

RESOLUCIÓN

Resolución nº: 84/2025

Fecha Resolución: 07/01/2025

ALCALDÍA-PRESIDENCIA

Resolución del señor Alcalde-Presidente, don Modesto González Márquez, admitiendo a trámite el Proyecto de Actuación Extraordinaria en Suelo Rústico para la implantación de una actividad destinada a Área de Servicios y Estacionamiento para autocaravanas situada en el Polígono 13, parcela 30, La Vega, solicitada por D. Pedro Antonio García Domínguez, DNI, 52¿.058N, en nombre y representación de Pasión Autocaravanas, Turismos y Ocio, S.L B-02.639.276, Expediente n.º: 2024/EGE_02/000005.

Visto el expediente relativo a la aprobación del Proyecto de Actuación para la implantación de una actividad destinada a área de servicios y estacionamiento para autocaravanas situada en el Polígono 13, parcela 30, La Vega, de este término municipal, se considera los siguientes:

HECHOS

1º.- D. Pedro Antonio García Domínguez, en nombre y representación de la entidad Pasión Autocaravanas, Turismo y Ocio, S.L. B-02.639.276, presentó Proyecto de Actuación para la implantación de una actividad destinada a área de servicios y estacionamiento para autocaravanas situada en el Polígono 13, parcela 30, de este término municipal, objeto del expediente 2024/EGE_02/000005.

2º.- La Arquitecta Municipal emitió informe, el 13 de mayo de 2024, del siguiente tenor literal:

" PRIMERO.- La parcela se encuentra ubicada en suelo clasificado no urbanizable común por las Normas Subsidiarias Municipales y en suelo clasificado como No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial y urbanística con la categoría de "Zona Inundable" por el documento de adaptación a la LOUA. A efectos de lo dispuesto en la LISTA, el suelo se clasifica como suelo preservado por la ordenación territorial o urbanística.

Según el Plan de ordenación del territorio ¿PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA¿ (POTAUS), el suelo está protegido como ¿Espacio de interés agrario y Zona cautelar ante el riesgo de inundación¿.

*La actuación extraordinaria planteada tiene **incidencia supralocal** conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la LISTA y 71 del RGLISTA, y a que efecta a un suelo preservado por la ordenación territorial (POTAUS) por lo que se solicitará durante el trámite de información pública informe vinculante sobre el Proyecto de Actuación a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, que habrá de emitirse en el plazo de dos meses.

SEGUNDO.- De conformidad con lo establecido en el artículo **13.1** del **RDLvo 7/2015**, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la **Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana**, las facultades del derecho de propiedad en esta clase de suelo incluye:

- Las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.
- Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, **podrán legitimarse actos y usos**

Código Seguro De Verificación:	s9ZR4a7qx/wzdC+ZHtmA+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	07/01/2025 11:56:37
Observaciones		Página	1/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/s9ZR4a7qx/wzdC+ZHtmA+w==		



específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural.

TERCERO.- Tras la aprobación de la nueva **Ley 7/2021 de 1 diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA)**, el suelo donde se ubica la actuación cambia de clasificación pasando a ser **rústico preservado por la ordenación territorial y urbanística** de conformidad con el **artículo 14.C**, que incluye los terrenos cuya transformación mediante la urbanización se considere, por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos en dichos instrumentos por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, racionalidad y viabilidad, o por los valores en ellos concurrentes: ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, y aquellos que deban ser reservados para usos de interés general, atendiendo a las características y condiciones del municipio.

Centrándonos en lo dispuesto por la LISTA para las actuaciones extraordinarias en suelo rústico, establece el **artículo 22** de la Ley que:

1. En suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, **podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística**, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, **usos y actuaciones de interés público o social** que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.
2. Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y **cualesquiera otros** que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo.

En los términos que se establezcan reglamentariamente podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el apartado b del artículo 20 ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.

3. Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico **requieren**, para ser legitimadas, **de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos** donde pretendan implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a **información pública y audiencia de los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes**. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio. La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2.
4. 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.
5. Con la finalidad de que se produzca la **necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo**, se establece una **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**. Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Para las viviendas unifamiliares aisladas será, en todo caso, del quince por ciento. Estarán obligadas al pago de la prestación compensatoria las personas físicas o jurídicas que promuevan las actuaciones y **se devengará con motivo de la licencia urbanística**. Las Administraciones Públicas estarán exentas del pago de la prestación compensatoria para los actos que realicen en ejercicio de sus competencias.

Código Seguro De Verificación:	s9ZR4a7qx/wzdC+ZHtMA+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	07/01/2025 11:56:37
Observaciones		Página	2/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/s9ZR4a7qx/wzdC+ZHtMA+w==		



CUARTO.- Según dispone el **artículo 30.2 del Reglamento General de la Lista** (Decreto 550/2022 de 29 de noviembre), **son actuaciones de interés público o social** que contribuyen a la ordenación y el desarrollo del medio rural las siguientes:

- a. Las promovidas por las Administraciones Públicas en ejercicio de sus competencias, las establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y las declaradas de Interés Autonómico.
- b. **Las declaradas de interés público o social mediante acuerdo municipal** que fundamente alguna de las siguientes circunstancias:
 1. Que se trate de **dotaciones no previstas** en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística y **que sea necesaria o conveniente su localización en suelo rústico**.
 2. Que se considere de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio o que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local.
 3. Que contribuya a la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico mediante la implantación de usos que permitan su mantenimiento, conservación y rehabilitación.
 4. Que contribuya a conservar y proteger los espacios naturales, a su disfrute por la población o a su conocimiento y difusión.
 5. Que contribuya a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular o a evitar el despoblamiento de las zonas rurales.

***La actuación planteada puede considerarse incluida en el apartado 1** y justificar que se trata de 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. **Deberá corregirse y enfocar toda la justificación de la Memoria en estos términos.**

QUINTO.- En cuanto a lo dispuesto por las **Normas Subsidiarias Municipales**, se establece lo siguiente:

1. Artículo 8.2.16: Obras, instalaciones y edificaciones permitidas:

1. **Obras permitidas.** En el Suelo No Urbanizable común, y en el Especialmente Protegido donde las condiciones establecidas en la Sección del presente Título lo permitan, solo podrán ser autorizadas, sobre parcelas de superficie igual o superior a la Unidad Mínima de Cultivo, y en ningún caso menores de 25.000 m², los siguientes tipos de instalaciones:
 - a. Las obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, que se regulan por las condiciones de la Norma.
 - b. La construcción de viviendas necesarias para el funcionamiento de una explotación agraria y según las condiciones del artículo 8.2.17.2.
 - c. **Las instalaciones y edificaciones de utilidad pública o interés social** que hayan de emplazarse en el medio rural, incluyendo entre ellas las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales, no tendrán que ajustarse a limitación alguna en cuanto a superficie mínima de parcela siendo el Ayuntamiento en Pleno el que decida este criterio en base al tipo de instalación. Estas construcciones se regulan por las condiciones de la Norma.
2. **Obras prohibidas.** Quedan prohibidas las construcciones o instalaciones no comprendidas en los párrafos anteriores. En general se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas así como todas aquellas afectadas a los usos que en se declaren prohibidos en esta clase de suelo.
3. **Edificaciones existentes.** Las actuaciones permitidas en las edificaciones o instalaciones existentes en esta clase de suelo se regularán por lo dispuesto en la Norma 8.2.19.
4. **Licencia.** La ejecución de obras, instalaciones o construcciones en el Suelo No Urbanizable está sujeta a licencia municipal.

Código Seguro De Verificación:	s9ZR4a7qx/wzdC+ZHtMA+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	07/01/2025 11:56:37
Observaciones		Página	3/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/s9ZR4a7qx/wzdC+ZHtMA+w==		



No será necesaria la autorización urbanística para la concesión de licencia en el caso de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que sean de titularidad pública y sin ánimo de lucro. Las que no cumplan ambas condiciones deberán seguir el trámite general de las instalaciones de interés social.

5. **Otras autorizaciones administrativas.** Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc., tienen también carácter de previas a la licencia municipal, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas, que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

2. Artículo 8.2.18 Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social

1. **Licencia y autorización urbanística previa.** Estas edificaciones e instalaciones están sujetas a licencia municipal, que solo podrá otorgarse previa autorización del Órgano correspondiente de la Junta de Andalucía (Art. 16 de la Ley del Suelo). La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustará a lo determinado en la Norma 8.2.20.
2. **Utilidad pública e interés social.** Todas las instalaciones y edificaciones incluidas dentro de este apartado lo serán en virtud de su inclusión dentro de uno u otro de los supuestos siguientes:
 - Su consideración de utilidad pública en aplicación directa de la legislación o de la declaración en este sentido de los Órganos Administrativos competentes.
 - Su consideración de interés social por el Órgano correspondiente de la Junta de Andalucía en el propio procedimiento de autorización urbanística. En este supuesto, el peticionario deberá justificar en su solicitud el interés social de la instalación y el Ayuntamiento se pronunciará sobre el interés social para el Municipio, siendo el Órgano mencionado quien resolverá definitivamente sobre la consideración de interés social en el acto de autorización.
3. **Tipos.** Solo se entrará a considerar la utilidad pública o el interés social de las construcciones e instalaciones que puedan encuadrarse en alguno de los siguientes grupos:
 - a. **Infraestructuras y sistemas generales.** Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales que, parcial o localmente, deben implantarse en el Suelo No Urbanizable. Por ejemplo depósitos de agua, cementerios, colectores, vías de comunicación, aductores, vertederos, líneas de alta tensión, ciertas instalaciones ligadas a la Defensa Nacional, etc.
 - b. **Instalaciones asociadas al medio rural.** Edificaciones o instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio rural. Se pueden citar a título informativo actividades extractivas, piscifactorías, escuelas - granja, centros de estudios del medio rural o natural, instalaciones deportivas y recreativas para disfrute de éste, centros asistenciales y sanitarios cuya terapéutica se basa en el reposo y el aire no contaminado, etc.
 - c. **Instalaciones incompatibles con el medio urbano.** Edificaciones o instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones, o porque el ordenamiento jurídico lo impone, no deben instalarse en el medio urbano y tengan en el Suelo No Urbanizable el lugar más idóneo para su instalación. Por ejemplo las actividades consideradas incompatibles con el medio urbano en la legislación sobre impacto ambiental en vigor o las instalaciones deportivas que, sea por su gran consumo de suelo, sea por su potencial peligrosidad o molestas sobre los espacios habitados, deben instalarse en el medio rural, como los campos de golf, autódromos, grandes instalaciones hípicas o centros de vuelo para vehículos aerolígeros, etc.
4. **Viviendas anexas.** Con carácter excepcional podrá autorizarse la edificación de viviendas familiares asociadas a la instalación de utilidad pública o interés social

Código Seguro De Verificación:	s9ZR4a7qx/wzdC+ZHtMA+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	07/01/2025 11:56:37
Observaciones		Página	4/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/s9ZR4a7qx/wzdC+ZHtMA+w==		



siempre que se justifique su necesidad para el funcionamiento de la instalación y se cumplan las restantes condiciones del punto 2 de la Norma 8.2.17.:

- Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe, quedando agotada la posibilidad de edificación de nuevas viviendas sobre dicha finca.
- Que no existe riesgo de formación de un núcleo de población según se define en el Epígrafe 2 de la Sección 1 del presente Título, y que no se esté por debajo de las dimensiones de parcela indicadas en el punto 1 del artículo 8.2.16
- Que, en caso de tratarse de suelo especialmente protegido, se admita el uso residencial en las condiciones establecidas en la Sección 4 del presente Título.
- En cualquier caso la superficie construida máxima será de 150 m², salvo que la composición familiar permita justificar la necesidad de un programa de vivienda mayor, justificación que deberá ser apreciada por el Ayuntamiento. En todo caso, la autorización para edificar la vivienda debe ser sometida a la regulación de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

5. **Servicios a las obras públicas.** Las instalaciones vinculadas al mantenimiento y servicio de las obras públicas y sin ánimo de lucro se considerarán incluidas en este apartado a todos los efectos, y en particular en cuanto a su tramitación.

6. **Condiciones de actuación en suelo protegido.** En el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido solo podrán autorizarse los usos e instalaciones de utilidad pública o interés social que respeten las condiciones de especial protección establecidas en la Sección 4 del Presente Título y en la Sección 3 del Título VII.

7. **Condición de parcela.** Por su naturaleza, las instalaciones que se encuadran en el apartado a) del punto 3 anterior **no están sujetas a ninguna limitación referente al tamaño de la parcela.** El resto de las construcciones se tendrán que adscribir a un terreno que permita cumplir las condiciones de ocupación y retranqueo fijados en la Norma 8.2.21.

8. **Condiciones de uso y edificación.** Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad o estéticas son, con carácter general, las que se fijan en la Norma 8.2.21 y siguientes. En todo caso para lo que no quede regulado directamente en este Título regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta Normativa. En el ámbito del suelo Especialmente Protegido se aplicarán las anteriores en tanto no entren en contradicción con las condiciones específicas fijadas en la Sección 4 del presente Título.

9. **Normativa e instrucciones específicas.** Cada tipo de estas instalaciones se sujetarán a la Normativa específica que pueda afectarla, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Consejería de Política Territorial.

3. Artículo 8.2.19 Actuaciones sobre edificaciones existentes

1. Licencia y autorización previa. Las actuaciones citadas están sujetas a licencia municipal, y necesitarán la previa autorización del Órgano Urbanístico correspondiente de la Junta de Andalucía.
2. Interés social. Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación que haya sido de utilidad pública o interés social deberá considerarse de nuevo el interés social de la misma en el trámite social de la misma en el trámite de autorización.

- ***La actuación planteada se puede considerar una instalación dotacional, de utilidad pública e interés social, asociada al medio rural, con carácter de instalación recreativa para disfrute de este, conforme a lo establecido en las NNSS. No se plantean edificaciones de carácter permanente más allá de módulos prefabricados para servicios comunes.**
En cuanto a la tramitación de la autorización previa, y contenido del proyecto de actuación se estará a lo dispuesto en la Ley (LISTA) y su reglamento de desarrollo.

4. Artículo 8.2.21 Condiciones comunes de la edificación

Código Seguro De Verificación:	s9ZR4a7qx/wzdC+ZHtMA+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	07/01/2025 11:56:37
Observaciones		Página	5/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/s9ZR4a7qx/wzdC+ZHtMA+w==		



1. Altura. La altura máxima permitida será de una planta, con un máximo de cuatro metros y medio entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta.

En cualquier caso la cumbre, o punto más alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación o chimenea, no superará los seis metros medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio.

La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los cinco metros.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma que no supere los citados límites.

2. Ubicación en el terreno y retranqueos. La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental (minoración del mismo), ahorro de energía y confort climático.

Con carácter general se establece un retranqueo de seis metros a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las Normas y disposiciones, tanto generales como municipales que sean más restrictivas.

No obstante lo anterior para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

3. Ocupación de parcela. Se establece como índice máximo de ocupación por construcciones el 10% de la superficie de la parcela.

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de las zonas.

4. Cubiertas. La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno.

5. Cerramientos de fincas. La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro de altura.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Cuatro metros de cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos se aplicará lo previsto en el último párrafo de la Norma 8.2.11

5. Artículo 8.2.22 Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios

El saneamiento y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada del tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o del Órgano correspondiente de la Junta de Andalucía solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la

Código Seguro De Verificación:	s9ZR4a7qx/wzdC+ZHtMA+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	07/01/2025 11:56:37
Observaciones		Página	6/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/s9ZR4a7qx/wzdC+ZHtMA+w==		



documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

- *** La edificación existente cuenta con todos los suministros básicos procedentes de compañías suministradoras así como de suministro eléctrico a pié de parcela, pero no se especifica el sistema de sanamiento y depuración de aguas residuales generadas por los núcleos húmedos y baños generales o de las propias autocaravanas.**

6. Artículo 8.2.23 Condiciones estéticas generales

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento revestimiento exterior.

1. Arbolado. Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que en el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

2. Condiciones específicas. En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento, dictar Normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

***Ya que se trata de una actuación vinculada al medio rural y para disfrute de este, deberá justificar mucho más detalladamente las actuaciones de plantación de arbolado que indica en el punto 2.2 de la Memoria, señalando el nº y tipo de árboles a plantar e incluyendo un plano que justifique la integración paisajística de la actuación.**

SEXTO.- JUSTIFICACIÓN DEL RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Establece el artículo 20 de la LISTA, que las actuaciones en 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 (...)
- 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 y urbanística general (...)

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.

Conforme al artículo 24.2 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre (RG LISTA), entre las circunstancias que inducen a la formación de un nuevo asentamiento que pueden afectar a esta actuación son:

- 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

Código Seguro De Verificación:	s9ZR4a7qx/wzdC+ZHtmA+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	07/01/2025 11:56:37
Observaciones		Página	7/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/s9ZR4a7qx/wzdC+ZHtmA+w==		



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.

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

- 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.
- ***En la memoria del Proyecto no se justifica estos parámetros del artículo 24 del RG LISTA, que son complementarios a los establecidos por las NNSS, por lo que deberán justificarse.**
- Respecto a los parámetros establecidos por las propias NNSS, establece el artículo 8.1.4 la definición de Núcleo de Población y del Riesgo de su formación como ¿aquella asociación de elementos que destinados a residencia familiar pudieran llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese actuación de tratamiento conjunto de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración de vertidos o distribución de energía eléctrica.

Según el artículo 8.1.5, las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población y que definen por tanto su riesgo son las siguientes:

1. **Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 m. del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable** definido por estas N.S. y los Planes o Normas de los municipios colindantes, **o cuando la distancia a otra edificación de cualquier tipo sea menor de 150 m.**

***La posición de las edificaciones prefabricadas planteadas distan menos de 150 respecto al núcleo urbano al otro lado de la carretera A-8058, por lo que deberá desplazar las mismas a una distancia superior a 150 m en la medida en que la actividad lo permita.**

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 deberá justificar el sistema establecido.**

d. Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones en menos de 1.000 m de distancia a lo

Código Seguro De Verificación:	s9ZR4a7qx/wzdC+ZHtMA+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	07/01/2025 11:56:37
Observaciones		Página	8/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/s9ZR4a7qx/wzdC+ZHtMA+w==		



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 justifica el radio de 300 m.**

SÉPTIMO.- CONCLUSIONES:

1. - COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

*La actuación planteada es compatible con los usos permitidos por las Normas Subsidiarias Municipales, entre los cuales se encuentran **Las instalaciones y edificaciones de utilidad pública o interés social** que hayan de emplazarse en el medio rural, incluyendo entre ellas las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales, no tendrán que ajustarse a limitación alguna en cuanto a superficie mínima de parcela siendo el Ayuntamiento en Pleno el que decida este criterio en base al tipo de instalación. (Artículo 8.2.16 NNSS).*

En cuanto al cumplimiento de lo dispuesto en la LISTA para actuaciones extraordinarias, se justifica la compatibilidad de la actuación con el régimen del suelo rústico por lo siguiente:

- a. La actividad no está expresamente prohibida por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística.*
- b. Se trata de una actuación de interés público y social que se desarrolla en una edificación existente, con total respeto al suelo rústico en el que se ubica, y a los valores agrícolas de la finca, constituyendo una dotación privada de carácter socio-sanitaria no contemplada en el planeamiento territorial o urbanístico.*
- c. Queda demostrado que aunque la actividad no es una actividad nociva o molesta si es necesaria y conveniente su localización en suelo rústico.*
- d. Según el **Artículo 8.2.18 Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social de las NNSS**, la actividad se encuadra dentro del apartado b) **Instalaciones asociadas al medio rural**: Edificaciones o instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medido rural. Se pueden citar a título informativo actividades extractivas, piscifactorías, escuelas - granja, centros de estudios del medio rural o natural, instalaciones deportivas y recreativas para disfrute de éste, centros asistenciales y sanitarios cuya terapéutica se basa en el reposo y el aire no contaminado, etc.*

2. UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL

Queda justificada en la Memoria del Proyecto la utilidad pública o interés social de la actuación para el municipio de Coria del Río, dado que se trata de una dotación privada cada vez más demandada por la población, vinculada con usos turísticos, hasta la fecha inexistente en el municipio, que fomenta valores de sostenibilidad, y valores de convivencia en sociedad, promueve y fomenta el empleo público local, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio, así como a diversificar la economía del medio rural de forma sostenible.

3. CONDICIÓN DE NO INDUCCIÓN A LA FORMACIÓN DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN

Deberá completarse la justificación incluida en el Proyecto conforme a la estipulación sexta de este informe.

4. INCIDENCIA LOCAL O SUPRALOCAL

*Se trata de una actuación con incidencia supralocal conforme a lo establecido en el artículo 2 de la LISTA, por lo que de conformidad con el artículo 22.3 de la LISTA, **la resolución del procedimiento corresponde al Ayuntamiento** previo informe vinculante emitido por la*

Código Seguro De Verificación:	s9ZR4a7qx/wzdC+ZHtMA+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	07/01/2025 11:56:37
Observaciones		Página	9/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/s9ZR4a7qx/wzdC+ZHtMA+w==		





Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando la actuación tenga incidencia supralocal.

5. AFECCIONES SECTORIALES

El acceso desde la carretera A-8058 planteado deberá ser objeto de informe del Servicio de Carreteras de la Junta de Andalucía en el proceso de información pública.

Respecto a la protección cautelar de zona inundable será objeto de informe por la Consejería con competencias en ordenación del Territorio que deberá igualmente si procede la emisión del informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir respecto a las nuevas demandas de recursos hídricos que son mínimas y se pueden conectar directamente a la red suministradora, conforme al artículo 25.4 del RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el T.R. De la Ley de Aguas.

6. REQUERIMIENTO

Deberá requerirse subsanación de la documentación aportada en el plazo de diez días".

3º.- Con fecha 26 de septiembre de 2024, visto el reformado del proyecto presentado por la entidad interesada el 10 de agosto de 2024 tras el requerimiento de subsanación de 24 de mayo de 2024, la Arquitecta Municipal emite informe del siguiente tenor literal:

1. "Queda justificado el riesgo de formación de núcleo de población conforme al artículo 24 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, habiendo comprobado la técnico que suscribe que el radio de 200 m no existen diez edificaciones o construcciones de cualquier uso o seis de uso residencial, industrial o terciario.
Por otro lado, dado que no se plantean construcciones como tal, con carácter de edificación conforme a la LOE, sino que se proyectan 3 módulos prefabricados de 14,40 m² cada uno, se considera que aunque la ubicación de los mismos está a menos de 150 m del límite del núcleo urbano definido por las NNSS (art. 8.1.5 condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población), no se genera riesgo de formación de núcleo de población, tratándose de edificios modulares vinculados a una actividad que principalmente consume suelo para aparcamiento de autocaravanas ocupando los módulos un porcentaje mínimo del suelo o parcela en el que se pretende la actividad.
2. Respecto a los servicios o instalaciones que requiere la actividad:
 - El suministro de agua se realizará mediante dispensador de agua contratado con empresa especializada.
 - El suministro eléctrico se realizará directamente con empresa distribuidora dada la cercanía con el núcleo urbano.
 - El abastecimiento de los núcleos húmedos, se realizará con fosa séptica, debiéndose requerir la aportación de toda la documentación y contrato de homologación de la misma en el procedimiento de licencia, no considerando necesaria su aportación en el procedimiento de autorización previa para cualificación del terreno al uso planteado.
3. Si la actuación es informada favorable por todos los organismos sectoriales o administraciones públicas que tutelan intereses públicos afectados, antes de la resolución del procedimiento deberá requerirse al promotor de la actuación que aporte:
 - a. Un Presupuesto de ejecución material detallado de las obras o implantación de la actuación, que deberá concordar con el presupuesto del Proyecto que se presente para la licencia de obras, a efectos del cálculo de la prestación compensatoria.
 - b. Un estudio de integración paisajística de la actuación tal y como se especificó en informe técnico de fecha 13/05/2024, en la estipulación quinta, de conformidad con los criterios municipales y con el objeto de crear una integración de la actuación en el paisaje, que aminore el impacto visual de la explanada de aparcamientos.
4. Respecto a la actividad, será objeto de informe por el Ingeniero Técnico Municipal una vez

Código Seguro De Verificación:	s9ZR4a7qx/wzdC+ZHtMA+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	07/01/2025 11:56:37
Observaciones		Página	10/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/s9ZR4a7qx/wzdC+ZHtMA+w==		



resuelto el procedimiento de autorización previa de la actuación extraordinaria, que indicará sobre el instrumento de prevención ambiental al que está sometido la actividad proyectada.

5. *Procede admitir a trámite la solicitud acompañada del proyecto presentado con fecha 10/08/2024, y continuar el procedimiento conforme al artículo 32 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre. Será necesario requerir informe al servicio de Carreteras y a la Consejería con competencias en Ordenación del Territorio y Urbanismo que podrá indicar solicitud de informe a otros organismos.*

Lo que se informa a los efectos oportunos".

4º. Con fecha 18 de noviembre de 2024 la entidad solicitante aporta certificado catastral de propietarios colindantes y con fecha 12 de diciembre de 2024 se le requiere relación de propietarios que consten en el registro de la propiedad, acreditación de resto de tasa municipal conforme art.8, Epígrafe 3.9 de la Ordenanza Fiscal n.º 25 y poder de representación de Pasión Caravanas, Turismo y Ocio S.L a favor de D. Pedro Antonio García Domínguez, documentación que es aportada con fecha 19 de diciembre de 2024.

Visto el informe de la Técnica de Administración General adscrita a Secretaría, de 26 de diciembre de 2024, en el que considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable y está completo.

Esta Alcaldía RESUELVE:

PRIMERO.- Admitir a trámite la solicitud presentada por la entidad Pasión Autocaravanas, Turismo y Ocio S.L, CIF: B-02.639.276 de autorización de Actuación Extraordinaria de Interés Público y Social para la implantación de una actividad de área de servicios y estacionamiento para autocaravanas en el Polígono 13, parcela 30, La Vega.

SEGUNDO.- Someter el expediente a información pública, por un periodo de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla y a su vez estará a disposición de los/las interesados/as en el portal web, en la sede electrónica y en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento, con llamamiento a los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, en este caso, a la Dirección General de Infraestructuras de la Junta de Andalucía por su afección a la Carretera A-8058. Respecto a la protección cautelar de zona inundable será objeto de informe por la Consejería con competencias en ordenación del Territorio que deberá igualmente si procede la emisión del informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir respecto a las nuevas demandas de recursos hídricos, conforme el art. 25.4 del RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el T.R de la Ley de Aguas.

Igualmente tendrá a disposición de los interesados, el expediente incoado al efecto en la Secretaría General de este Ayuntamiento, en horario de 9:00 h a 14:00 horas, de lunes a viernes, en c/ Cervantes n.º 69.

TERCERO. Solicitar informe vinculante a la Delegación Territorial competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía por su incidencia supralocal.

En Coria del Río, a fecha de firma electrónica. El Sr. Alcalde-Presidente don Modesto González Márquez.

Código Seguro De Verificación:	s9ZR4a7qx/wzdC+ZHtMA+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	07/01/2025 11:56:37
Observaciones		Página	11/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/s9ZR4a7qx/wzdC+ZHtMA+w==		





AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RIO
AREA ADMINISTRATIVA
URBANISMO Y LICENCIAS (O.T.M.)

EL ALCALDE-PRESIDENTE

(Firmado electrónicamente)

Fdo.: Modesto González Márquez

Código Seguro De Verificación:	s9ZR4a7qx/wzdC+ZHtmA+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	07/01/2025 11:56:37
Observaciones		Página	12/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/s9ZR4a7qx/wzdC+ZHtmA+w==		

