



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARMONA**

**ALCALDÍA**

**ANUNCIO**

Para general conocimiento, y de conformidad con lo previsto en el artículo 32.2 e) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, así como el artículo 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se publica el texto íntegro del acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 29 de noviembre de 2024, relativo a la aprobación definitiva de Proyecto de Actuación para implantación de actividad en suelo rústico, cuyo contenido es el siguiente:

**“PUNTO N° 9.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE PROYECTO DE ACTUACIÓN EN SUELO RÚSTICO PARA AUTORIZACIÓN PREVIA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA NO VINCULADA EN POLÍGONO 53, PARCELA 32 (CASILLA SANTA TERESA) DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CARMONA.**

Por la Sra. Delegada de Urbanismo y Vivienda y de orden de la Presidencia, se da lectura al dictamen de la Comisión Informativa de Territorio y Economía, de fecha 26 de noviembre de 2024, cuyo tenor literal es el siguiente:

*“Vista la solicitud presentada por D. ANTONIO MANUEL PUPPO MORENO, con objeto de que se apruebe proyecto de actuación en suelo rústico para autorización previa de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA NO VINCULADA en polígono 53, parcela 32 (CASILLA SANTA TERESA) del municipio de Carmona (ref. Cat. 41024A053000320000KK).*

*Considerando los informes técnicos y jurídicos del que se extraen los siguientes antecedentes de hecho y fundamentos jurídicos:*

**HECHOS:**

*1.- El día 30/03/2023 tiene entrada en el Registro General de esta Corporación con n.º 6501, solicitud presentada en nombre de D. ANTONIO MANUEL PUPPO MORENO con DNI 28559313Y, con objeto de que se apruebe proyecto de actuación en suelo rústico para autorización previa de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA NO VINCULADA en polígono 53, parcela 32 (CASILLA SANTA TERESA) del municipio de Carmona (ref. Cat. 41024A053000320000KK).*

*La documentación del Proyecto de actuación está redactada por el arquitecto D. Alberto Luis Ballesteros Rodríguez, n.º de colegiado 3190 del COAS, aportándose con fecha 29/06/2023, y n.º de registro de entrada 12947, unas correcciones del mismo atendiendo a requerimiento formulado al efecto. También se solicita licencia de obras para la ejecución del proyecto mencionado, tratándose de una legalización.*

*2.- Consta informe técnico emitido por el arquitecto técnico municipal de fecha 05/03/2024, cuyo tenor literal es el siguiente:*

**“I. Objeto del Proyecto:**

*Se trata de la legalización de una vivienda asilada no vinculada a las actuaciones ordinarias o extraordinarias que se permiten en suelo rústico, con una superficie construida total de 246,59 m².*

*La vivienda ya posee suministro eléctrico por la compañía suministradora.*

*El suministro de agua se realiza desde un pozo existente.*

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARMONA/ EL SALVADOR, 2 - 41410. CARMONA (SEVILLA). TFNO: 954.14.00.11  
- FAX: 954.19.12.37. WEB: <http://www.carmona.org>

1

CSV: 07E8002501B700Z7Y9Z9O3W4N4

<p>La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8002501B700Z7Y9Z9O3W4N4 en <a href="https://sede.carmona.org">https://sede.carmona.org</a></p>	<p><b>FIRMANTE - FECHA</b>                  JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ-(AYUNTAMIENTO DE CARMONA)- ALCALDE - 10/12/2024                  CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 10/12/2024                  11:25:59</p>	<p>EXPEDIENTE :: 2023730600000004                  Fecha: 31/03/2023                  Hora: 00:00                  Und. reg: REGISTRO GENERAL</p>
---	--	---



Para el saneamiento de aguas, se instalará un depósito enterrado de acumulación estanco de 10.000 litros, sin vertido al terreno.  
El coste de inversión según el Proyecto de Actuación asciende a 73.977,00 €,

**II. Normativa de Aplicación:**

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Planeamiento General vigente:

Normas Subsidiarias Municipales (NN.SS.), aprobación definitiva de 17/11/1983, con adaptación parcial a LOUA (AdP) de 04/03/2009, rectificado el 17/07/2009.

Modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias Municipales adaptadas parcialmente a la LOUA: Normas para el suelo urbano, Ordenanzas para el suelo urbano de uso residencial, industrial y equipamiento, y Normas para el suelo no urbanizable. Aprobación definitiva de 8 de febrero de 2013.

**III. Requisitos del Proyecto de Actuación:**

Según el planeamiento urbanístico municipal vigente, la parcela objeto de este informe se sitúa sobre Suelo No Urbanizable. Tras la entrada en vigor de la LISTA, y a la vista de su disposición transitoria primera, estos terrenos tendrán la consideración de suelo rústico.

De conformidad con el art. 13 de las NN.SS. y 22 de la LISTA, las viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas a actuaciones ordinarias o extraordinarias, se consideran un uso extraordinario del suelo rústico, por lo que se hace necesaria una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse.

Podrán autorizarse dichas viviendas, en los términos que se determine reglamentariamente, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.

En el Proyecto de Actuación presentado se justifica el cumplimiento de los parámetros y condiciones reguladas en el artículo 31 del reglamento de la LISTA para este tipo de viviendas, así como la no inducción a la formación de nuevos asentamientos en base al artículo 24 de dicho Reglamento, y que no impide el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo.

El contenido del Proyecto de Actuación se adecua al establecido en el artículo 33 del Reglamento General de la LISTA.

**IV. Compatibilidad con el Régimen Urbanístico:**

Según el planeamiento urbanístico municipal vigente, la parcela objeto de este informe se sitúa sobre Suelo No Urbanizable, dentro de las siguientes categorías:

- SNU de carácter natural o rural, dentro de la zona de Terrazas o Balcones.
- SNU de especial protección de acuíferos de los Alcores.

Tras la entrada en vigor de la LISTA, y a la vista de su disposición transitoria primera, estos terrenos tendrán la consideración de suelo rústico común y suelo rústico preservado por la ordenación urbanística, respectivamente.

Según el artículo 16 de las NN.SS., se podrá edificar una vivienda unifamiliar de uso no agrícola en parcela ubicada en suelo no urbanizable cuando se den simultáneamente, los siguientes requisitos (en zona de terrazas):

Que la parcela mínima en la cual se ubique, tenga una superficie igual o superior a 35.000 m<sup>2</sup> y lados de dimensión mínima 100 m.

CSV: 07E8002501B700Z7Y9Z9O3W4N4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8002501B700Z7Y9Z9O3W4N4 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE ::
JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)- ALCALDE - 10/12/2024		2023730600000004
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 10/12/2024		Fecha: 31/03/2023
11:25:59		Hora: 00:00
		Und. reg: REGISTRO GENERAL





**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARMONA**

**ALCALDÍA**

*Que las edificaciones se separen un mínimo de 25 m de todos los linderos.  
Que el número máximo de parcelas agrupadas con infraestructuras y acceso comunes sea de tres.*

*En este caso, según el proyecto presentado, se cumple con todos los criterios de dicho artículo.*

*Según el art. 2.4.3.1.9 de la Adp NN.SS., donde se regula la protección de acuíferos de los Alcores, los vertidos de aguas residuales de los distintos núcleos urbanos, parcelaciones y urbanizaciones deberán disponer de los sistemas de depuración establecidos en la Condiciones Mínimas de Urbanización de las presentes Normas. No se autorizarán nuevas extracciones y captaciones de agua de los acuíferos superficiales o profundos.*

*Dado que el suministro de la vivienda se realiza desde un pozo existente, el cual se encuentra inscrito en al catálogo de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, con fecha de solicitud de 2009, se entiende que no se trataría de una nueva captación.*

*No obstante, se deberá tramitar su declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación, al no ser legalizable por lo establecido en el artículo mencionado.*

*Por todo lo anterior, el proyecto presentado resulta compatible desde el punto de vista urbanístico.*

**V. Condiciones:**

*Para la futura concesión de la licencia urbanística de legalización de obras, deberá tramitar la declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación del pozo.*

**VI. Conclusión:**

*El Proyecto de Actuación de referencia resulta admisible a efectos de su tramitación, a tenor de su compatibilidad con el régimen urbanístico que resulta de aplicación, al no inducir a la formación de nuevos asentamientos y al no impedir el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo, de conformidad con lo expuesto en los apartados anteriores.  
Habrán de observarse las condiciones reflejadas en el apartado V de este informe.”*

3.- Mediante Decreto de Alcaldía n.º 1589/2024, de fecha 11/06/2024, se admitió a trámite el mencionado Proyecto de Actuación.

*En el BOP n.º 127 de fecha 02/07/2024 se publicó el anuncio de la admisión a trámite del proyecto de actuación y la apertura del periodo de información pública por plazo de un mes. Además, se ha dado trámite de audiencia a las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados y a los titulares del derecho de propiedad de los terrenos colindantes que pudieran verse afectados, constanding acreditadas en el expediente las debidas notificaciones.*

*A este respecto, consta certificado de la Secretaría municipal de fecha 21/11/2024 en el que se indica que en relación al proyecto de actuación que nos ocupa, no se han presentado alegaciones en el periodo de información pública.*

4.- Con fecha 21/11/2024 se emite informe jurídico por la Técnico de Administración General en el que se expresan los siguientes

**FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

1.- Según el artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la

3

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARMONA/ EL SALVADOR, 2 - 41410. CARMONA (SEVILLA). TFNO: 954.14.00.11  
- FAX: 954.19.12.37. WEB: <http://www.carmona.org>

CSV: 07E8002501B700Z7Y9Z9O3W4N4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8002501B700Z7Y9Z9O3W4N4 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE ::
JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)- ALCALDE -	10/12/2024	2023730600000004
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES -	10/12/2024	Fecha: 31/03/2023
	11:25:59	Hora: 00:00
		Und. reg: REGISTRO GENERAL



sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, LISTA), en suelo rústico, 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. **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.**

El artículo 31 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (REGLISTA) desarrolla los parámetros y condiciones en los que pueden implantarse dichas viviendas, habiendo sido analizados en el informe técnico transcrito.

2.- 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, y que en este caso, autorice la ejecución de la vivienda no vinculada.

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. Todo ello de acuerdo con el artículo 32 del REGLISTA.

La resolución del procedimiento corresponderá al órgano municipal competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a lo previsto en la legislación sobre régimen local.

El acuerdo correspondiente se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento, donde se publicará igualmente el Proyecto de Actuación aprobado.

La persona o entidad promotora de la actuación podrá solicitar la tramitación conjunta de la autorización previa y de la licencia de obras, debiendo aportar junto a la solicitud el Proyecto de Actuación y el proyecto de edificación correspondiente. En la instrucción del procedimiento se practicarán los trámites de ambos procedimientos y en la resolución se hará constar la autorización para la implantación de la actuación y para la ejecución de las obras previstas.

3.- 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.

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.

La cuantía en el caso de viviendas unifamiliares será, en todo caso, del quince por ciento (art. 35.2 REGLISTA).

Considerando que la aprobación del expediente es competencia del Ayuntamiento Pleno, en virtud de lo establecido en el art. 22.2 c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se eleva a dicho órgano, previo dictamen de la Comisión Informativa de Territorio y Economía la siguiente

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:**

**PRIMERO.-** Resolver de forma favorable la solicitud de autorización previa para actuación

CSV: 07E8002501B700Z7Y9Z9O3W4N4



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8002501B700Z7Y9Z9O3W4N4 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE ::
JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)- ALCALDE - 10/12/2024		2023730600000004
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 10/12/2024		Fecha: 31/03/2023
11:25:59		Hora: 00:00
		Und. reg: REGISTRO GENERAL





**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARMONA**

**ALCALDÍA**

extraordinaria en suelo rústico presentada por D. ANTONIO MANUEL PUPPO MORENO y en consecuencia, cualificar los terrenos y aprobar el Proyecto de Actuación de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA no vinculada en polígono 53, parcela 32 (CASILLA SANTA TERESA) del municipio de Carmona (ref. Cat. 41024A053000320000KK), sujeto a la siguiente condición:

- Para la futura concesión de la licencia urbanística de legalización de obras, deberá tramitar la declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación del pozo.

**SEGUNDO.-** Publicar el acuerdo de aprobación del expediente en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla y en el portal web del Ayuntamiento, donde se publicará igualmente el Proyecto de Actuación aprobado.

**TERCERO.-** Notificar la presente resolución al interesado con la advertencia de los recursos procedentes para la defensa de sus derechos.”

Finalizado el turno de intervenciones, el Pleno Municipal, en votación ordinaria y por unanimidad de los Sres. Capitulares asistentes, acuerda aprobar el dictamen que antecede en sus justos términos.

Lo que se hace público para general conocimiento.

EL ALCALDE  
Juan Manuel Ávila Gutiérrez



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E8002501B700Z7Y9Z9O3W4N4 en <https://sede.carmona.org>

FIRMANTE - FECHA		EXPEDIENTE ::
JUAN MANUEL AVILA GUTIERREZ(-AYUNTAMIENTO DE CARMONA)- ALCALDE - 10/12/2024		2023730600000004
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 10/12/2024		Fecha: 31/03/2023
11:25:59		Hora: 00:00
		Und. reg: REGISTRO GENERAL

