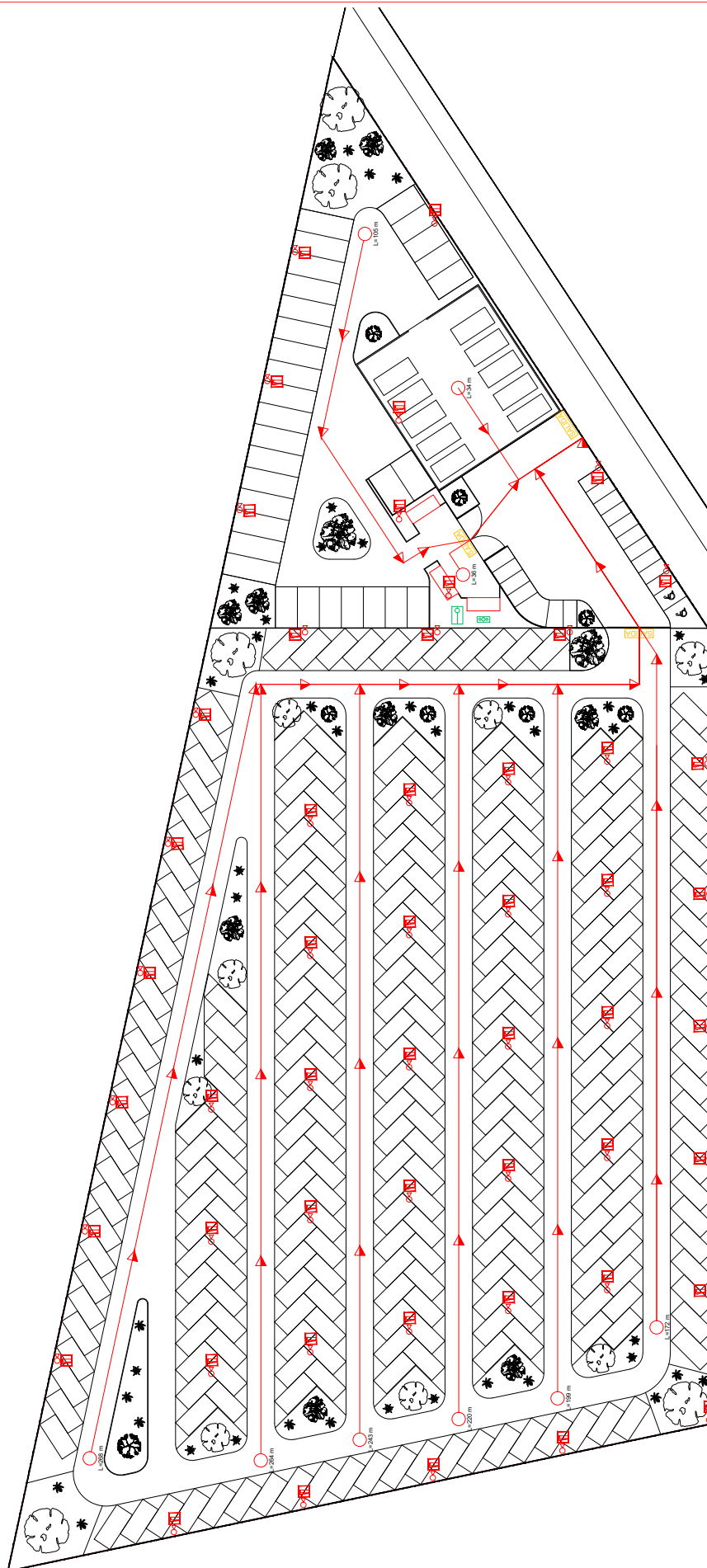
PASIÓN CARAVANAS, TURISMO Y ODO S.L.
CIF: B-02.639.276

RS

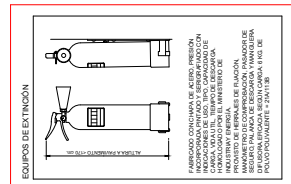
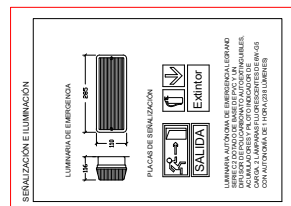
ANTONIO GUERRERO SÁNCHEZ
colegiado nº 1.989

PEDRO A. GARCÍA DOMÍNGUEZ
colegiado nº 4.345

arquitecto técnico



LEYENDA DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	
	ORIGEN DE EVACUACIÓN
	SENIDO DE EVACUACIÓN
	SEÑAL FOTOLUMINISCENTE EXTINTOR
	EXTINTOR DE CO2
	EXTINTOR DE POLVO ABC 21A-113B
	CARTEL DE SALIDA 210x210 mm



Código Seguro de Verificación	IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Fecha	10/08/2024 19:31:13
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	PEDRO ANTONIO GARCIA DOMINGUEZ		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7US6L2PF7T5W4KCZONC4KOEY	Página	62/63



PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA ACTIVIDAD DESTINADA A APARCAMIENTO, ALBERGUE Y VENTA DE AUTOCARAVANAS: POLIGONO 1.1, PASELA 30, LA VEGA, 41100, CORIA DEL RIO

PLANO:

PROPIUESTA DISTRIBUCIÓN, VEGETACIÓN

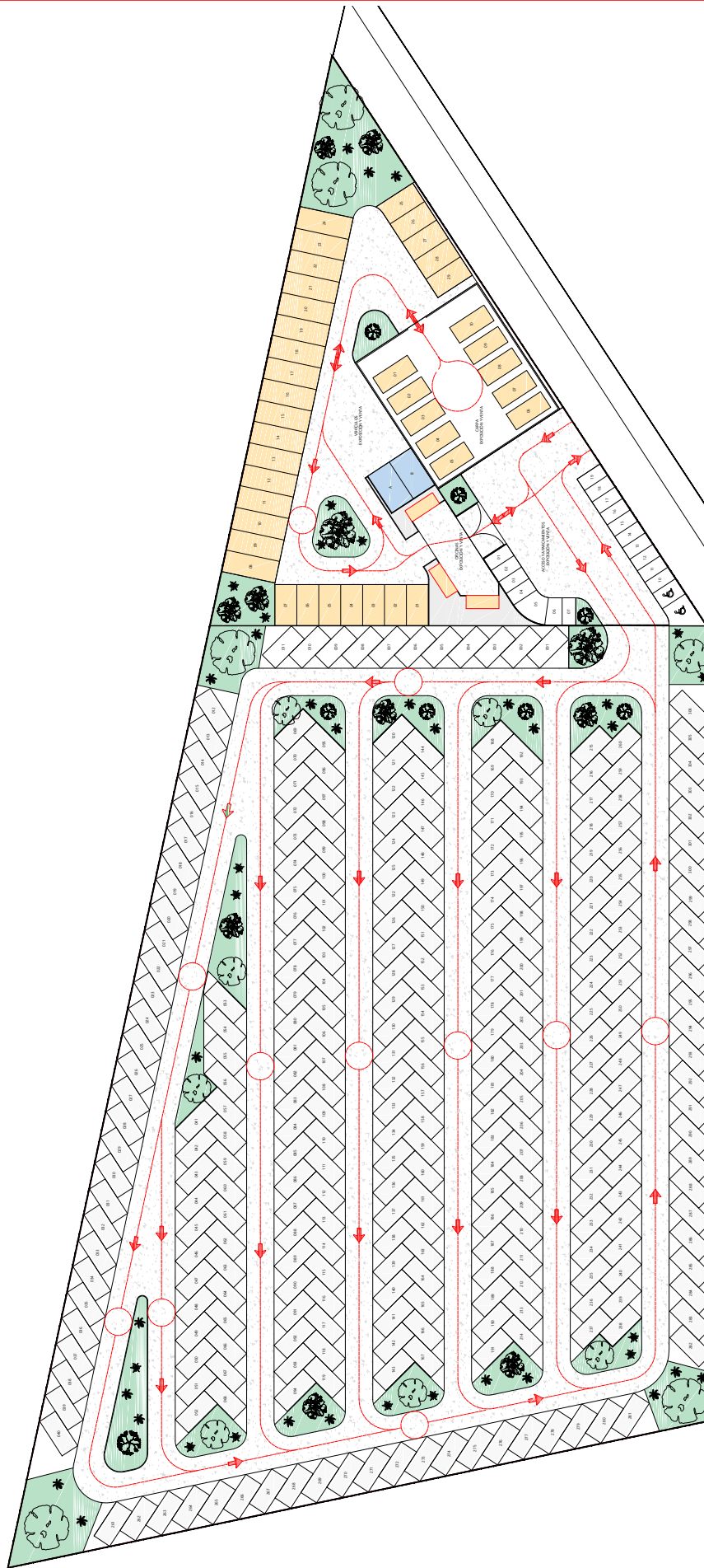
ESCALA: 1:500

FECHA: JULIO 2024

PROMOTORES:

RAISON CABANANA, TURISMO Y Ocio S.L.
CIF B-02493776

ANTONIO GUERRERO SÁNCHEZ
INGENIERO DE CARRETERAS
PEDRO A. GARCÍA DOMÍNGUEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Colegiado nº 4.345



LEYENDA DE VEGETACIÓN

