



Ayuntamiento de El Viso del Alcor

UNIDAD ADMINISTRATIVA DE URBANISMO

GABRIEL SANTOS BONILLA (1 de 1)
Alcalde
Fecha Firma: 22/07/2025
HASH: 782f436b8a7786e2f4f2a2254db520**Gabriel Antonio Santos Bonilla, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de El Viso del Alcor**
HACE SABER:

Primero.- Que por la Alcaldía-Presidencia, al expediente número 2967/2023 en GESTIONA, se ha dictado el Decreto número 2024-0696, de fecha 26-03-2024, mediante el que se resuelve: Admitir a trámite la solicitud de autorización previa para la actuación extraordinaria en suelo rústico consistente en la legalización y ampliación de una industria de fabricación y recuperación de palés, reformando y ampliando edificaciones, construcciones, instalaciones, explanaciones y pavimentaciones, y cambiando usos, actuación descrita en la siguiente en el documento técnico denominado "PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA, CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109, QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA, EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA). (sic)", redactado por José Manuel González Jiménez, arquitecto colegiado en el C.O. de Arquitectos de Sevilla con el número 4299, siendo su promotor la entidad DUOCARMA, S.L., con CIF B90466517, que se contiene en un archivo electrónico en formato PDF que está firmado electrónicamente por el redactor en fecha y hora 2023-05-30 10:22:44 +02'00, presentado en el registro general de este Ayuntamiento en fecha 30.05.2023 con R.E. no 2023-E-RE-4628, que reúne las condiciones para ser considerado como un Proyecto de Actuación, que reúne las condiciones para ser considerado como un Proyecto de Actuación.

Segundo.- Que se somete el expediente a información pública y audiencia por plazo de treinta días, mediante la inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, en el portal web del Ayuntamiento, indicando:

- 1.- Órgano que acuerda la información pública y fecha del acuerdo: Alcaldía-Presidencia, 26.03.2024.
- 2.- Instrumento urbanístico: PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA, CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109, QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA, EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA). (sic)", redactado por José Manuel González Jiménez, arquitecto colegiado en el C.O. de Arquitectos de Sevilla con el número 4299, siendo su promotor la entidad DUOCARMA, S.L., con CIF B90466517, que se contiene en un archivo electrónico en formato PDF que está firmado electrónicamente por el redactor en fecha y hora 2023-05-30 10:22:44 +02'00, presentado en el registro general de este Ayuntamiento en fecha 30.05.2023 con R.E. no 2023-E-RE-4628.
- 3.- Ámbito de aplicación, indicando municipio y provincia: parcela catastral cuya referencia es 41102A00300109, finca registral de El Viso del Alcor números 3989, El Viso del Alcor (Sevilla).
- 4.- Identidad del promotor: DUOCARMA, S.L. con C.I.F B90466517.
- 5.- Duración del período de información pública y momento a partir del cual debe considerarse iniciado: 1 mes desde la última publicación ya sea en BOP o tablón de anuncios.
- 6.- Portal web y, en su caso, lugar y horarios dispuestos para la consulta del instrumento: El expediente podrá ser consultado en las dependencias de la unidad administrativa de urbanismo de este Ayuntamiento, y estará a disposición de las personas que lo soliciten a través de medios electrónicos en la sede electrónica del Ayuntamiento.
- 7.- Sede electrónica y, en su caso, otros medios dispuestos para la presentación de alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros documentos: Sede electrónica del Ayuntamiento de El Viso del Alcor y cualquier otro registro según la LPACAP

Tercero.- Que dicho Decreto no pone fin al procedimiento, por lo que no pone fin a la vía administrativa según los artículos 114 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPACAP) y 52 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y se trata de un acto de trámite que no decide directa ni indirectamente el fondo del asunto, no determina la imposibilidad de continuar el procedimiento ni produce indefensión o perjuicio irreparable a derechos o intereses legítimos. Por ello, no cabe recurso alguno en virtud de lo dispuesto en el artículo 112 de la LPACAP, sin perjuicio de la posibilidad de los interesados de alegar la oposición al mismo para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

Lo que se hace público para general conocimiento.





Ayuntamiento de El Viso del Alcor

UNIDAD ADMINISTRATIVA DE URBANISMO

En El Viso del Alcor, a la fecha de la firma electrónica.
El Alcalde-Presidente, Gabriel Antonio Santos Bonilla.



Cód. Validación: 55X25UEFAQW6YCEY7SMAGQWIT
Verificación: www.sedelectronica.es
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 71



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.



**PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO
RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE
FABRICACIÓN Y RECUPERACIÓN DE PALÉS,
EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL
CATASTRO DE RÚSTICA, EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA)**

PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F B90466517.
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

Cód. Validación: 55X53UEFAQMYCEY75MAEQWYT
Código Verificación: 55X53UEFAQMYCEY75MAEQWYT
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 71

FECHA: MAYO 2023

PÁGINA 1 DE 52



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

ÍNDICE GENERAL DEL DOCUMENTO

0.- DECLARACIÓN RESPONSABLE.

I.- MEMORIA.

0.- FUNDAMENTACIÓN NORMATIVA.

- 0.1.- Normativa de aplicación.
- 0.2.- Clasificación y calificación urbanística, situación básica y otras afecciones de los terrenos afectados.
- 0.3.- Síntesis del régimen establecido por el TRLSRU.
- 0.4.- Síntesis del régimen establecido por la LISTA.
- 0.5.- Síntesis de la regulación reglamentaria.

1.- PROMOTORA DE LA ACTUACIÓN Y TÉCNICO REDACTOR.

2.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

- 2.1.- Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.
- 2.2.- Caracterización física y jurídica de los terrenos afectados.
- 2.3.- Características socioeconómicas de la actuación.
- 2.4.- Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para el desarrollo de la actuación.
- 2.5.- Características de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.
- 2.6.- Plazos de inicio y terminación de las obras, y fases de ejecución.

3.- JUSTIFICACIÓN, FUNDAMENTACIÓN Y DEFINICIÓN.

- 3.1.- Interés público o social, o incompatibilidad para la localización en suelo urbano.
- 3.2.- Procedencia o necesidad de la implantación en suelo rústico, y ubicación concreta propuesta.
- 3.3.- Compatibilidad con el régimen del suelo rústico y con la ordenación territorial y urbanística.
- 3.4.- Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial afectada.
- 3.5.- No inducción de la formación de nuevos asentamientos
- 3.6.- Incidencia territorial, paisajística y ambiental, y medidas correctoras de los posibles impactos.
- 3.7.- Viabilidad económico-financiera.
- 3.8.- Plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.

4.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN.

- 4.1.- Deberes legales derivados del régimen del suelo rústico.
- 4.2.- Compromiso de mantener la vinculación y de devolver los terrenos a su estado natural.
- 4.3.- Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico.

FECHA: MAYO 2023

PÁGINA 2 DE 52



Cód. Validación: 55X35UEFAQW6YCEY7SMACQWYT
Verificación: <https://sede.diputaciondesevilla.es/validador>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 71

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO C/ Corredera, Nº 309, 1º D, El Viso del Alcor, 955740169	PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA, CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109, QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA, EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA). PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517 TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.
--	--

4.4.- Solicitud de licencia urbanística municipal.

5.- OTRAS DETERMINACIONES QUE COMPLETAN LA CARACTERIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN.

II.- PLANOS.

- 01.- Situación y emplazamiento. Vista aérea.
- 02.- Usos y distancias del entorno de la actuación.
- 02.1.- Zonas de protección de carreteras.
- 03.- Mapa topográfico.
- 04.- Planta coordenadas UTM.
- 05.- Planta de parcela.
- 06.- Implantación de la actividad en la parcela.
- 07.1 Estado actual: plantas generales.
- 07.2.- Estado actual: alzados de fachadas I.
- 07.3.- Estado actual: alzados de fachadas II.
- 08.0.- Estado futuro: planta general.
- 08.1.- Estado futuro: plantas detalladas.
- 08.2.- Estado futuro: alzados de fachadas I.
- 08.3.- Estado futuro: alzados de fachadas II.
- 08.4.- Estado futuro: alzados de cerramientos exteriores.
- 09.- Acometidas de suministros.

III.- ANEXOS.

- Copia de la Tarjeta de Identificación Fiscal de la persona promotora.
- Documentación acreditativa de la representación de la persona promotora.
- Certificación catastral del inmueble afectado.
- Nota Simple Registral de la finca afectada.
- Factura del suministro de agua potable.
- Contrato y factura de suministro de energía eléctrica.
- Estudio de tráfico de la actividad existente y futura.
- Contrato de mantenimiento del depósito estanco para aguas residuales, y certificado de estanqueidad.
- Contratos de arrendamiento de las empresas del grupo que usan el inmueble.

Cód. Validación: 59X35UEFAQW6YCEY7SMACQWYT
Verificación: <https://sede.diputaciondesevilla.es/validador>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 71



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

0.- DECLARACIÓN RESPONSABLE.

El presente trabajo profesional no se visa por el Colegio Oficial de Arquitectos por no ser obligatorio en aplicación del R.D. 1000/2010. En su lugar, el técnico autor del mismo declara bajo su responsabilidad:

Primero: que se encuentra colegiado, con el número 4299, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, y que no se encuentra inhabilitado, ni administrativa ni judicialmente, para el ejercicio de la profesión. Estas circunstancias pueden ser comprobadas en la página web oficial del C.O.A.Sevilla, en el apartado Registro de Colegiados de la Ventanilla Única.

Segundo: que tiene suscrita póliza de responsabilidad civil, en vigor, con cobertura suficiente para la presente actuación profesional en los términos previstos en la legislación vigente.

Tercero: que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para ejercer la profesión de arquitecto superior, cuya titulación le otorga atribuciones y competencias legales suficientes para la presente actuación profesional.

Cuarto: que se encuentra en disposición de acreditar el cumplimiento de dichos requisitos, en cualquier momento, a requerimiento de parte afectada, y se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a la presente actuación profesional, así como comunicar cualquier modificación que se produzca.

Quinto: asimismo manifiesta que queda advertido de que la inexactitud o falsedad de los datos declarados determinará la resolución declarativa de tales circunstancias, con las consecuencias previstas en el artículo 69 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que, en su caso, hubiere lugar.

Sexto: que la documentación del presente trabajo profesional tiene corrección e integridad formal de acuerdo con la normativa aplicable al mismo.

En El Viso del Alcor, a la fecha de la firma electrónica.

Fdo. D. José Manuel González Jiménez, arquitecto.

Cód. Validación: 55X35UEFAQW6YCEY7SMACQWYT
Verificación: <https://verificacion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 71



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

I.- MEMORIA.

0.- FUNDAMENTACIÓN NORMATIVA.

0.1.- Normativa de aplicación.

- Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. (TRLRU)
- Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. (LPACAP)
- Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. (TRLCI)
- Ley 48/1960, de 21 de julio, de Navegación Aérea. (LNA)
- Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias. (LMEA)
- Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. (TRLA)
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. (LISTA)
- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía. (LCA)
- Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía. (LTPA)
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (LOUA)
- Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre. (ROFRJEL)
- Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por el Decreto de 17 de junio de 1955. (RSCL)
- Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. (RDPH)
- Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, aprobado por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. (NNCCRLH)
- Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tago, Guadiana y Ebro. (RD_35/2023)
- Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas. (D_584/1972)
- Real Decreto 764/2017, de 21 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla. (RD_764/2017)
- Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre. (RGLISTA)
- Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural

FECHA: MAYO 2023

PÁGINA 5 DE 52



Cód. Validación: 55X35UEFAQW6YCEY7SMACQWY
Verificación: <https://sede.diputaciondesevilla.es/validador>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 71

ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía. (R_04-11-1996)

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 129/2006, de 27 de junio. (en adelante POTA)

- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, aprobado por el Decreto 267/2009, de 9 de junio, y adaptado y publicado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre. (POTAUS)

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Viso del Alcor aprobadas definitivamente en fecha 02-11-1999 [B.O.P.Sevilla de 27-12-1999], modificadas posteriormente [B.O.P.Sevilla de 30-11-2001, 22-02-2002, 05-04-2002, 16-07-2002, 15-02-2003, 03-05-2003, 01-03-2004 y 04-02-2006], y adaptadas parcialmente a la LOUA con aprobación definitiva en fecha 31-07-2014 [B.O.P.Sevilla de 08-11-2014]. (NNSSPM)

0.2.- Clasificación y calificación urbanística, situación básica y otras afecciones de los terrenos afectados.

Según las NNSSPM, la parcela catastral con referencia 41102A00300109 se ubica en suelo clasificado como NO URBANIZABLE, con la categoría de ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA, calificado en su totalidad como zona de ALCOR.

Tras la aprobación de la LISTA, que deroga a la LOUA, y en virtud de la disposición transitoria primera de la LISTA, la clasificación y calificación de la parcela ha pasado a ser la siguiente: suelo clasificado como RÚSTICO, no sometido al régimen de una actuación de transformación urbanística, con la categoría de PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA, calificado en su totalidad como zona de ALCOR.

Según el artículo 21 del TRLSRU, la situación básica del suelo es de RURAL, por estar preservado de su transformación mediante la urbanización.

Según el POTAUS, la parcela catastral con referencia 41102A00300109 presenta la siguiente afección territorial: se ubica en su totalidad en la Zona de Cautela de la carretera A-398, contemplada en el artículo 32 del POTAUS como itinerario que compone la Red Viaria de Articulación Metropolitana, y que cumple los requisitos del artículo 15 de la LCA para ser clasificada funcionalmente como vía de gran capacidad de tipo autovía. El artículo 33 del POTAUS, con carácter de "norma", establece una regulación para la protección de la Red Viaria del viario de gran capacidad.

Según el D_584/1972 y el RD_764/2017, la parcela catastral con referencia 41102A00300109 presenta en su totalidad la afección sectorial de las Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Sevilla.

La parcela catastral con referencia 41102A00300109 colinda con la carretera SE-3201 (que está prevista que sea clasificada en el futuro Catálogo de Carreteras de Andalucía como vía convencional en la categoría de red provincial comarcal) y se ubica en las inmediaciones de la carretera A-398 (que está prevista que sea clasificada en el futuro Catálogo de Carreteras de Andalucía como vía convencional en la categoría de red autonómica intercomarcal, aunque cumple los requisitos del artículo 15 de la LCA para ser clasificada funcionalmente como vía de gran capacidad de tipo autovía). Según la LCA, presenta las afecciones sectoriales de ubicarse parcialmente en la Zona de Servidumbre Legal, la Zona de Afección y la Zona de No Edificación de la carretera SE-3201, y de ubicarse parcialmente en la Zona de Afección de la carretera A-398.



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

La parcela catastral con referencia 41102A00300109 se encuentra en su totalidad en el ámbito del acuífero Sevilla-Carmona, con código ES050MSBT000054700. En el artículo 38 de las disposiciones normativas del Plan Hidrológico de la Demarcación hidrográfica del Guadalquivir, aprobado por el RD_35/2023, se establece: "... en aquellas masas con declaraciones de sobreexplotación efectuadas con anterioridad al Real Decreto-ley 17/2012, de 4 de mayo, las medidas a adoptar serán las incluidas en los correspondientes Programas de Actuación, sin perjuicio de lo indicado en los siguientes apartados. ...". El acuífero Sevilla-Carmona fue declarado provisionalmente como sobreexplotado con anterioridad al Real Decreto-ley 17/2012, ya que dicha declaración se publicó en el B.O.P de Sevilla del 26-10-1992.

0.3.- Síntesis del régimen establecido por el TRLSRU.

Del régimen establecido por el TRLSRU para el suelo en situación básica de RURAL, en relación con el asunto objeto del presente destaca lo siguiente:

- Según el artículo 11: "1. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. ...

3. Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística. ..."

- Según el artículo 12: "1. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable por razón de las características y situación del bien.

Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en el artículo 26.

2. Las facultades del propietario alcanzan al vuelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público."

- Según el artículo 13: "1. En el suelo en situación rural a que se refiere el artículo 21.2,a), las facultades del derecho de propiedad incluyen 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.

La utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice.

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 específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural. ..."

- Según el artículo 15: "1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:

a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.

b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.

c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. En éste último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas. ..."

- Según el artículo 16: "1. En el suelo que sea rural a los efectos de esta ley, o esté vacante de edificación, el deber de conservarlo supone costear y ejecutar las obras necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los medioambientales; garantizar la seguridad o salud públicas; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas en los términos dispuestos por su legislación específica; y asegurar el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo. El cumplimiento de este deber no eximirá de las normas adicionales de protección que establezca la legislación aplicable.

2. Cuando el suelo en situación rural no esté sometido al régimen de una actuación de urbanización, el propietario tendrá, además de lo previsto en el apartado primero, el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales que establezca, en su caso, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, para legitimar los usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria, así como el de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables, con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.

En este suelo quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza. ..."

- Según el artículo 20: "...2. Las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo."

0.4.- Síntesis del régimen establecido por la LISTA.

Del régimen establecido por la LISTA para es suelo clasificado como RÚSTICO con la categoría de PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA, en relación con el asunto objeto del presente destaca lo siguiente:

FECHA: MAYO 2023

PÁGINA 8 DE 52



Cód. Validación: 65X35UEFAQW6YCEY7SMACQWYT
Verificación: <https://verificacion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 71

ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

- Según el artículo 6: "1. Las normas establecidas en este artículo serán de aplicación directa, cualesquiera que sean la clase y usos del suelo, tanto si existe instrumento de ordenación urbanística como en ausencia de este.

2. Las construcciones, edificaciones o instalaciones se adaptarán al ambiente natural y cultural en que estuvieran situadas y, en concreto:

a) En áreas afectadas por procesos naturales y efectos adversos del cambio climático o actividades susceptibles de generar riesgos, tales como inundación, erosión, subsidencia, deslizamiento, incendio, contaminación u otros análogos, las construcciones, edificaciones o instalaciones, o usos del suelo se permitirán siempre que respeten el régimen de protección aplicable, debiendo acometer las medidas legalmente exigidas por la Administración competente para garantizar la prevención y, en su caso, eliminación de los riesgos.

b) Las construcciones, edificaciones o instalaciones deberán ser adecuadas y proporcionadas al uso al que se destinen y presentar características constructivas, tipológicas y estéticas adecuadas para su integración en el entorno donde se ubican, especialmente cuando se sitúen en espacios naturales protegidos o en el entorno de bienes del patrimonio histórico.

c) Las construcciones e instalaciones deberán utilizar preferentemente instalaciones de energía renovable y de autoconsumo. A estos efectos, se consideran adecuadas y proporcionadas aquellas obras e instalaciones necesarias para el ahorro energético y para el funcionamiento de sistemas de energía renovable, salvo que sean incompatibles con el régimen de protección que fuera aplicable, en su caso. ..."

- Según el artículo 15: "1. La clasificación, categoría y las restantes determinaciones de ordenación territorial y urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones y equipamientos a los correspondientes destinos y usos, y definen su función social, delimitando el contenido del derecho de propiedad. ...

3. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de los instrumentos de ordenación y a las leyes aplicables, con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público y la implantación de infraestructuras y servicios técnicos, así como a la preservación del patrimonio arqueológico, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público."

- Según el artículo 16: "1. El contenido urbanístico de la propiedad del suelo está integrado por el derecho de disposición, uso, disfrute y explotación sostenible, conforme a la clasificación y el destino que tenga en cada momento, de conformidad con la legislación que le sea aplicable y, en particular, con la ordenación territorial y urbanística. ..."

- Según el artículo 17: "1. Forman parte del contenido urbanístico de la propiedad del suelo los siguientes deberes:

a) Conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal, así como cuantos valores en él concurren, en las condiciones requeridas por la ordenación territorial y urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

b) Destinar los terrenos, construcciones y edificaciones al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y cumplir con el deber legal de conservación en los términos establecidos en esta ley.

c) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas o, en su caso, formular la declaración responsable o comunicación que sean exigibles, con carácter previo a cualquier acto o uso del suelo.

d) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde

FECHA: MAYO 2023

PÁGINA 9 DE 52

Cód. Validación: 65X03EFAQMYCEY7SMACQWYT
Verificación: <https://sede.diputaciondesevilla.es/validador>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 71



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

alcance el deber legal de conservación.

2. El cumplimiento de los deberes previstos en el apartado 1 es condición para el legítimo ejercicio de las facultades y derechos, sin que puedan entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades que contravengan las determinaciones de la ordenación territorial o urbanística."

- Según el artículo 19: "1. El contenido urbanístico de la propiedad en suelo rústico comprende los derechos de disposición, uso, disfrute y explotación de los terrenos, lo que incluye los actos precisos para el desarrollo:

a) De los usos ordinarios que, de conformidad con lo dispuesto en esta ley, no se encuentren prohibidos por la ordenación territorial y urbanística, quedando sujetos a las limitaciones y requisitos impuestos por la legislación y planificación aplicables por razón de la materia.

b) De los usos extraordinarios que, de conformidad con lo dispuesto en la presente ley, pudieran autorizarse en esta clase de suelo. ...

3. En los suelos rústicos especialmente protegidos y en los suelos rústicos preservados, los derechos reconocidos en el apartado 1 quedarán sometidos a la defensa y mantenimiento de los valores, fines y objetivos que motivaron su protección o preservación conforme al régimen que se establezca en la legislación y ordenación sectorial, territorial y urbanística correspondiente. Las determinaciones de los Planes de Ordenación de Recursos Naturales prevalecerán sobre el resto de instrumentos de ordenación conforme a la legislación básica estatal.

4. El contenido urbanístico de la propiedad en suelo rústico comprende los siguientes deberes:

a) Conservar el suelo, en los términos legalmente establecidos, debiendo dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio y a la conservación de las edificaciones existentes conforme a su régimen jurídico, para evitar riesgos y daños o perjuicios a terceras personas o al interés general.

b) Solicitar las licencias, presentar las declaraciones responsables o comunicaciones previas y, en su caso, las autorizaciones previas, tanto para los usos ordinarios como para los usos extraordinarios, así como para todo acto de segregación o división, de conformidad con lo establecido en la presente ley y en la correspondiente legislación sectorial, y cumplir con el régimen correspondiente a dichas autorizaciones. ...

d) Cuando el suelo rural no esté sometido al régimen de una actuación de urbanización, el propietario tendrá, además de lo previsto en los apartados anteriores, el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales establecidas en esta ley para legitimar los usos privados extraordinarios, así como el de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo. ..."

- Según el artículo 20: "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.



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

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.

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.

- Según el artículo 21: "1. Son usos ordinarios del suelo rústico los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos que se establezcan reglamentariamente. También son usos ordinarios del suelo rústico los vinculados al aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables, los destinados al fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones, actividades mineras, a las telecomunicaciones y, en general, a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo. ..."

- Según el artículo 22: "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. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas. ...

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.



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

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."

- Según el artículo 135: "... 2. Las obras de edificación en suelo rústico no incluido en actuaciones de transformación urbanística se ajustarán a las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aplicables y se ejecutarán en desarrollo de las actuaciones ordinarias y extraordinarias reguladas en esta ley. ..."

- Según la disposición transitoria primera: "La presente ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor. A estos efectos, y sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria segunda, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Clasificación del suelo y régimen de las actuaciones de transformación urbanística.

1.ª Tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el artículo 13 y también aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente, si lo hubiera.

El resto de los terrenos tendrán la consideración de suelo rústico, con la categoría que le corresponda según lo dispuesto en el artículo 14. ..."

- Según la disposición transitoria segunda: "1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta ley. ..."

0.5.- Síntesis de la regulación reglamentaria.

Una vez producido el desarrollo reglamentario de la LISTA mediante la entrada en vigor RGLISTA, se produce el desplazamiento del RGU y del RPU, que mantenían su aplicación supletoria en la Comunidad Autónoma de Andalucía en lo que era compatible con la LISTA y otras disposiciones vigentes, todo ello en virtud de la disposición transitoria séptima de la LISTA.

Del régimen establecido por el RGLISTA para el suelo clasificado como RÚSTICO con la categoría de PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA, en relación con el asunto objeto del presente destaca lo siguiente:



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

- Según el artículo 8 del RGLISTA: "Información pública.

1. Deberán ser objeto de publicación en el Boletín Oficial y en el portal web de la Administración territorial y urbanística, según corresponda: ...

e) El anuncio de la información pública previsto durante la tramitación de las autorizaciones previas de las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico. ...

2. Los anuncios de información pública deberán indicar:

a) Órgano que acuerda la información pública y fecha del acuerdo.

b) Instrumento urbanístico o expediente sometido a información pública.

c) Ámbito de aplicación, indicando municipio y provincia.

d) Identidad del promotor.

e) Duración del periodo de información pública y momento a partir del cual debe considerarse iniciado.

f) Portal web y, en su caso, lugar y horarios dispuestos para la consulta del instrumento o expediente.

g) Sede electrónica y, en su caso, otros medios dispuestos para la presentación de alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros documentos.

h) Cuando se trate de instrumentos o expedientes que deban ser sometidos a trámites o autorizaciones exigidos por la legislación sectorial, los datos exigidos por la misma."

- Según el artículo 21 del RGLISTA: "Normas de aplicación directa.

1. Conforme al artículo 6.2 de la Ley, las construcciones, edificaciones o instalaciones se adaptarán al ambiente natural y cultural, cualquiera que sea la clase y uso del suelo en el que estuvieran situadas y, en concreto: ...

c) Las construcciones e instalaciones deberán utilizar preferentemente instalaciones de energía renovable y de autoconsumo. A estos efectos, se consideran adecuadas y proporcionadas aquellas obras e instalaciones necesarias para el ahorro energético y para el funcionamiento de sistemas de energía renovable, salvo que sean incompatibles con el régimen de protección que fuera aplicable, en su caso. Las actuaciones que supongan incrementos en el consumo de agua deberán acreditar la suficiencia de recursos hídricos en el trámite de autorización que corresponda para su implantación y ejecución.

- Según el artículo 22 del RGLISTA: "Actuaciones en suelo rústico.

Conforme al artículo 20 de la Ley, las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o usos 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. A estos efectos, se consideran compatibles con la ordenación los usos y actuaciones que no estén expresamente prohibidos. ..."

- Según el artículo 24 del RGLISTA: "Actos que inducen a la formación de nuevos asentamientos.

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

c) La agrupación de edificaciones cuando, en un círculo de 200 metros de radio, existan al



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

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.

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

f) El trazado de viarios propios de zonas urbanas y suburbanas no previstos en los instrumentos de ordenación, aunque solo 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.

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."

- Según el artículo 25 del RGLISTA: "Medios de intervención administrativa en suelo rústico.

1. Conforme a la ley estatal de suelo, las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta en suelo rústico requerirán de licencia urbanística, sometiéndose las restantes actuaciones al medio de intervención administrativa que corresponda, según lo previsto en los artículos 137 y 138 de la Ley. La licencia, o en su caso la declaración responsable, habilitará para la implantación de un uso concreto y cualquier modificación del mismo requerirá de una autorización previa, si supone la implantación de una actuación extraordinaria, y de un nuevo título habilitante.

2. En edificaciones que se encuentren en la situación legal de fuera de ordenación o de asimilado a fuera de ordenación no se permitirán las actuaciones que supongan un mayor incumplimiento de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística.

3. Se requerirá de una autorización previa para la ampliación de las actuaciones extraordinarias implantadas que impliquen un incremento de la superficie ocupada o edificada superior al veinticinco por ciento sobre la inicialmente autorizada y, en todo caso, para los cambios de uso.

4. Las actuaciones ordinarias y extraordinarias a que se refieren, respectivamente, las Secciones 2ª y 3ª de este Capítulo, requerirán de informe de incidencia territorial de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, cuando concurra alguno de los supuestos previstos en el artículo 71."

- Según el artículo 26 del RGLISTA: "Adecuación y proporcionalidad de las actuaciones en suelo rústico.

Las actuaciones ordinarias y extraordinarias en suelo rústico cumplirán las siguientes condiciones:

a) Deberán ser adecuadas y proporcionadas al uso que justifique su implantación. Cuando constituyan una explotación habrán de suponer una inversión económicamente viable y

FECHA: MAYO 2023

PÁGINA 14 DE 52

Cód. Validación: 55X05UEFAQW6YCEY7SMACQWYT
Verificación: <https://sede.diputaciondesevilla.es/validador>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 71



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

amortizable en un determinado plazo en relación a los ingresos que genera la misma. ...

d) En edificaciones con uso distinto al residencial, salvo que se justifique en alguna exigencia de la legislación sectorial, no se permitirá la ejecución de infraestructuras y de elementos propios de este uso, tales como cocinas, dormitorios, chimeneas, porches, barbacoas, piscinas y otros elementos asimilados, ni la ejecución de huecos en fachada que induzcan a la ejecución de una vivienda sin autorización.

e) Con carácter general, y salvo justificación expresa debido al uso al que se destinan, las edificaciones y construcciones se realizarán con las condiciones de tipología y de estética características del suelo rústico donde se ubican y presentarán sus fachadas y cubiertas terminadas, respetando las determinaciones de integración paisajística que para las mismas se establezcan en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

f) En suelo rústico queda prohibida la instalación de contenedores de transporte para destinarlos a otros usos y los elementos publicitarios que no se destinen a la información institucional, salvo que cuenten con autorización a través del medio de intervención administrativa que corresponda.

g) Conforme a lo previsto en la legislación básica de suelo, queda prohibida la ejecución de muros de cerramiento con elementos ciegos que limiten el campo visual o produzcan la ruptura de la armonía o desfiguración del paisaje."

- Según el artículo 30 del RGLISTA: "Actuaciones extraordinarias.

... 2. Son usos y 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:

1º. 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.

2º. 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.

3º. Que contribuya a la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico mediante la implantación de usos que permitan su mantenimiento, conservación y rehabilitación.

4º. Que contribuya a conservar y proteger los espacios naturales, a su disfrute por la población o a su conocimiento y difusión.

5º. 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.

3. Son usos y actuaciones incompatibles con el medio urbano los que supongan el desarrollo de actividades nocivas, insalubres, molestas o peligrosas para la población y los que así se consideren en la normativa de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística. ...

5. Cuando la normativa sectorial que resulte de aplicación establezca requisitos que condicionen la implantación de la actuación extraordinaria deberá acreditarse el cumplimiento de estos en el trámite de autorización previa."

- Según el artículo 32 del RGLISTA: "Procedimiento de autorización de las actuaciones extraordinarias.



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

1. Conforme al artículo 22.3 de la Ley, las actuaciones extraordinarias requieren para ser legitimadas de una autorización del Ayuntamiento previa a la licencia que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse y que alternativamente:

- a) Declare la actuación de interés público o social, en los supuestos del artículo 30.2.b).
- b) Declare su incompatibilidad con el medio urbano, en los supuestos del artículo 30.3.
- c) Autorice la implantación de una vivienda no vinculada, conforme al artículo 31.

2. El procedimiento de autorización se ajustará a los siguientes trámites:

a) Solicitud de la persona o entidad promotora acompañada del Proyecto de Actuación, conforme al artículo 33. Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en el plazo de diez días, con indicación de que si así no hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare.

b) Admitida a trámite la solicitud, previo informe técnico y jurídico, se someterá el Proyecto de Actuación a información pública por plazo no inferior a un mes, conforme a lo previsto en el artículo 8.

Simultáneamente, y por el mismo plazo, se practicará 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 por la actuación, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto.

c) Cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 71, 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, según lo previsto en el artículo 72.

d) La resolución del procedimiento, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación, corresponde al órgano municipal competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a lo previsto en la legislación sobre régimen local.

e) 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.

3. Transcurrido el plazo de seis meses desde la entrada de la solicitud en el Registro electrónico del órgano competente para su tramitación sin que se produzca la notificación al interesado de la resolución del procedimiento, se entenderá denegada la autorización.

4. Cuando la actuación afecte a terrenos pertenecientes a más de un término municipal, la autorización habrá de otorgarse por los Ayuntamientos afectados que podrán colaborar mediante la celebración de convenios, en los términos previstos en el artículo 8 de la Ley, o a través de las técnicas legalmente establecidas, como la encomienda de gestión, para la ordenación de los respectivos procedimientos y la concentración de trámites que, por su naturaleza, admitan un impulso simultáneo y no sea obligado su cumplimiento sucesivo.

En defecto de lo anterior, la solicitud se tramitará simultáneamente en los Ayuntamientos afectados.

Una vez autorizada la actuación por todos los municipios, las resoluciones de aprobación y el Proyecto de Actuación se publicarán conforme a lo previsto en el apartado 2.

5. 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

FECHA: MAYO 2023

PÁGINA 16 DE 52

Cód. Validación: 65X05UEFAQW6YCEY7SMACQWYT
Verificación: <https://verificacion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 71



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

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.

6. Las actuaciones extraordinarias del artículo 30.2.a) y aquellas para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística no requerirán de autorización previa. En este supuesto será preceptivo un informe de compatibilidad urbanística en el procedimiento de autorización sectorial de la actuación. El informe será solicitado por el órgano administrativo al que corresponda autorizar la actuación y será emitido en el plazo máximo de un mes por los Ayuntamientos afectados.

Cuando estas actuaciones afecten o tengan incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley, en el procedimiento sectorial se solicitará informe vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio."

- Según el artículo 33 del RGLISTA: "Proyecto de Actuación.

El Proyecto de Actuación para la implantación de una actuación extraordinaria contendrá las siguientes determinaciones:

1. Identificación de la Administración Pública, entidad o persona promotora de la actuación.

2. Descripción detallada de la actuación que incluirá:

a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos que son objeto de la cualificación.

b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.

c) Características socioeconómicas de la actuación.

d) Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

e) Justificación, en su caso, de las condiciones de implantación de una edificación residencial, conforme al artículo 30.4.

f) Plazo de inicio y terminación de las obras con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

3. Justificación, fundamentación y definición, según las características de la actuación, de los siguientes extremos:

a) Interés público o social o incompatibilidad para localizar la actuación en suelo urbano, según proceda, conforme al artículo 30.

b) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo rústico y justificación de la ubicación concreta propuesta.

c) Compatibilidad de la actuación con el régimen del suelo rústico y con la ordenación territorial y urbanística de aplicación.

d) Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial afectada, acompañada de la documentación que resulte exigible por la misma.

e) Cumplimiento de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

f) Análisis de la incidencia territorial, paisajística y ambiental y definición de las medidas correctoras de los impactos que pudiera generar.

g) Viabilidad económico-financiera de la actuación.



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

h) En su caso, plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.

4. Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

- a) Las correspondientes a los deberes legales del régimen del suelo rústico.
- b) Compromiso de mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento.
- c) Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la Ley.
- d) Solicitud de licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, que será declarada previa audiencia al interesado."

- Según el artículo 34 del RGLISTA: "Duración de la cualificación de los terrenos.

1. Con carácter general, la autorización de una actuación extraordinaria establecerá un plazo ilimitado para la cualificación de los terrenos y advertirá que el cese de las actividades que se desarrollan en la misma durante más de cinco años seguidos dará lugar, previa audiencia al interesado, a la pérdida de vigencia de la autorización con obligación de restituir los terrenos a su estado natural.

2. Estarán sometidas a un plazo determinado las actuaciones extraordinarias que autoricen usos o actividades con una duración limitada en el tiempo, las que requieran de una concesión administrativa sobre terrenos de dominio público y las que se autoricen sobre terrenos incluidos en ámbitos de transformación previstos en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística. La autorización en estos casos establecerá el plazo de la cualificación teniendo en cuenta el tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión y, en su caso, el plazo de la concesión administrativa correspondiente, disponiendo la posibilidad de renovar la misma a solicitud de los interesados, antes de su finalización.

El transcurso del plazo dará lugar a la pérdida de vigencia de la autorización obligando a las entidades y personas promotoras o a quienes se subroguen en sus obligaciones a restituir los terrenos a su estado natural sin derecho a indemnización.

Las condiciones anteriores se harán constar en la licencia que autorice la ejecución de la actuación y en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria."

- Según el artículo 35 del RGLISTA: "Prestación compensatoria.

1. Conforme al artículo 22.5 de la Ley, 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 de naturaleza no tributaria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo. La prestación compensatoria correspondiente a las actuaciones extraordinarias tramitadas en desarrollo de una declaración de interés autonómico de carácter privado se integrará, igualmente, en el Patrimonio Municipal de Suelo.

2. En las actuaciones extraordinarias, la cuantía de la prestación será del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos, sin perjuicio de las reducciones que puedan practicarse sobre la misma conforme a lo dispuesto en las ordenanzas municipales. La cuantía en el caso de viviendas unifamiliares será, en todo caso, del quince por ciento.

3. La cuantía de la prestación compensatoria de las actuaciones extraordinarias podrá



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

minorarse en las ordenanzas municipales conforme a los siguientes criterios, que podrán ser acumulativos:

- Volumen de las inversiones para la implantación de usos productivos.
- Impacto de la actuación en la economía y el empleo local.
- Contribución a la protección del patrimonio histórico y el medio ambiente.
- Incorporación de instalaciones de energía a partir fuentes renovables.
- Medidas adicionales a las estrictamente necesarias para la integración ambiental y paisajística de la actuación.
- Otros criterios de oportunidad de similar naturaleza.

4. Las actuaciones en edificaciones existentes que no impliquen un cambio de uso no estarán sometidas a prestación compensatoria.

5. La cuantía de la prestación compensatoria en las actuaciones edificatorias, consistentes en la ampliación de una edificación legal, se calculará teniendo en cuenta exclusivamente el presupuesto de ejecución material de las obras de ampliación y se devengará sin perjuicio de la necesidad de tramitar una nueva autorización previa de conformidad con el artículo 25.3."

- Según el artículo 60: "Criterios de integración paisajística.

... 2. Las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística, así como las actuaciones ordinarias y extraordinarias en suelo rústico, se adaptarán al entorno, rural o urbano, en el que se sitúan. A estos efectos, se tendrán en consideración los elementos naturales y patrimoniales, la topografía y el resto de los elementos que, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación y en los Catálogos previstos en el artículo siguiente, conforman el carácter del paisaje del ámbito de la actuación."

- Según el artículo 71 del RGLISTA: "Concepto.

1. Son actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio las actividades de intervención singular que, de conformidad con lo establecido en el artículo 2 de la Ley, tengan una incidencia que trascienda del ámbito municipal. En todo caso, se consideran como tales:

a) Las actuaciones extraordinarias en suelo rústico con incidencia supralocal de conformidad con el artículo 2 de la Ley, así como aquellas que se localicen en suelo especialmente protegido por la legislación sectorial, en suelo preservado por la planificación territorial o en el espacio litoral.

b) Las actuaciones ordinarias en suelo rústico que afecten al uso y aprovechamiento de los recursos naturales básicos, incluido el suelo, y conlleven:

1º. Transformaciones en regadío de superficie igual o superior a 500 hectáreas.

2º. Ejecución de embalses destinados al abastecimiento de aguas o para regadíos con capacidad superior a 15 hm3.

3º. Implantación de infraestructuras de energías renovables que ocupen una superficie efectiva de suelo superior a las 150 hectáreas, o se localicen a una distancia inferior a 3 kilómetros del sistema de asentamientos o de otras infraestructuras de igual naturaleza existentes, autorizadas o en tramitación.

4º. La ejecución en suelos especialmente protegidos por la legislación sectorial, preservados por la planificación territorial, o incluidos en el espacio litoral, de edificaciones e instalaciones necesarias para las actividades complementarias de primera transformación y





ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO C/ Corredera, Nº 309, 1º D, El Viso del Alcor, 955740169	PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA, CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109, QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA, EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA). PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517 TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.
--	---

comercialización de materias primas, así como de infraestructuras e instalaciones no previstas en los instrumentos de ordenación ni en la planificación sectorial.

c) Las actuaciones que tengan por objeto o afecten a:

- 1.º La red de carreteras y de transporte ferroviario, portuario y aeroportuario, incluyendo tanto las nuevas infraestructuras como el cambio de la funcionalidad de las existentes.
 - 2.º La red de centros de transportes de mercancías y de actividades logísticas del transporte.
 - 3.º Las infraestructuras supralocales para el ciclo del agua: recursos hídricos para poblaciones y regadíos, aducción y depuración.
 - 4.º Las infraestructuras supralocales para el tratamiento de residuos, la energía y las telecomunicaciones.
 - 5.º Los equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal.
2. Las inversiones empresariales declaradas de interés estratégico para Andalucía serán objeto de valoración en cada caso sobre su posible incidencia supralocal, a los efectos de su consideración como actuación con incidencia en la ordenación del territorio en los términos indicados en este artículo.”

Cód. Validación: 55X35JFEAQM6YCEY7SMAGQWY
Verificación: [https://sede.diputaciondesevilla.es/validador](#)
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 71



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

1.- PROMOTORA DE LA ACTUACIÓN Y TÉCNICO REDACTOR.

La persona promotora de la actuación, y la que ha encargado la redacción del presente trabajo profesional, es la entidad mercantil DUOCARMA, S.L., con C.I.F. B90466517, con domicilio en social y fiscal en calle Huerta el Gacha, número 9, 41520, El Viso del Alcor (Sevilla), y representada por Daniel Causo Morillo, con DNI 15414653F y domicilio en calle Huerta el Gacha, número 9, 41520, El Viso del Alcor (Sevilla), como administrador único de la misma.

Se redacta el presente trabajo profesional por José Manuel González Jiménez, arquitecto superior colegiado en el C.O.A.Sevilla con el número 4299, miembro de la Agrupación de Arquitectos Urbanistas del C.O.A.Sevilla, con domicilio profesional en calle Corredera, número 299, 1º D, 41520, El Viso del Alcor (Sevilla), y teléfono de contacto 955740169.

2.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

2.1.- Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

La actuación se sitúa en el término municipal de El Viso del Alcor (Sevilla).

La actuación se emplaza en la parcela 109 del polígono 3 del Catastro de rústica de dicho municipio, cuya referencia catastral es 41102A00300109, y la ocupa en su totalidad, mediante edificaciones, construcciones, zonas de acceso y circulación y explanadas para aparcamiento y acopio. Las coordenadas georreferenciadas UTM Huso 30N ETRS89 del centroide aproximado de la parcela son (258483; 4142989).

La delimitación de los terrenos afectados se contempla gráficamente en la planimetría del presente trabajo profesional, se configura mediante cerramientos de parcela que se ajustan a la delimitación de la parcela catastral, salvo en el lindero colindante con la carretera SE-3201, donde el cerramiento se encuentra retranqueado unos 8 m hacia el interior de la parcela.

2.2.- Caracterización física y jurídica de los terrenos afectados.

La topografía natural del entorno en el que se ubica la parcela afectada para la actuación es un conjunto de colinas de elevaciones bajas y pendientes medias (entre 0 y 30%). Sin embargo, esa topografía natural ha sido alterada en no pocas parcelas del entorno, aproximadamente en un 30 % de la superficie, mediante abancalamientos para aprovechamientos agrícolas, o explanaciones para adaptarlas a usos industriales o ganaderos intensivos. Otra importante alteración de la topografía natural del entorno de la parcela es la producida por la explanada de la carretera A-398 que circunvala al núcleo de población de El Viso del Alcor.

La ocupación del suelo del entorno en el que se ubica la parcela afectada es mayormente agrícola, aproximadamente en un 60 % de la superficie, predominando ligeramente los cultivos leñosos sobre los herbáceos. El resto del suelo está ocupado con complejos industriales y explotaciones ganaderas intensivas de tamaño medio/bajo y de mediana densidad constructiva.

El paisaje del entorno en el que se ubica la parcela afectada es de tipo agrícola adaptado a la topografía antes referenciada, y destacan en el mismo la presencia de no pocas construcciones con configuraciones y estética de tipo industrial. También destaca en ese paisaje la alteración topográfica producida por la explanada de la carretera A-398 que



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

circunvala al núcleo de población de El Viso del Alcor.

La parcela afectada tiene una extensión de 10.001 m² de suelo, y una geometría trapezoidal sensiblemente cuadrada, pudiéndose inscribir en ella un círculo de casi 100 m de diámetro. Por el lindero suroeste linda con la carretera SE-3201, desde donde tiene acceso; por el lindero noroeste linda con lo que aparenta ser un camino de servicio a otras fincas interiores; por el lindero sureste linda con una parcela aparentemente destinada a una explotación ganadera intensiva; y por el lindero noreste linda con dos parcelas, una aparentemente destinada a almacén de productos de construcción y otra aparentemente destinada a una explotación ganadera intensiva. La topografía de la parcela es mayormente llana y sensiblemente nivelada, aproximadamente al mismo nivel de la carretera SE-3201, y a un nivel inferior al de las parcelas colindantes por el noroeste y el noreste, con una diferencias de cota máxima de unos 2 m, cuyas contenciones se resuelven mediante taludes contiguos a los linderos, todo ello fruto de la explanación de la topografía natural original del terreno.

Las parcelas del entorno cercano a la parcela afectada están aparentemente dedicadas a usos no naturales del suelo (usos industriales y ganadería intensiva), todas con edificaciones, construcciones e instalaciones asociadas a tales usos, con coeficientes de ocupación de suelo no bajos. Colindante a la parcela afectada discurre la carretera SE-3201, desde donde tiene acceso, y la calzada de la carretera A-392 discurre a unos 80 m de la parcela. La parcela dista unos 500 m de la parte más cercana del suelo urbano residencial del núcleo de población de El Viso del Alcor.

La parcela afectada se encuentra cerrada con cerramientos de malla metálica, de unos 2 m de altura, con zócalo de fábrica en los laterales suroeste y sureste. Dichos cerramientos se ajustan a los límites de la parcela, salvo en el lindero suroeste (colindante con la carretera SE-3201), donde el cerramiento se encuentra retranqueado unos 8 m hacia el interior de la parcela. El acceso a la parcela se realiza a través de este último cerramiento, en el que se han incorporado dos puertas contiguas de celosía metálica, una de tipo corredera y de unos 9 m de anchura para el acceso de vehículos, y otra abatible y de 1 m de anchura para el acceso de personas. Sus antigüedades son iguales o anteriores al 20-06-2016, según se ha comprobado en ortofotografía aérea consultada en la página web oficial del Instituto Geográfico Nacional.

En la parcela afectada existen una serie de edificaciones -según la definición del Anexo del RGLISTA- que se detallan gráficamente en los planos del presente, y cuyas principales características son:

- Nave de actividad: edificación de tipo nave industrial, diáfana, de una sola planta, con una superficie construida de 1.133 m², destinada a realizar en ella la actividad principal objeto del presente, y que contiene en uno de sus extremos un departamento de dos plantas de altura destinado a oficinas. Está construida mediante cubierta inclinada de paneles ligeros, sobre estructura ligera de perfiles de acero, con cerramientos verticales de fábrica. Su antigüedad es igual o anterior al mes de junio de 1977, según se ha comprobado en ortofotografía aérea consultada en la página web oficial del Instituto Geográfico Nacional.
- Nave almacén: adosada a la anterior en el cerramiento sureste de la misma, edificación de tipo nave industrial, diáfana, de una sola planta, con una superficie construida de 326 m², destinada a almacenamiento de materiales y productos vinculados con la actividad. Está construida mediante cubierta inclinada de paneles ligeros, sobre estructura ligera de perfiles de acero, con cerramientos verticales de fábrica. Su antigüedad es igual o anterior al 15-07-2000, según se ha comprobado en ortofotografía aérea consultada en la página web oficial del Instituto Geográfico Nacional.
- Nave para reparaciones: adosada a la nave de actividad por el cerramiento noroeste de la



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

misma, edificación de tipo nave industrial abierta por uno de sus laterales, diáfana, de una sola planta, con una superficie construida de 176 m², destinada a realizar en ella reparaciones de los productos vinculados con la actividad. Está construida mediante cubierta inclinada de paneles ligeros, sobre estructura ligera de perfiles de acero, con cerramientos verticales de fábrica. Su antigüedad es igual o anterior al mes de septiembre de 1997, según se ha comprobado en ortofotografía aérea consultada en la página web oficial del Instituto Geográfico Nacional.

- Caseta de control: adosada a la nave de actividad por el cerramiento noroeste de la misma, construcción de tipo caseta permanente, con una superficie construida de 16 m², destinada a albergar en ella a la persona que realiza la vigilancia y control de accesos. Está construida mediante cubierta plana de paneles ligeros, sobre los cerramientos verticales de fábrica. Su antigüedad es igual o anterior al 25-06-2019, según se ha comprobado en ortofotografía aérea consultada en la página web oficial del Instituto Geográfico Nacional.

- Sala de compresor: adosada a la nave de actividad por el cerramiento noreste de la misma, construcción de tipo caseta permanente, con una superficie construida de 16 m², destinada a albergar en ella al compresor de la instalación de aire comprimido. Está construida mediante cubierta inclinada de paneles ligeros, sobre los cerramientos verticales de fábrica. Su antigüedad es igual o anterior al año 2002, según se ha comprobado en ortofotografía aérea consultada en la página web oficial del Instituto Geográfico Nacional.

- Trastero: adosada a la nave de actividad por el cerramiento noroeste de la misma, construcción de tipo caseta permanente, con una superficie construida de 10 m², destinada a almacenar en ella herramientas y utensilios vinculadas con la actividad. Está construida mediante cubierta inclinada de paneles ligeros, sobre los cerramientos verticales de fábrica. Su antigüedad es igual o anterior al 15-07-2000, según se ha comprobado en ortofotografía aérea consultada en la página web oficial del Instituto Geográfico Nacional.

En la parcela afectada existen una serie de instalaciones -según la definición del Anexo del RGLISTA- que se detallan gráficamente en los planos del presente, y cuyas principales características son:

- Línea aérea de media tensión: que cruza la parcela por la esquina noreste, y apoya en un poste metálico ubicado en el interior a la parcela, en el que está colocado un transformador aéreo. Actualmente la parcela está dotada de suministro de energía eléctrica mediante esa instalación, a través de la comercializadora Fenie Energía, S.A., con contrato número CO-2022-002260 y C.U.P.S. ES0031105333529001VV0F, con una potencia de 18,8 kW. En el anexo documental se contiene copia del contrato de suministro. Su antigüedad es igual o anterior al mes de junio de 1977, según se ha comprobado en ortofotografía aérea consultada en la página web oficial del Instituto Geográfico Nacional.

- Acometida de agua potable desde la red pública de distribución de agua potable del municipio que discurre paralela a la carretera SE-3201, estando dispuesto el contador en un nicho en el cerramiento del lado suroeste de la parcela. Actualmente la parcela está dotada de suministro de agua potable mediante esa instalación, a través de la compañía de servicios Aguas del Huesna MP, S.L.U, con contrato número 407007, y contador número 1002147783, de 13 mm de diámetro. En el anexo documental se contiene copia de una factura reciente del servicio. Según manifiesta al técnico que suscribe la persona promotora, ese suministro ya existía cuando adquirió la finca, en fecha 07-11-2017, por lo que la antigüedad de las obras de su instalación es anterior a esa fecha.

- Depósito para aguas residuales: depósito estanco de tipo subterráneo, en el que se recogen todas las aguas residuales generadas por la actividad, cuyas características son similares a las domésticas, y se almacenan hasta su retirada por una empresa autorizada para su entrega en un centro de depuración. En el anexo documental se contienen copias



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

de un certificado técnico sobre las características de dicho depósito, y del vigente contrato de mantenimiento del mismo. Según manifiesta al técnico que suscribe la persona promotora, ese suministro ya existía cuando adquirió la finca, en fecha 07-11-2017, por lo que la antigüedad de las obras de su instalación es anterior a esa fecha. Las aguas no residuales, como las pluviales, son vertidas directamente al terreno permeable de la parcela, y dónde son eliminadas de forma natural por filtración y evaporación.

- Silos para almacenamiento de subproductos de la actividad (serrines y astillas de madera), contruidos con chapas y perfiles de acero, con una altura máxima de 5 m y una ocupación aproximada de 12 m². Su antigüedad es igual o anterior al 14-08-2008, según se ha comprobado en ortofotografía aérea consultada en la página web oficial del Instituto Geográfico Nacional.

Además, en la parcela afectada existen unas explanadas pavimentadas, que ocupan la mayor parte del terreno no ocupado por edificaciones, construcciones e instalaciones, y que se utilizan para almacenaje exterior de productos vinculados con la actividad, para circulación de vehículos y personas en desplazamientos vinculados con la actividad, para aparcamiento de vehículos de los trabajadores y de la logística relacionada con la actividad y para acceso. Sus antigüedades son iguales o anteriores al 23-11-2016, según se ha comprobado en ortofotografía del satélite Sentinel-2 del Centro de Acceso Abierto Copernicus, consultada en la web del visualizador EO Browser, y en ortofotografía aérea consultada en la página web oficial del Instituto Geográfico Nacional.

El uso que se desarrolla en la parcela afectada, y en las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes, es el de industria de la madera (según la clasificación contenida en las NN.UU de las NNSSPM, el uso urbanístico es "tipo B2, categorías 1, 2 y 3"), siendo la actividad concreta la de industria de fabricación y recuperación de palés, y su almacenamiento y logística vinculados. Según manifiesta al técnico que suscribe la persona promotora, ese uso se implantó cuando adquirió la finca, en fecha 07-11-2017.

La descripción registral de la finca que constituye el inmueble objeto del presente se ha tomado de una reciente Nota Simple del Registro de la Propiedad número 1 de Alcalá de Guadaíra, de fecha 03-04-2023, y es la siguiente: finca de El Viso del Alcor número 3989, con CRU 41001000281953; rústica; tierra de secano e indivisible en el término de El Viso del Alcor, al pago de LA ASOMADILLA; extensión de una hectárea, seis áreas y sesenta centiáreas (10.660 m²); linda al norte y al este con tierras de Don Hermenegildo Morillo Jiménez; por el sur con finca de Don Salvador Ballester Esparsa; y al oeste con la carretera de El Viso del Alcor a Tocina; dentro de esa finca existe una nave industrial de mampostería, cubierta con fibrocemento, de superficie aproximada de 1.074 m², y en su interior, a la izquierda según se entra, hay tres departamentos de oficina y dentro de ella un almacén para material; además existe en la finca un pozo y un transformador eléctrico; no consta la referencia catastral; la finca no se encuentra coordinada gráficamente con el catastro; el titular del pleno dominio es la entidad DUOCARMA, S.L., con CIF B90466517, por título de aportación, según escritura pública otorgada en fecha 27-10-2020. En la escritura pública de compraventa, número 1018, de fecha 07-11-2017, autorizada en El Viso del Alcor por el Notario Anselmo Martínez Camacho, y presentada en el Registro de la Propiedad número 1 de Alcalá de Guadaíra en fecha 08-11-2017, consta igual descripción de la finca, y que la referencia catastral de los inmuebles que la componen son 41102A00300190001DH y 41102A00300190000SG. Cabe mencionar al respecto de esa descripción, que no se ha encontrado en la parcela al pozo que se manifiesta.

La descripción catastral de la finca que constituye el inmueble objeto del presente se ha tomado de sendas Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas de fecha 14-02-2023, y es la siguiente: se trata de la parcela catastral con referencia 41102A00300109,

FECHA: MAYO 2023

PÁGINA 24 DE 52



Cód. Validación: 55X3EJFEAQM6YCEY7SMAGQWYT
Verificación: <https://sede.diputaciondesevilla.es/validador>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 71

ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

identificada como la parcela 109 del polígono 3, que tiene una extensión de 10.001 m², y que comprende a dos inmuebles catastrales de distinta clase. El primero tiene la referencia catastral 41102A003001090000SG, es de clase rústico, con uso principal agrario, comprende al terreno de la parcela que no está ocupado por construcciones, con un única subparcela, de extensión 8.292 m², con cultivo/aprovechamiento de labor o labradío de regadío, y la titularidad del 100 % del derecho de propiedad corresponde a DUOCARMA, S.L., con CIF B90466517. El segundo tiene la referencia catastral 41102A003001090001DH, es de clase urbano, con uso principal industrial, comprende a las construcciones existentes en la parcela, que tienen una superficie construida de 1.708 m², y están destinadas a almacén, con año de construcción 1987, y la titularidad del 100 % del derecho de propiedad corresponde a DUOCARMA, S.L., con CIF B90466517.

Según manifiesta el representante de la entidad promotora, no le consta el otorgamiento de licencias urbanísticas para las edificaciones, construcciones, instalaciones, usos y demás obras existentes en la parcela, y que han sido descritas anteriormente. Así, relacionando la antigüedad de ellas con los plazos de caducidad para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística y con los distintos regímenes administrativos contemplados en la LISTA, se puede concluir en qué régimen se encuadra cada una de ellas:

- Régimen asimilado a edificaciones con licencias urbanísticas, tanto de obras como de ocupación o utilización (disposición transitoria 5ª de la LISTA), además de en situación legal de fuera de ordenación (artículo 84 de la LISTA y artículos 21.4, 25.2 del RGLISTA): la nave de actividad y la línea aérea de media tensión.
- Situación de asimilado a fuera de ordenación no declarada (artículo 173 y siguientes de la LISTA, y artículo 404 y siguientes del RGLISTA) además de en situación de fuera de ordenación (artículo 84 de la LISTA y artículos 21.4, 25.2 del RGLISTA): la nave almacén, la nave para reparaciones, la sala de compresor, el trastero, la acometida de agua potable, el depósito para aguas residuales, los silos y las explanadas pavimentadas.

2.3.- Características socioeconómicas de la actuación.

El objeto de la actuación pretendida es la legalización de las edificaciones, construcciones e instalaciones, y los usos, que existen en la parcela, y que se han descrito anteriormente, y su ampliación para aumentar la producción. Se asimila así, en términos del artículo 22 de la LISTA, a un uso industrial que debe implantarse en suelo de clase rústico, y se incluyen a las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo.

La actividad que se desarrolla en la parcela afectada viene siendo realizada por un grupo de empresas vinculadas por las relaciones familiares existente entre sus titulares. Tras la ampliación pretendida seguirá de igual forma, desarrollando la misma actividad pero aumentando la producción. Dicho grupo está constituido por las siguientes entidades, cuyas principales tareas, y la evolución del volumen económico de sus actividades, se desglosan:

- DUOCARMA, S.L., que realiza las tareas de administración de todas empresas del grupo; 20.282 € en 2021, y 55.600 € en 2022.
- DCMSUB XXI, S.L., que realiza las tareas de fabricación de palés nuevos y del tratamiento de los palés; 1.735.489 en 2021, y 2.816.877 € en 2022.
- MERKAPAL REPARACIONES Y DISTRIBUCIONES, S.L., que realiza las tareas de recuperación y reparación de los palés usados; 1.080.790 € en 2021, y 2.255.559 en 2022.
- PALETRANS LOGISTICS, S.L., que realiza las tareas de logística y transporte de los



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

palés; 68.590 € en 2022.

Con la ampliación pretendida se prevé que el volumen económico de sus actividades se incremente en un 40 %.

El número de puestos de trabajo estables, tanto directos como indirectos, que actualmente están relacionados con la actividad que se desarrolla en la parcela afectada es de 30 entre todas las empresas del grupo. Con la ampliación pretendida se estima que se incrementarán a 50.

2.4.- Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para el desarrollo de la actuación.

Las características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios técnicos existentes y necesarios para el desarrollo de la actuación son las descritas en el apartado 2.2.

Como para el desarrollo de la actuación se prevé la ampliación de las edificaciones y construcciones existentes. Dichas ampliaciones tendrán las siguientes características:

- Cobertizo destinado a la fabricación de tacos: adosado a la nave de actividad en el cerramiento sureste de la misma, edificación de tipo cobertizo industrial, diáfano, de una sola planta, abierto por el 50 % de sus lados, con una superficie cubierta de 624 m², y con una superficie construida de 312 m², destinado a realizar en su interior la fabricación de los tacos y otros componentes de los palés. Se construirá mediante cubierta inclinada de paneles ligeros, sobre estructura ligera de perfiles de acero.
- Nave, destinada al ensamblaje de palés: adosada al cerramiento noreste de la parcela, edificación de tipo nave industrial abierta por uno de sus laterales, diáfana, de una sola planta, con una superficie construida de 348 m², destinada a realizar en su interior el ensamblaje de los palés. Se construirá mediante cubierta inclinada de paneles ligeros, sobre estructura ligera de perfiles de acero, con cerramientos verticales de fábrica.
- Instalación fotovoltaica para la generación de energía eléctrica en baja tensión para el autoconsumo, sin vertido a la red, con los paneles solares ubicados sobre las cubiertas de las edificaciones, de forma que se integren arquitectónicamente con las mismas.

En cuanto a los viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios, éstos no se verán afectados por la ampliación prevista, de forma que los existentes serán suficientes y adecuados, sin necesidad de actuación en ellos.

2.5.- Características de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

En el ámbito territorial inmediato de incidencia, establecido en el artículo 24.2.c) del RGLISTA en relación a los actos que inducen a la formación de nuevos asentamientos, que es una circunferencia de 200 m de radio, existen menos de 6 edificaciones o construcciones de uso residencial o terciario, y menos de 10 edificaciones o construcciones de cualquier uso, siempre considerando parcelas o unidades de uso y aprovechamiento independientes, por lo que no existe la circunstancia de inducción a la formación de un nuevo asentamiento a que se refiere ese artículo, ni siquiera con la ampliación pretendida. En ese ámbito, las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes son:

- La carretera SE-3201 (que está prevista que sea clasificada en el futuro Catálogo de Carreteras de Andalucía como vía convencional en la categoría de red provincial comarcal), con un carril por cada sentido.



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

- La carretera A-398 (que está prevista que sea clasificada en el futuro Catálogo de Carreteras de Andalucía como vía convencional en la categoría de red autonómica intercomarcal, aunque cumple los requisitos del artículo 15 de la LCA para ser clasificada funcionalmente como vía de gran capacidad de tipo autovía), con dos carriles por cada sentido, separados por mediana, y que cuenta con vía de servicio.
- Canalización subterránea de distribución de agua potable en alta presión, que discurre paralela al trazado de la carretera SE-3201 por su margen oeste, ejecutada hace más de 6 años.
- Canalización subterránea de abastecimiento de agua potable, que discurre paralela al trazado de la carretera SE-3201 por su margen este, ejecutada hace más de 6 años.
- Línea subterránea de distribución de energía eléctrica en media tensión, que discurre paralela al trazado de la carretera SE-3201 por su margen este, ejecutada hace menos de 6 años, pero con el otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística.
- Línea aérea de distribución y suministro de energía eléctrica en media tensión, que discurre cruzando las parcelas a las que presta suministro, ejecutada hace más de 6 años.
- Según Catastro, en la parcela con referencia 001401000TG54B, existen unas edificaciones y construcciones con uso industrial, con una superficie total de 1297 m², y otras con uso residencial recreativo con una superficie total construida de 84 m², ejecutadas hace más de 6 años.
- Según Catastro, en la parcela con referencia 41102A00300115, existen unas edificaciones con uso residencial con una superficie total construida de 269 m², ejecutadas hace más de 6 años.
- Según Catastro, en la parcela con referencia 41102A00300014, existen unas edificaciones y construcciones con uso agrario, con una superficie total construida de 820 m², ejecutadas hace más de 6 años.
- Según Catastro, en la parcela con referencia 41102A00300074, existen unas edificaciones y construcciones con uso industrial, con una superficie total de 1091 m², y otras con uso residencial con una superficie total construida de 148 m², ejecutadas hace más de 6 años.
- Según Catastro, en la parcela con referencia 001900100TG54D, existen unas edificaciones y construcciones con uso industrial con una superficie total construida de 3738 m², ejecutadas hace más de 6 años.

En el ámbito territorial local, la parcela se ubica a una distancia mínima de 434 m del suelo clasificado como urbano, que en ese caso tiene la calificación de residencial, incorporado al único núcleo de población existente en el municipio. En dicho núcleo de población existen construcciones, infraestructuras y servicios públicos ordinarios en núcleos con población cercana a 20.000 habitantes.

2.6.- Plazos de inicio y terminación de las obras, y fases de ejecución.

Como se ha descrito a lo largo del presente documento, la industria ya cuenta con edificaciones, construcciones e instalaciones existentes, que se pretenden legalizar, y que además se pretenden ampliar.

Una vez otorgada la licencia urbanística para las obras de ampliación, se estima que el plazo para el inicio de las obras no excederá de 6 meses.

La ejecución de las obras de ampliación se estima que se realizará en una única fase.

Una vez comenzadas las obras, se estima que su duración no excederá de 1 año, y que se pondrán en uso tras su terminación y obtención de la correspondiente licencia

FECHA: MAYO 2023

PÁGINA 27 DE 52

Cód. Validación: 65X3C5FEFAQMYCEY7SMACQWYT
Verificación: <https://sede.diputaciondesevilla.es/validador>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 71





ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO C/ Corredera, Nº 309, 1º D, El Viso del Alcor, 955740169	PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA, CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109, QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA, EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA). PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F B90466517 TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.
--	--

urbanística de utilización.

Cód. Validación: 56X25UEFAQW6YCEY7SMACQWIT
Verificación: [http://sede.diputaciondesevilla.es/validador](#)
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 71



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

3.- JUSTIFICACIÓN, FUNDAMENTACIÓN Y DEFINICIÓN.

3.1.- Interés público o social, o incompatibilidad para la localización en suelo urbano.

La justificación para que se pueda autorizar la actuación pretendida en suelo rústico, como actuación extraordinaria, se basa en su interés social que contribuye a la ordenación y el medio rural (artículo 22.1 LISTA), que se puede desglosar en lo siguiente:

- El artículo 3 del TRLSRU dispone que las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tiene como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, y que dichas políticas deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente. En ese sentido, el artículo 3 de la LISTA dispone que la actividad urbanística comprende al contenido de intervención del mercado del suelo mediante, entre otros medios, la rehabilitación y la reutilización de los edificios, y el artículo 4 dispone que uno de los principios generales de ordenación es la ocupación sostenible del suelo como recurso natural no renovable, y el artículo 19 dispone el deber de conservación de las edificaciones existentes conforme a su régimen jurídico, culminando en ese sentido el artículo 20 disponiendo que las actuaciones de uso del suelo y las de edificación, construcción, obras e instalaciones deben optimizar el patrimonio ya edificado. No cabe duda que con la actuación pretendida se aprovecha y optimiza el a las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes en la parcela, mediante un uso medioambiental, social y económicamente viable, y que ello denota el interés social de la actuación que, además, contribuye a la ordenación del medio rural en el ámbito territorial inmediato.

- Como se ha justificado en el apartado 2.2 del presente, a las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes en la parcela, y a los usos que actualmente se desarrollan en la misma, les son de aplicación el régimen de tolerancia legalmente establecido en la LISTA para las edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación no declaradas. Para los mismos resulta viable la declaración de tal situación, con la mejora en su régimen de tolerancia que supone, tal como establece la LISTA. Sin embargo, también cabe la posibilidad de la legalización de ellos, en virtud del artículo 152 de la LISTA -y en el marco de la misma se incardina el presente documento y su aprobación-, siendo esta la opción elegida por el titular del inmueble, por ser la mejor en cuanto a la adecuación del inmueble a los principios que rigen la utilización del suelo y la ordenación territorial y urbanística, pese a que conlleve mayores costes económicos, yendo más allá de conseguir una mera situación de tolerancia. Esa mejor adecuación denota también el interés social de la actuación.

- La actuación pretendida generará efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local, y ayudará a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular, siendo ambos aspectos considerados por el artículo 30 del RGLISTA como circunstancias que fundamentan la declaración de interés social. La anterior manifestación se basa en los siguientes argumentos:

+ La actuación creará puestos de trabajo directos e indirectos. La actividad genera actualmente 30 puestos de trabajo, y con la ampliación prevista se estima que tal número se aumentará a 50.

+ La actuación necesitará de suministros que, por cercanía, mayormente serán adquiridos en establecimientos del municipio.

+ La instalación industrial pretende ser un referente sobre cómo producir productos de una

FECHA: MAYO 2023

PÁGINA 29 DE 52

Cód. Validación: 65X3EJFE4QM6YCEY7SMAGQWYT
Verificación: <https://sede.diputaciondesevilla.es/validador>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 71



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

forma respetuosa con el medio ambiente en el municipio.

+ Los productos finales producidos, palés, provienen de la reutilización de los desechos de madera de otras actividades o industrias, con lo que se promueve la reutilización y aprovechamientos de los recursos naturales existentes.

3.2.- Procedencia o necesidad de la implantación en suelo rústico, y ubicación concreta propuesta.

Para la actuación pretendida procede su implantación en suelo rústico por la sencilla razón de dar directo cumplimiento al principio de sostenibilidad, principio que, según el ordenamiento jurídico, debe regir el urbanismo y la economía, y ello mediante el aprovechamiento de unas edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico, optimizando el patrimonio ya edificado y disminuyendo el consumo de suelo, que es un recurso natural limitado.

Además, procede la implantación en suelo rústico de la actuación pretendida por estos otros motivos:

- La necesidad de amplios espacios para el acopio de los materiales y productos vinculados con la actividad, y la logística de los mismos, hace que la posibilidad de la ubicación en suelo urbano sea muy dificultosa, por ser impropia de tal clase de suelo la existencia de parcelas de gran tamaño, y las que pudieran existir tendrían unos precios que harían económicamente inviable la actuación.
- El tráfico de vehículos resultante de la importante y necesaria tarea de logística de los materiales y productos vinculados con la actividad no afecta al suelo urbano, evitando así la congestión del tráfico y demás afecciones negativas derivadas del mismo.

En cuanto a la concreta ubicación elegida para la actuación pretendida, su procedencia se justifica por los siguientes motivos:

- El inmueble ya pertenece al patrimonio de la entidad promotora, lo que redundará en la viabilidad económica de la actuación.
- La distancia al suelo urbano hace de colchón que minora y hace prácticamente nulas las afecciones negativas que la actividad pretendida pudiera originar a los usos urbanos.
- La parcela tiene muy buena comunicación con la red de carreteras, de forma que se facilita la importante y necesaria tarea de logística de los materiales y productos vinculados con la actividad. Pese a esta circunstancia, se da la de que no se afecta negativamente al uso de esas vías de comunicación, como se acredita en el estudio de movilidad que se ha realizado.

3.3.- Compatibilidad con el régimen del suelo rústico y con la ordenación territorial y urbanística.

La actuación pretendida excede de la facultad de usar y disfrutar de los terrenos de conformidad con su naturaleza, y del deber de dedicarse, dentro de los límites que disponen 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. Sin embargo, se pretende obtener la legitimación excepcional prevista por la legislación de ordenación territorial y urbanística, por el procedimiento y con las condiciones establecidas por dicha legislación, para la actuación pretendida, motivada en que la misma es de interés público o social, que contribuye a la ordenación y el desarrollo rurales, o que haya de emplazarse en el medio rural. Una vez obtenida la mencionada legitimación, la parcela

FECHA: MAYO 2023

PÁGINA 30 DE 52



Cód. Validación: 55X55UEFAQW6YCEY7SMAGQWYT
Verificación: <https://verificacion.sedelectronica.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 71

ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

contará con la correspondiente cualificación que hará que la actuación pretendida sea compatible con la ordenación territorial y urbanística.

La parcela afectada no se ubica en terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, por lo que la utilización de la misma no está sometida a la preservación de dichos valores.

Para legitimar la actuación pretendida, debido a que se trata de un uso privado del suelo no vinculado a su explotación primaria, existe el deber del propietario de satisfacer las prestaciones patrimoniales que establezca, en su caso, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, así como de ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.

De la actuación pretendida no se deriva, ni directa ni indirectamente, una parcelación urbanística, ni la realización de divisiones, segregaciones o fraccionamiento.

Con la parte de la actuación pretendida que consiste en la realización de instalaciones, construcciones y edificaciones, se adaptan -las existentes- y adaptarán -las futuras-, en lo básico, al ambiente en que se sitúan, considerando para ello que no se trata de un lugar de paisaje abierto y natural, ni una perspectiva que ofrezca un conjunto urbano de características histórico-artísticas, típico o tradicional, ni la intermediación de una carretera o camino de trayecto pintoresco, en los que no está permitido que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

Las construcciones, edificaciones e instalaciones de la actuación pretendida se adaptan -las existentes- y adaptarán -las futuras- al ambiente natural y cultural en que están situadas, y son y serán adecuadas y proporcionadas al uso al que se destinan, y presentan y presentarán características constructivas, tipológicas y estéticas adecuadas para su integración en el entorno donde se ubican, y ello considerando que no se sitúan en espacios naturales protegidos o en el entorno de bienes del patrimonio histórico.

En la actuación pretendida se contempla la utilización de instalaciones de energía renovable y de autoconsumo de tipo fotovoltaica, que no resultan incompatibles con el régimen de protección que resulta aplicable, y que legalmente son consideradas como adecuadas y proporcionadas.

El suelo de la parcela objeto de la actuación no posee características naturales rurales, no tiene masa vegetal, y no concurren en él valores relevantes, todos ellos que hagan preciso su conservación y mantenimiento en las condiciones requeridas por la ordenación territorial y urbanística y la legislación específica que le es de aplicación.

Una vez autorizada, como uso extraordinario, conforme a la LISTA y el RGLISTA la actuación pretendida, los actos precisos para su desarrollo quedarán incluidos en los derechos de disposición, uso, disfrute y explotación del terreno, que comprenden el contenido urbanístico de la propiedad del suelo clasificado como rústico. Al tratarse de un suelo rústico preservado por la ordenación urbanística, esos derechos están sometidos a la defensa y mantenimiento de los valores, fines y objetivos que motivaron su preservación conforme al régimen que se establece en la ordenación urbanística. Esa defensa y mantenimiento se justificará más adelante cuando se aborde la justificación del cumplimiento de la ordenación urbanística.

Con la actuación pretendida se daría cumplimiento a los siguientes deberes propios

FECHA: MAYO 2023

PÁGINA 31 DE 52



Cód. Validación: 55X3SUF6AQM6YCEY7SMAGQWYT
Verificación: <https://verificacion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 71

ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

del contenido urbanístico de la propiedad del suelo:

- Se conservará el suelo, en los términos legalmente establecidos, dedicándolo al uso extraordinario que se autorice, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio y a la conservación de las edificaciones existentes conforme a su régimen jurídico, para evitar riesgos y daños o perjuicios a terceras personas o al interés general.
- Se obtendrán la autorización previa y las licencias urbanísticas pertinentes, y, en su caso, se presentarán las declaraciones responsables o comunicaciones previas correspondientes, para el uso extraordinario que supone la actuación, de conformidad con lo establecido en la LISTA y en la correspondiente legislación sectorial, y se cumplirá con el régimen correspondiente a dichas autorizaciones.
- Se satisfará la prestación patrimonial establecida en la LISTA para legitimar el uso privado extraordinario.
- Se costeará y, en su caso, se ejecutará las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizadas con las redes generales de servicios, y se entregarán a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.

La actuación pretendida cumple la condición de ser compatible con el régimen del suelo rústico y con la ordenación territorial y urbanística, como se justifica en el presente apartado, y con la legislación y planificación sectorial que resulta de aplicación, como se justifica en el apartado 3.4 del presente documento técnico. En virtud del artículo 22 del RGLISTA, se consideran compatibles con la ordenación los usos y actuaciones que no estén expresamente prohibidos.

La actuación pretendida cumple la condición de no poder inducir a la formación de nuevos asentamientos, como se justifica en el apartado 3.5 del presente documento técnico.

La actuación pretendida cumple la condición de que queda vinculada al uso que justifica su implantación, siendo proporcionada a dicho uso, adecuada al entorno rural en el que se ubica, integrada en el paisaje de dicho entorno, y optimiza el patrimonio ya edificado.

La actuación pretendida no consiste en uso ordinario del suelo rústico, y sí en un uso extraordinario de interés social que contribuye a la ordenación y el desarrollo del medio rural, como se ha justificado en el apartado 3.1 del presente documento.

El objeto de la actuación pretendida es la legalización de las edificaciones, construcciones e instalaciones, y los usos, que existen en la parcela, y que se han descrito en el apartado 2.2 del presente documento, y su ampliación para aumentar la producción. Se asimila así, en términos del artículo 22 de la LISTA, a un uso industrial que debe implantarse en suelo de clase rústico, y se incluyen a las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo.

La actuación pretendida requiere, para ser legitimada, de una autorización previa a la legalización y licencia urbanísticas, que cualifique la parcela donde pretende implantarse, conforme a los criterios establecidos en el RGLISTA.

Durante el procedimiento administrativo de la 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. Se considera que las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados son sólo la titulares de las fincas colindantes con la parcela objeto de la actuación pretendida. Los datos de los titulares de los terrenos colindantes que se tienen son los siguientes:



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

- Según sendas Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas de fecha 14-02-2023:
- + Inmueble con referencia catastral 41102A003001150000SL, siendo su titular principal José María Jiménez Falcón, con NIF 28329109D, con domicilio fiscal en calle Velázquez, número 12, C.P. 41520, El Viso del Alcor (Sevilla).
- + Inmueble con referencia catastral 41102A003000740000SH, siendo su titular principal José Jiménez Pineda, con NIF 27865248N, con domicilio fiscal en plaza del Aljarafe, número 19, C.P. 41520, El Viso del Alcor (Sevilla).
- + Inmueble con referencia catastral 41102A003000140000SY, siendo su titular principal Manuela Jiménez Pineda, con NIF 27865145R, con domicilio fiscal en calle Sevilla número 12, C.P. 41520, El Viso del Alcor (Sevilla).
- + Inmueble con referencia catastral 41102A002090020000SQ, siendo su titular principal Diputación de Sevilla, con NIF P4100000A, con domicilio fiscal en calle Menéndez Pelayo número 32, C.P. 41003, Sevilla.

- Según Nota Simple del Registro de la Propiedad número 1 de Alcalá de Guadaíra, de fecha 03-04-2023 (no se aporta certificación porque el Registro de la Propiedad no facilita datos particulares protegidos a particulares, por lo que procede que la certificación con los datos necesarios para poder realizar el trámite de audiencia sea solicitada por el Ayuntamiento durante la instrucción del procedimiento): linda al norte y al este con tierras de Don Hermenegildo Morillo Jiménez; por el sur con finca de Don Salvador Ballester Esparsa; y al oeste con la carretera de El Viso del Alcor a Tocina.

La resolución del procedimiento de autorización previa corresponderá al Ayuntamiento, sin que se requiera previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio debido a que se considera que la actuación no afecta o tiene incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la LISTA. Así, se considera que la actuación:

- No afecta al sistema de asentamientos.
- No afecta a vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes.
- No afecta a infraestructuras supralocales para el ciclo del agua, la energía y las telecomunicaciones.
- No afecta a equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal.
- No afecta a actividades económicas de interés supralocal.
- No afecta al uso y aprovechamiento de los recursos naturales básicos. En cuanto al suelo como recurso, no se transforma suelo natural, porque se reutiliza suelo ya transformado. No se afecta a suelos rústicos de especial protección por legislación sectorial, ni a suelos preservados por los instrumentos de ordenación territorial previstos en la LISTA.

Al tratarse de una actuación privada (el promotor no es una Administración Pública), este estará obligado, con motivo del otorgamiento de la licencia urbanística, al pago de la prestación compensatoria que establece el artículo 22.5 de la LISTA.

La actuación pretendida no supone un sensible incremento en el consumo ordinario de agua actual, cuyo suministro se realiza mediante acometida de agua potable desde la red pública de distribución de agua potable del municipio, por lo que se considera que queda acreditada la suficiencia de recursos hídricos.

Para la actuación pretendida no concurre ninguno de los supuestos previstos en el artículo 71 del RGLISTA, por lo que no se requiere de informe de incidencia territorial de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Así, se trata de una actuación extraordinaria que no se localiza en suelo especialmente protegido por la

FECHA: MAYO 2023

PÁGINA 33 DE 52



Cód. Validación: 65X03EJFEAQM6YCEY7SMAGQVIT
Verificación: <https://verificacion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 71

ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

legislación sectorial, en suelo preservado por la planificación territorial o en el espacio litoral, y no tiene por objeto o afecta a lo siguiente:

- La red de carreteras y de transporte ferroviario, portuario y aeroportuario, incluyendo tanto las nuevas infraestructuras como el cambio de la funcionalidad de las existentes.
- La red de centros de transportes de mercancías y de actividades logísticas del transporte.
- Las infraestructuras supralocales para el ciclo del agua: recursos hídricos para poblaciones y regadíos, aducción y depuración.
- Las infraestructuras supralocales para el tratamiento de residuos, la energía y las telecomunicaciones.
- Los equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal.

La actuación pretendida es adecuada y proporcionada al uso que justifica su implantación. Al constituir una explotación económica, la actuación supone una inversión económicamente viable y amortizable en un determinado plazo en relación a los previsibles ingresos que generará, como se justifica en el apartado 3.7 del presente documento.

Los usos urbanísticos asociados a la actuación pretendida son distintos al residencial, y no se tienen ni se ejecutarán infraestructuras y elementos propios de ese uso, tales como cocinas, dormitorios, chimeneas, porches, barbacoas, piscinas y otros elementos asimilados, ni la ejecución de huecos en fachada que induzcan a la ejecución de una vivienda sin autorización.

Debido al uso al que se destinan, las edificaciones y construcciones existentes, y las que se pretenden realizar, presentan y presentarán condiciones de tipología y de estética características del suelo rústico donde se ubican, presentando sus fachadas y cubiertas terminadas, respetando las determinaciones de integración paisajística que, en su caso, se establecen en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

Con la actuación pretendida no se ejecutarán muros de cerramiento de parcela con elementos ciegos que limiten el campo visual o produzcan la ruptura de la armonía o desfiguración del paisaje.

En el apartado 3.1 del presente documento queda justificado que en la actuación pretendida concurren circunstancias que fundamentan la declaración de interés social, mediante acuerdo municipal, de la actuación pretendida.

En el apartado 3.4 del presente documento se justifica el cumplimiento de los requisitos establecidos por la normativa sectorial de aplicación y que pueden condicionar la implantación de la actuación pretendida.

Se considera que la actuación pretendida se adapta al entorno rural en el que se sitúa. Para tal consideración se ha tenido en cuenta los elementos naturales y patrimoniales, la topografía y el resto de los elementos que conforman el carácter del paisaje del ámbito de la actuación. Así, el paisaje existente está bastante antropizado, por lo que ha perdido los elementos naturales, no existen elementos patrimoniales, la topografía natural está alterada, y presenta edificaciones y construcciones de tipología industrial.

En cuanto a la justificación del cumplimiento de la ordenación territorial a nivel regional, establecida por el POTA, dicho instrumento no contiene determinaciones que resulten de aplicación a la actuación pretendida.

En cuanto a la justificación del cumplimiento de la ordenación territorial a nivel subregional, establecida por el POTAUS, dicho instrumento contiene determinaciones que resulten de aplicación a la actuación pretendida. La parcela de la actuación pretendida se ubica en su totalidad en la Zona de Cautela de la carretera A-398, contemplada en el artículo



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

32 del POTAUS como itinerario que compone la Red Viaria de Articulación Metropolitana, y que cumple los requisitos del artículo 15 de la LCA para ser clasificada funcionalmente como vía de gran capacidad de tipo autovía. El artículo 33 del POTAUS, con carácter de "norma", establece una regulación para la protección de la Red Viaria del viario de gran capacidad, de la que destaca lo siguiente:

- Se establece una Zona de Cautela para las vías de gran capacidad de la aglomeración y sus enlaces, sin perjuicio de las servidumbres legales establecidas por la legislación sectorial.
- En el viario se delimita la Zona de Cautela como el espacio comprendido dentro de dos bandas laterales a la carretera, de 300 m de anchura medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima.
- En el entorno de los enlaces se delimita la Zona de Cautela como el espacio comprendido dentro de un círculo de radio igual a 500 m, con centro en el punto de intersección de los ejes de las vías concluyentes en el enlace.
- En la Zona de Cautela, las actuaciones edificatorias en suelo rústico no sujeto a actuación de transformación urbanística, y en el sujeto pero que no cuente con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada aprobado, cuya finalidad sea distinta al servicio directo de la carretera, deberán aportar el correspondiente Estudio de Tráfico que garantice el cumplimiento de los objetivos de garantizar la funcionalidad de las vías y permitir la implantación de plataformas reservadas de transporte público en las mismas, en coherencia con el Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla.
- El Estudio de Tráfico deberá abordar las siguientes cuestiones: Situación actual del tráfico en la vía de gran capacidad y en el entorno de la actuación; Incidencia sobre el tráfico de la nueva actuación, tanto en el momento de su puesta en servicio, como en un horizonte de 5 y 10 años; Propuesta de actuación para el acceso en vehículo motorizado a la actuación compatible con los objetivos perseguidos con la delimitación de la Zona de Cautela; Análisis de la viabilidad del acceso peatonal y en modos no motorizados a la actuación y propuestas para el fomento de los mismos.
- Se aporta anexo al presente un estudio del tráfico generado por la actividad industrial a legalizar y su futura ampliación, y sus posibles afecciones a las carreteras cercanas.

En cuanto a la justificación del cumplimiento de la ordenación urbanística, según las NNSSPM, la parcela se ubica en suelo clasificado como NO URBANIZABLE, con la categoría de ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA, calificado en su totalidad como zona de ALCOR. Tras la aprobación de la LISTA, que deroga a la LOUA, y en virtud de la disposición transitoria primera de la LISTA, la clasificación de la parcela ha pasado a ser la siguiente: suelo clasificado como RÚSTICO, no sometido al régimen de una actuación de transformación urbanística, con la categoría de PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA. Las determinaciones aplicables de la ordenación urbanística contenidas en las NN.UU. de las NNSSPM son las siguientes:

- El Capítulo IX establece la regulación del suelo no urbanizable.
- En la Sección 1ª de dicho capítulo se regulan las condiciones generales, y comprende a los artículos del 77 al 81. El artículo 77 regula el "alcance", y dice "las Normas Urbanísticas en suelo no urbanizable establecen las medidas de protección del suelo, del agua y del paisaje, así como las medidas para preservar el territorio del desarrollo urbano y las condiciones de regulación del Régimen excepcional de construcción en suelo no urbanizable." Con la actuación pretendida se cumple esa regulación, como se justifica más adelante.
- El artículo 78 regula las "condiciones generales de uso del suelo y la edificación", y por su contenido se concluye que es de aplicación sólo para los usos y actuaciones ordinarias, por

FECHA: MAYO 2023

PÁGINA 35 DE 52

Cód. Validación: 55X35UEFAQW6YCEY7SMAGQWY
Verificación: <https://sede.diputaciondesevilla.es/validador>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 71



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

lo que no es de aplicación a la actuación pretendida.

- El artículo 79 regula las “condiciones de adaptación al paisaje”. Con la actuación pretendida se cumple esa regulación, pues para las nuevas edificaciones y construcciones se tiene especial cuidado en la definición de volúmenes, la utilización de materiales, texturas y elementos constructivos, de tal manera que resulta una propuesta armónica e integrada al paisaje del entorno, y para las existentes se procura una adaptación modulada por la consideración de que para las mismas ha caducado el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

- El artículo 80 regula la “definición del núcleo de población” y las “condiciones de riesgo”. Con la actuación pretendida se cumple esa regulación, pues se cumplen las condiciones de riesgo de que pueda surgir un nuevo núcleo de población. Así: no se pretende implantar un servicio económico en una zona donde ya existan 9 viviendas sobre parcelas cuya superficie total sea inferior a 2 Ha y situadas a más de 1 km del suelo urbano o de suelo rústico con una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización delimitada; no se pretende la construcción de ninguna vivienda.

- El artículo 81 regula las “normas relativas a las parcelaciones de suelo” y las “parcelaciones urbanísticas”. Con la actuación pretendida se cumple esa regulación, pues no se pretende realizar ninguna división de terrenos, ni ningún acto asimilable.

- En la Sección 2ª del Capítulo IX se regula las condiciones particulares de las distintas zonas de suelo rústico, y comprende a los artículos del 82 al 86. El artículo 84 es el que resulta de aplicación a la actuación pretendida, pues es el que regula la “ordenanza de la zona del Alcor”. En cuanto a las condiciones de las construcciones y edificaciones, por su contenido se concluye que es de aplicación sólo para los usos y actuaciones ordinarias, por lo que no son de aplicación a la actuación pretendida. Sí se cumplen el resto de condiciones. Así: se cumplen las de protección del suelo, pues no existe en la parcela capa de tierra vegetal; se cumplen las de protección del paisaje, pues no se van a realizar movimientos de tierras, y para los ya realizados ha transcurrido el plazo de caducidad para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística; y se cumplen las de protección de las aguas, pues el único elemento que podría producir vertidos de aguas residuales es el depósito estanco, que está suficientemente aislado del terreno natural, y no precisa de autorización de vertido, las aguas pluviales se drenan hasta la filtración en el terreno, aunque en la descripción registral se menciona que la finca cuenta con pozo, este no se ha encontrado, y el agua se suministra desde la red pública de distribución de agua potable, y no se tienen ni se pretenden realizar obras o instalaciones destinadas a aprovechamientos hidráulicos.

- En la sección 3ª y última del Capítulo IX se regula el régimen excepcional de construcción en suelo rústico, y comprende a los artículos del 87 al 89. El artículo 87 concreta que esa sección se refiere a las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, como es el caso de la actuación pretendida.

- El artículo 88 regula a las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural. Proscribe la autorización de las mismas en las zonas de Escarpe y Preparque de La Muela, pero no en la del Alcor. La actuación pretendida cumple con los requisitos establecidos. Así: se ubica en la zona del Alcor; asegura la preservación del medio natural (se presupone que se excluye al alterado para cuyas alteraciones ha caducado el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística), en que esté situada, relieve, vegetación, aguas superficiales y subterráneas, suelo, etc; tiene la condición de actuación aislada, pues está separada -con fincas intermedias- de otras actuaciones extraordinarias que existen en el entorno; incluyen medidas paisajísticas adecuadas en el ámbito de la parcela catastral, el entorno inmediato y en las propias instalaciones y construcciones, consistentes en la armonización de los

FECHA: MAYO 2023

PÁGINA 36 DE 52



Cód. Validación: 55X35UEFAQM6YCEY7SMACQWYT
Verificación: <https://verificacion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 71

ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

nuevos elementos con los del entorno, la integración de los mismos con la topografía existente, y la creación de pantallas vegetales mediante la plantación de especies arbóreas de crecimiento rápido que puedan alcanzar en un plazo de tres años una altura igual o superior a la máxima altura de las construcciones e instalaciones previstas.

- El artículo 89 regula los edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, por lo que no resulta de aplicación a la actuación pretendida.

En cuanto a la justificación del cumplimiento de la ordenación urbanística, según el documento aprobado de Adaptación parcial -de las determinaciones que conforman la ordenación estructural- de las NNSSPM a la LOUA, no se contienen en dicho documento determinaciones que resulten de aplicación a la actuación pretendida.

3.4.- Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial afectada.

Normativa sobre servidumbres aeronáuticas.

Según el D_584/1972 y el RD_764/2017, la parcela catastral en la que se localiza la actuación pretendida presenta en su totalidad la afección sectorial de las Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Sevilla. Por ello, durante la tramitación de la licencia de urbanística de obra, se deberá obtener el acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 30, 31 y 32 del D_584/1972. Para ello, el promotor deberá presentar en el Ayuntamiento dicho acuerdo previo, o la documentación establecida por la normativa sectorial para solicitarlo.

Normativa sobre carreteras.

La parcela catastral en la que se localiza la actuación pretendida colinda con la carretera SE-3201 (que está prevista que sea clasificada en el futuro Catálogo de Carreteras de Andalucía como vía convencional en la categoría de red provincial comarcal) y se ubica en las inmediaciones de la carretera A-398 (que está prevista que sea clasificada en el futuro Catálogo de Carreteras de Andalucía como vía convencional en la categoría de red autonómica intercomarcal, aunque cumple los requisitos del artículo 15 de la LCA para ser clasificada funcionalmente como vía de gran capacidad de tipo autovía). Según la LCA, presenta las afecciones sectoriales de ubicarse parcialmente en la Zona de Servidumbre Legal, la Zona de Afección y la Zona de No Edificación de la carretera SE-3201, y de ubicarse parcialmente en la Zona de Afección de la carretera A-398.

Según el artículo 62, sobre autorizaciones, de la LCA:

“1. Los usos y las actividades complementarias permitidos en el dominio público viario y en las zonas de protección de las carreteras están sujetos a previa autorización administrativa.

Las solicitudes se considerarán estimadas por silencio administrativo, salvo las que afecten al dominio público viario, en cuyo caso el silencio tendrá efectos desestimatorios.

2. No podrán otorgarse autorizaciones y licencias administrativas de cualquier clase sin que previamente se haya obtenido la autorización administrativa prevista en el apartado anterior.

...

4. En todo caso, los municipios remitirán a la Administración titular de la carretera copia de las licencias y autorizaciones que otorguen en las zonas de protección de la red de carreteras de Andalucía.

5. Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones y licencias administrativas de cualquier clase concedidas en contra de lo dispuesto en la presente Ley y en las disposiciones que la



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

desarrollen, sin perjuicio de lo previsto en la normativa específica."

Durante la tramitación de los otorgamientos de la legalización y de la licencia urbanísticas precisas para la realización de la actuación pretendida, se dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 62 de la LCA.

In situ se observa que Zona de Dominio público Adyacente de la carretera SE-3201 no se encuentra deslindada, y en la cartografía interactiva de la Sede Electrónica del Catastro se observa que se contempla que la parcela catastral en la que se localiza la actuación pretendida colinda con la arista exterior de la calzada de dicha carretera. No obstante a esta anomalía, los cerramientos, las edificaciones, las instalaciones, las construcciones y los usos existentes en dicha parcela no invaden la presunta Zona de Dominio Público Adyacente, salvo el hecho de que el acceso a dicha parcela se realiza desde la carretera, usando, como no puede ser de otra forma, parte de esa zona de protección. Con la actuación pretendida se cumple con las condiciones para la Zona de Dominio público Adyacente. Así: no se afecta a la seguridad de la circulación vial; no se perjudica la estructura de la carretera, sus zonas o elementos funcionales; no se impide, en general, su adecuado uso y explotación; y no se limita de forma irreversible la realización de aquellas obras, instalaciones o actuaciones que exija la prestación de un servicio público de interés general.

Se desconoce si acceso a la parcela desde la carretera SE-3201 posee la correspondiente autorización la Administración competente en razón de la titularidad de la carretera, pero por fotografías aéreas se puede determinar que su antigüedad es igual o anterior al mes de junio de 1977, según se ha comprobado en ortofotografía aérea consultada en la página web oficial del Instituto Geográfico Nacional. Si la Administración competente en razón de la titularidad de la carretera lo exigiera, se solicitará la correspondiente autorización que legalice el acceso, y se realizarán las obras que resultaren necesarias.

Con la actuación pretendida se cumple con las condiciones para la Zona de Servidumbre Legal establecidas por la LCA. Así: no se impide la efectividad de la servidumbre legal; no se afecta a la seguridad vial; el uso y explotación de los terrenos estarán limitados por su compatibilidad con la integración ambiental y paisajística de la carretera, y por las ocupaciones y usos que efectúen la Administración o los terceros por ella autorizados, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna; cualquier actuación requerirá la previa autorización administrativa, salvo en el caso de cultivos que no supongan pérdida de las condiciones de visibilidad o cualquier otra cuestión que afecte a la seguridad vial; no se limita de forma irreversible la posible utilización para cualquier actuación necesaria o conveniente para ejecutar obras de carreteras, y en particular para obras declaradas de emergencia, obras de mejora y de conservación, actuaciones de seguridad vial, obras de mejora de la integración paisajística, y obras para la infraestructura cartográfica de la red de carreteras de Andalucía; no se pretende realizar obras ni usos incompatibles con la seguridad vial; las nuevas obras y usos obtendrán la previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera; la ocupación para las nuevas obras y usos contarán con expresa autorización administrativa; el uso y ocupación por parte de la Administración o por los terceros por ella autorizados, no están sujetos a previa autorización de los propietarios de los predios sirvientes, debiéndose realizar el previo pago o consignar el depósito del importe de la correspondiente indemnización, salvo en los supuestos de declaración de emergencia de la actuación; los daños y perjuicios que se causen por la utilización de la zona de servidumbre legal, serán indemnizados por el beneficiario de la ocupación; cuando el uso y ocupación de la zona de servidumbre legal no fuese temporal sino permanente, la aprobación por parte de la Administración del correspondiente proyecto y de sus incidencias, o la declaración de



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

emergencia de las obras, implicará, a efectos de la expropiación forzosa, la declaración de utilidad pública, necesidad de ocupación de los bienes y adquisición de los derechos correspondientes, así como, en su caso, la urgencia de la ocupación; no se pretende colocar instalaciones fácilmente desmontables y cerramientos diáfanos.

Con la actuación pretendida se cumple con las condiciones para la Zona de Afección establecidas por la LCA. Así: la actuación pretendida no resulta incompatible con la seguridad de la carretera, ni con la integración medioambiental y paisajística de la misma, ni con las previsiones de los planes, estudios y proyectos de la carretera que se conocen; se obtendrá la previa autorización administrativa durante la tramitación de los otorgamientos de la legalización y de la licencia urbanísticas precisas para la realización de la actuación pretendida.

Con la actuación pretendida se cumple con las condiciones para la Zona de No Edificación establecidas por la LCA. Así: con la actuación pretendida no se pretende realizar en dicha zona de protección cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, y siempre previa la correspondiente autorización administrativa; en la parte de esa zona de protección externa a la zona de servidumbre legal, previa autorización se podrán colocar instalaciones fácilmente desmontables y cerramientos diáfanos que no mermen las condiciones de visibilidad ni la seguridad de la circulación vial.

Normativa sobre agua.

Consultados los mapas interactivos disponibles en el Geoportal de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, y los Planos de Ordenación de las NNSSPM, resulta que la parcela catastral en la que se localiza la actuación pretendida no se ubica en ningún cauce público ni infraestructura hidráulica, ni en las zonas de protección de los mismos.

La actuación pretendida no realizará la captación y aprovechamiento de aguas subterráneas ni superficiales, ya que el agua necesaria se suministra desde la red pública de distribución de agua potable.

Además, la actuación pretendida no realizará vertidos, ni directos ni indirectos, de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar el dominio público hidráulico y el dominio público marítimo-terrestre, porque serán recogidos y almacenados en depósitos estancos, y retirados y gestionados por una empresa homologada para ello.

Consultados los mapas interactivos disponibles en el Geoportal de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, y los Planos de Ordenación de las NNSSPM, resulta que la parcela catastral en la que se localiza la actuación pretendida no se ubica en la cercanía de ningún cauce, ni en terrenos delimitados como zonas potencialmente inundables, con periodo de retorno de 500 años, por lo que se descarta el riesgo de inundación.

Normativa sobre patrimonio arqueológico.

Consultadas las NN.UU., el Catálogo y los Planos de Ordenación de las NNSSPM, resulta que la parcela catastral en la que se localiza la actuación pretendida no se ubica en ninguna de las áreas arqueológicas protegidas, por lo que se presupone que no se realiza afección al patrimonio arqueológico.

3.5.- No inducción de la formación de nuevos asentamientos

Según el artículo 20 de la LISTA, 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*



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

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 ...”.

Esas condiciones para impedir la formación de nuevos asentamientos consistirán en evitar que concurra alguna de las circunstancias enumeradas en el artículo 24.2 del RGLISTA que inducen a la formación de un nuevo asentamiento, y que son:

“a) La división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes cuando concurra 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.

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.

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.

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.

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

FECHA: MAYO 2023

PÁGINA 40 DE 52

Cód. Validación: 65X03UEFAQW6YCEY7SMACQWYT
Verificación: <https://verificacion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 71



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

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.

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.

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."

Con la actuación pretendida no se da ninguna de esas circunstancias, por lo que se concluye que no se induce a la formación de un nuevo asentamiento. Así: no se realiza la división de la finca o parcela, ni ningún acto asimilable; no se realiza la transmisión de cuotas proindiviso, acciones, participaciones u otros derechos societarios, ni divisiones horizontales; como se acredita en la planimetría del presente, en un círculo de 200 m de radio existen menos de 6 edificaciones o construcciones de uso residencial o terciario, y menos de 10 edificaciones o construcciones de cualquier uso, siempre considerando parcelas o unidades de uso y aprovechamiento independientes; con la construcción de las nuevas edificaciones y construcciones previstas en la actuación pretendida no se da lugar a las circunstancias anteriores; no se pretenden ejecutar nuevas viviendas; no se pretenden ejecutar viarios propios de zonas urbanas y suburbanas; y no se pretenden ejecutar trazados de infraestructuras de servicios básicos.

Según el artículo 20 de la LISTA, quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico. Según el artículo 91 de la LISTA se considera parcelación urbanística en suelo rústico la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en esta ley y en la legislación agraria, forestal o similar, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos. Con la actuación pretendida no se realiza parcelación urbanística, pues, como se ha justificado antes, no concurre ninguna de las circunstancias para la inducción de un nuevo asentamiento.

3.6.- Incidencia territorial, paisajística y ambiental, y medidas correctoras de los posibles impactos.

La incidencia territorial es aquella incidencia de carácter o alcance supralocal. Como se ha justificado en el apartado 3.3 del presente documento, la actuación pretendida no tiene incidencia supralocal tal como es definida en la LISTA y en el RGLISTA, más allá de la derivada de las determinaciones del POTAUS que son de aplicación, cuyo cumplimiento se ha justificado en dicho apartado. No resultan necesarias medidas correctoras por esta incidencia.

Se entiende por paisaje, a los efectos de la LISTA y de acuerdo con la definición del Convenio Europeo del Paisaje, cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales, humanos o de ambos. La actuación pretendida no se ubica en ninguna zona contemplada en algún Catálogo de Paisaje como patrimonio paisajístico, o comprendida en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística como zona con paisaje a preservar o mejorar su calidad y percepción, y no cuenta con valores paisajísticos destacables, tal como se ha descrito su entorno en el apartado 2.2 del presente documento. Además, como se ha justificado en el



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

apartado 3.2 del presente documento, la actuación pretendida se integra en su entorno mediante la armonización de los nuevos elementos con los existentes, la integración de los mismos con la topografía existente, y la creación de pantallas vegetales de altura adecuada como medida correctora. En los planos del presente proyecto de actuación se han realizado alzados del conjunto, desde las vías de comunicación, en los que se aprecia como se corrige la integración en el entorno con la ejecución de una pantalla vegetal perimetral con especies arbóreas de crecimiento rápido que alcanzarán la altura suficiente.

Incidencia ambiental sobre el ser humano:

Las modificaciones por ampliación de las instalaciones generarán un aumento de las emisiones acústicas que actualmente se producen, por la mayor circulación de vehículos y la mayor carga de trabajo. Estos aumentos no supondrán un efecto negativo perceptible por la población o por el ser humano en general, en base a lo siguiente:

- La industria se ubica muy alejada de la población.
- Las emisiones acústicas generadas por los vehículos estarán dentro de los límites legales y las emitidas por la maquinaria en las zonas ampliadas se verán aisladas por el aislamiento de la construcción de las naves industriales, así como por ser máquinas eficientes de última generación y diseño para cumplir con su función. Lo que garantiza un nivel sonoro dentro de los límites legales.
- Las emisiones gaseosas, no sufrirán alteraciones con la ampliación de la industria.
- Los vertidos generados no llegarán a las aguas de consumo humano dado que son almacenados en depósitos estancos y retirados por una empresa gestora de residuos homologada.

En cuanto a la generación de residuos peligrosos, a priori, no se verá aumentada durante el funcionamiento de las nuevas instalaciones al no existir procesos que generen este tipo de residuos, quedando los residuos ya generados perfectamente recogidos y almacenados tal y como exige el artículo 16 del Decreto 73/2012, reglamento de residuos de Andalucía y resto de normativa de aplicación.

Durante la fase de obra los residuos de construcción y demolición serán almacenados y gestionados tal y como exige el Decreto 73/2012 y el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. Se reservará dentro de la obra un lugar específico para los mismos evitando accidentes para los trabajadores o dispersión de los mismos que puedan afectar al ser humano, la flora o la fauna.

Por lo justificado, no se prevé que se genere ningún tipo de afección negativa sobre el ser humano durante la fase de obra ni la de explotación; es importante recalcar además que las instalaciones se encuentran alejadas de zonas habitadas lo que reduce prácticamente a nula la incidencia sobre el ser humano.

Por el contrario, tal y como se ha visto en el epígrafe del entorno socioeconómico, las modificaciones proyectadas generarán un impacto positivo para el ser humano dado que generará un incremento de la riqueza en la población afectada al dar empleo directo y de forma permanente a nuevos trabajadores, además de consolidar los puestos ya existentes.

Por otra parte, se generará empleo indirecto para las empresas externas de redacción de proyectos, construcción e instalaciones, mantenimiento de la instalación, etc.

Aunque a nivel ambiental no tenga excesiva relevancia, la implantación de las modificaciones de la actividad, y la consolidación de la industria actual, conllevará el pago de las correspondientes tasas por licencias de obras, licencia de apertura, gestión de residuos, IBI, entre otras, lo que incrementará la riqueza del Ayuntamiento consiguiendo más



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

fondos para destinar al bienestar de sus ciudadanos.

De este modo el municipio podrá aprovechar las oportunidades de trabajo que se ofrecen, potenciando el incremento del empleo local y favoreciendo un reparto equitativo de la riqueza generada por el proyecto ya que los puestos de trabajo ofertados por esta empresa serán, principalmente, para personas que vivan en el municipio y sus alrededores.

Incidencia ambiental sobre el medio biótico (flora y fauna):

Se entienden por afecciones a la vegetación, flora y fauna, todas aquellas acciones físicas, químicas y biológicas, normalmente debidas a las actuaciones humanas, que directa o indirectamente degradan, transforman o destruyen la cubierta vegetal y la fauna de un ecosistema.

Al ser unos terrenos ya consolidados y antropizados en su mayoría por la actividad ya en funcionamiento, no se contempla su afección o incidencia. Asimismo, no se identifican masas de vegetación autóctona destacable ni hábitats de interés por la presencia de fauna; por lo que el ámbito no dispone de recursos bióticos que de forma directa puedan ser receptores de afecciones producidas por las operaciones de la planta. Por lo que la posible afección sobre el medio biótico se considera nula.

Incidencia ambiental sobre la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía:

La zona de actuación no se encuentra dentro de los límites de ningún Lugar de Importancia Comunitaria, de ninguna Zona de Especial Protección para las Aves, ni cualquier otro espacio perteneciente a la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA). En atención a las características del proyecto se estima que no se afecta negativamente a los lugares que conforman la Red Natura 2000 ni a espacios protegidos de la provincia de Sevilla. Tampoco se produce afección a monte público ni vía pecuaria.

Incidencia ambiental sobre el suelo:

Se estudian brevemente los impactos al entorno causados por la presencia/vertido de residuos en la parcela donde se actúa, son referidos tanto a la fase de construcción como a la de explotación, dado que en las dos se pueden generar residuos sólidos o líquidos de distinta naturaleza. Impactos referidos a la degradación del suelo por causa de una transformación excesiva del mismo, este tipo de impactos solamente podrían darse en la fase de construcción que es donde se podría actuar en la transformación del suelo.

Las alteraciones que producirá la actuación pretendida sobre el suelo se circunscribirán en su práctica totalidad a la fase de construcción. Los movimientos de tierra y rellenos que se llevarán a cabo serán mínimos, y asociados a las obras para la construcción de las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta comprendidas en el presente. Estas actuaciones se ejecutarán de forma que la topografía de la instalación quede integrada en el entorno; afectando lo menos posible al suelo y al relieve de la zona.

Además, durante la fase de construcción o ampliación se pondrán en práctica planes de aplicación con objeto de reducir al mínimo cualquier posible daño sobre el recurso suelo que pudieran alterarlo que serán definidos en el correspondiente proyecto de obra.

Durante la fase de explotación de las instalaciones ampliadas no se prevé que se produzcan afecciones a considerar, dado que la actividad contará con pavimentos de hormigón y asfalto que evitarán cualquier tipo de contaminación del suelo, se dispondrá de todas las instalaciones necesarias para controlar cualquier aspecto que pudiera alterar las propiedades del medio edáfico.

Incidencia ambiental sobre el agua (medio hidrológico e hidrogeológico):



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

La construcción de las nuevas instalaciones no ocasionará la aparición de nuevos flujos de aguas residuales, por lo que no se generará ningún tipo de impacto sobre las aguas superficiales o subterráneas.

Durante la fase de explotación la principal interacción asociada es el posible aumento de vertido, que al almacenarse en depósitos estancos y ser retirados por empresas gestoras homologadas no implicarán ningún tipo de impacto. El aumento de aguas fecales que se pueden producir no será un elemento de afección relevante dado que las mismas se canalizarán a depósitos estancos y serán retirados por empresas gestoras homologadas.

Asimismo, los flujos de escorrentía de aguas pluviales tampoco generarán afecciones en este sentido al quedar perfectamente drenadas hacia el terreno, donde serán eliminadas por evaporación.

Tras lo justificado se concluye que durante la fase de explotación no se generará ningún tipo de impacto negativo sobre las aguas superficiales o subterráneas al encontrarse los posibles vertidos que se sumen a los actuales almacenados y retirados por empresas homologadas a tal fin.

Incidencia ambiental sobre el aire (medio atmosférico):

Se evalúa la presencia en el aire, durante la fase de construcción y explotación, de contaminantes físicos (partículas) y químicos (óxidos de azufre, de nitrógeno, ozono, monóxido de carbono, metales pesados, etc.) emitidos por fuentes puntuales canalizadas o difusas.

Durante la fase de obras se descartan impactos considerables sobre la calidad del aire, al estar las posibles emisiones difusas de partículas dentro de los límites legales. Evidentemente durante esta fase podrá generarse material particulado en la ejecución de las nuevas dependencias, no obstante, el impacto tanto a la calidad física del aire (debido a la emisión de partículas sólidas) como a los niveles acústicos y a la calidad química del aire (como consecuencia de la combustión de los motores de la maquinaria), son reversibles y puntuales ya que remitirán con el final de las obras. De ser perceptibles durante la obra se regarán las zonas afectadas.

Durante la fase de explotación, y por las características de la actividad, las emisiones gaseosas y acústicas que pudieran generar (similares a las actuales) no se considera que sean susceptibles de provocar afecciones negativas sobre el medio atmosférico en base a las medidas protectoras y correctoras definidas posteriormente.

Los gases de combustión del parque de vehículos asociados a la producción (carga y descarga de camiones) serán mínimos y más teniendo en cuenta que los vehículos cumplirán con sus respectivas inspecciones técnicas, en las que, entre otros parámetros, se controlarán que los gases de combustión estén dentro de los límites legales. En todo caso se trata de una afección poco significativa, puntual y temporal.

El ruido derivado del proceso productivo y del tráfico de vehículos, no derivará en una afección relevante ya que la industria está ubicada lejos de núcleos residenciales y se realizará una planificación adecuada de las horas de trabajo. Además, las naves a construir tendrán la insonorización exigida por normativa y las maquinarias cumplirán con la respectiva normativa de fabricación.

Incidencia ambiental sobre el clima:

Tal y como ha quedado expuesto en el apartado anterior, no se producirán afecciones relevantes sobre la calidad del aire. Por lo tanto, las modificaciones proyectadas tampoco generarán afecciones negativas a nivel climático en base a los siguientes motivos:

- Las afecciones que se pudieran producir durante la fase de construcción son de escasa



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

entidad, y su persistencia es de carácter breve y temporal. No se generará ningún contaminante atmosférico que pueda incidir sobre el clima o el cambio climático.

- Durante la fase explotación u operación se podrían generar emisiones de gases antes identificados, no obstante, con el mantenimiento y los controles los posibles impactos serán compatibles.

Incidencia ambiental sobre los bienes materiales y el patrimonio cultural:

Ninguna de las actuaciones planteadas, presenta incidencias sobre bienes materiales y el patrimonio cultural del municipio de El Viso del Alcor. Más aun teniendo en cuenta que sobre la parcela en la que se pretende actuar existe ya una industria. Respecto del patrimonio histórico, en caso de hallazgos casuales durante la realización de la obra, se comunicará inmediatamente a la Delegación Territorial competente en materia de cultura, paralizando el proyecto hasta revisión por dicha Delegación.

Incidencia ambiental sobre la interacción de los factores señalados anteriormente:

Teniendo en cuenta que no se producirán impactos ambientales significativos sobre cada uno de los factores ambientales de forma independiente, tampoco se prevé que las modificaciones proyectadas originen impactos sobre la interacción entre los factores ambientales estudiados, ni que se produzcan efectos sinérgicos entre las afecciones ambientales que genere el proyecto.

Medidas propuestas para la protección y corrección de los posibles impactos territoriales o ambientales:

- Se mantendrá el perfil natural del terreno existente antes de la ampliación.
- Propuesta de barrera vegetal perimetral con especies arbóreas de rápido crecimiento para integrar el conjunto en el paisaje.
- Edificaciones integradas en un núcleo principal, funcional y estéticamente uniforme, integrado en el enclave.
- Riegos sistemáticos y retirada de polvo donde se observe una acumulación significativa del mismo.
- Correcta organización del trabajo al objeto de que los trabajos se realicen en las zonas fijadas para tal efecto.
- Se establecerá una señalización de seguridad y cierre de accesos a personal ajeno a la actividad.
- Tratamiento de las zonas de acceso e internas, utilización de maquinaria y vehículos homologados y en óptimas condiciones; con el fin de mantener una calidad óptima del aire.
- Se comprobará que la maquinaria cumpla la normativa legal vigente en cuanto a emisión de ruidos.
- Realización de mantenimiento periódico y adecuado de los focos emisores.
- Se llevarán a cabo mediciones periódicas de las emisiones a la atmósfera en cumplimiento de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Adecuado y correcto mantenimiento preventivo de la maquinaria.
- Apagado de los motores de los vehículos durante las operaciones de carga y descarga.
- Aislamiento acústico de las naves que alberguen equipos.
- Equipos diseñados para limitación de emisiones/inmisiones sonoras.
- Maquinaria adaptada a las prescripciones de la normativa vigente.

FECHA: MAYO 2023

PÁGINA 45 DE 52

Cód. Validación: 65X36JFEAQM6YCEY7SMAGQWIT
Verificación: <https://sede.diputaciondesevilla.es/validador>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 71



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

- Limitación de la velocidad de circulación.
- Colocación de mecanismos de ahorro: economizadores, limitadores, temporizadores.
- Prohibición de vertido de efluentes.
- Se evitarán vertidos incontrolados o accidentales.
- Ante situaciones excepcionales, se pondrán en práctica de inmediato las medidas necesarias.
- Utilización de los productos de limpieza según dosis recomendadas.

Medidas para la gestión de residuos:

- Cumplimiento de la normativa de aplicación.
- Almacenamiento de residuos urbanos o asimilados en contenedores adecuados a tal fin. El almacenamiento de los peligrosos se protegerá de la intemperie y los mismos se dispondrán sobre una superficie impermeable.
- Cumplimiento de la jerarquía de residuos.
- Material de los envases adecuados para evitar cualquier pérdida. No serán susceptibles de ser atacados por los residuos en ellos contenidos.
- Los cierres de los envases serán sólidos y resistentes.
- No se permitirá la mezcla de distintos residuos en un envase.
- Los envases que hayan contenido residuos peligrosos serán considerados peligrosos, sino se reutilizan, y se gestionarán como tal.
- Control de los tiempos de permanencia de los residuos para no sobrepasar el límite permitido por normativa.
- Almacenamiento de los recipientes dejando un espacio entre ellos para facilitar las labores de inspección de posibles fugas.
- Instalación de un sistema de drenaje de derrames en zona de carga y descarga de residuos.

Conclusión:

Con lo expuesto en el presente epígrafe, sumado a las medidas protectoras y correctoras definidas, el técnico que suscribe considera que la actuación pretendida no producirá afecciones sobre los factores ambientales descritos. No obstante, en el desarrollo de los proyectos que sean necesarios elaborar tras la aprobación del presente Proyecto de Actuación, se realizarán todos los trámites ambientales que sean exigidos por normativa medioambiental y se estudiará exhaustivamente todos y cada uno de los factores ambientales y sus posibles interacciones.

Cód. Validación: 59X35UEFAQM6YCEY7SMACQWY
Verificación: <https://sede.diputaciondesevilla.es/validador>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 48 de 71





ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO C/ Corredera, Nº 309, 1º D, El Viso del Alcor, 955740169	PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA, CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109, QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA, EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA). PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F B90466517 TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.
---	--

3.7.- Viabilidad económico-financiera.

La viabilidad económica de esta iniciativa, entendemos está garantizada, por varias razones, entre las que destacan:

- Ser una empresa ya establecida y consolidada en ese emplazamiento, con años de actividad y generadora de beneficios, permitiendo un crecimiento continuo.
- Por los acuerdos de mercados presentes y futuros, una vez estén en funcionamiento las distintas fases de la industria que conforman este proyecto de legalización y ampliación.

Valoración de los inmuebles que componen la instalación industrial.

Presupuesto de ejecución material de las edificaciones, construcciones e instalaciones a legalizar:

USO	Superficie (m²)	Código considerado	Módulo (€/m²)	P.E.M. Parcial (€)
Oficinas	153,40	OF02	779,00	119.498,60
Planta baja	76,70			
Planta primera	76,70			
Naves industriales	1.600,50	NA01	212,00	339.306,00
Nave Ppal	1.056,25			
Almacén 01	326,00			
Sala compresor	16,40			
Control	15,65			
Zona reparación	176,00			
Trastero	10,20			
TOTAL				458.804,60

Presupuesto de ejecución material de las nuevas de las edificaciones, construcciones e instalaciones:

USO	Superficie (m²)	Código considerado	Módulo (€/m²)	P.E.M. Parcial (€)
Nave Ensamblaje	347,95	NA02	354,00	123.174,30
Cobertizo tacos	312,05	NA01	212,00	66.154,60
TOTAL				189.328,90

(Para su determinación nos basamos en los Presupuestos estimativos de Ejecución Material publicado por el COAS para el año 2023 y el conocimiento del mercado en la zona).



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

A los efectos de calcular la prestación compensatoria determinada en el artículo 22.5 de la LISTA, y desarrollada en el artículo 35 del RGLISTA, el presupuesto base para dicho cálculo es de 189.328,90 €, pues es el que corresponde a las obras que han de realizarse y, además, las actuaciones en edificaciones existentes que no impliquen un cambio de uso no están sometidas a prestación compensatoria.

Viabilidad económico-financiera.

Los proyectos de inversión, sea cual sea su naturaleza, quedan caracterizados en su vertiente económica por tres apartados básicos: el pago de la inversión, la vida del proyecto y los flujos de caja generados con el proyecto a lo largo de su vida. Así mismo, los criterios que usualmente se utilizan para evaluar la rentabilidad financiera de una inversión son el valor actual neto (VAN), la relación beneficio/inversión, el plazo de recuperación y la tasa interna de rendimiento (TIR). A continuación se caracteriza la inversión desde el punto de vista económico y se evalúa la rentabilidad financiera del proyecto sobre la base de unos supuestos generales comunes.

El pago de la inversión corresponde a las inversiones contenidas en el proyecto y definidas por su presupuesto, más el equipamiento necesario. Queda por tanto reducido a una sola cifra que por simplificación de los cálculos será efectiva en el año inicial para conseguir la puesta a punto del proyecto. No se estima renovación potencial de instalaciones y maquinaria debido al desgaste, obsolescencia o envejecimiento técnico durante la vida útil del proyecto. Así que no originan cobros extraordinarios en concepto de valor residual del inmovilizado ni pagos extraordinarios en concepto de renovación del mismo.

Hay que considerar que debido a que la mayor parte de las instalaciones se encuentran ejecutadas, en funcionamiento y con la maquinaria necesaria para ejercer la actividad, denominadas obras y edificaciones a legalizar; solo se considerará como inversión inicial el coste de las nuevas obras y edificaciones a ampliar, porque la maquinaria existente se considera suficiente para las nuevas condiciones propuestas en la ampliación. De ésta forma el coste de inversión es de 189.328,90 €.

La vida útil del proyecto se estima de 50 años, los correspondientes a la edificación por ser el elemento más significativo desde el punto de vista del porcentaje de pago de inversión y en ese periodo podrían quedarse obsoleta. Pero si se desarrollan las correspondientes operaciones de mantenimiento, reparación y reforma, la vida de las edificaciones se puede prolongar bastante más tiempo. En términos económicos, a lo largo de la vida útil de la inversión se generan dos corrientes de signo opuesto, la corriente de cobros y la corriente de pagos. El flujo de caja de un año dado es la diferencia entre el cobro y el pago de dicho año. Se estiman para un año tipo unos cobros ordinarios de 50.400,00 € y unos pagos ordinarios de 30.365,00 €, suponiendo que los cobros extraordinarios se compensan con los pagos extraordinarios. Con éstos supuestos, los flujos de caja anuales durante la vida útil del proyecto serán la diferencia entre los incrementos de los cobros y el incremento de los gastos, es decir, 20.035,00 €.

Para el estudio financiero se ha supuesto un tipo de interés, es decir, un precio del dinero según mercado de capitales, del 4,5%. El análisis de sensibilidad se ha enfocado desde una situación de inflación en la que los efectos inflacionarios se van a hacer sentir de una manera análoga en los pagos y en los cobros. Así el VAN resulta 395.931,85 €, la relación beneficio/inversión 209%, el TIR 10,5%, y el plazo de recuperación 13 años.

La actuación pretendida resulta viable por lo siguiente: el VAN de la inversión es positivo; la ganancia neta de la inversión referente al momento presente es de 206.602,95 €, si el proyecto se financia con un préstamo al 4,5%; por cada euro invertido en el proyecto se le obtiene una rentabilidad relativa máxima de 2,09 €; ya que la TIR es del 10,50%, es



ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

posible realizar el proyecto con un préstamo al 4,5%, quedando todavía una suficiente rentabilidad adicional; el plazo de recuperación es muy inferior a la vida útil del proyecto.

3.8.- Plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.

Según el artículo 22 de la LISTA, *“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”*.

Así mismo en el artículo 34 del RGLISTA, dedicado a la duración de la cualificación de los terrenos en las Actuaciones extraordinarias, se establece:

1. *Con carácter general, la autorización de una actuación extraordinaria establecerá un plazo ilimitado para la cualificación de los terrenos y advertirá que el cese de las actividades que se desarrollan en la misma durante más de cinco años seguidos dará lugar, previa audiencia al interesado, a la pérdida de vigencia de la autorización con obligación de restituir los terrenos a su estado natural.*

2. *Estarán sometidas a un plazo determinado las actuaciones extraordinarias que autoricen usos o actividades con una duración limitada en el tiempo, las que requieran de una concesión administrativa sobre terrenos de dominio público y las que se autoricen sobre terrenos incluidos en ámbitos de transformación previstos en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística. La autorización en estos casos establecerá el plazo de la cualificación teniendo en cuenta el tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión y, en su caso, el plazo de la concesión administrativa correspondiente, disponiendo la posibilidad de renovar la misma a solicitud de los interesados, antes de su finalización.*

El transcurso del plazo dará lugar a la pérdida de vigencia de la autorización obligando a las entidades y promotores o a quienes se subroguen en sus obligaciones a restituir los terrenos a su estado natural sin derecho a indemnización.

Las condiciones anteriores se harán constar en la licencia que autorice la ejecución de la actuación y en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria.”

Según todo lo anterior, para la actuación pretendida no es de aplicación el sometimiento a un plazo determinado, por lo que es ilimitado el plazo para la cualificación de los terrenos, aunque el cese de la actividad durante más de 5 años seguidos dará lugar a la pérdida de vigencia de la autorización con obligación de restituir los terrenos a su estado natural, previa audiencia del interesado.

4.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN.

4.1.- Deberes legales derivados del régimen del suelo rústico.

La persona promotora de la actuación se compromete a cumplir las obligaciones y deberes legales derivados del régimen del suelo rústico, de entre las que destacan las siguientes:

- Para todo acto de edificación, se obtendrá el acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística (artículo 11 TRLSRU).
- El terreno, las instalaciones, construcciones y edificaciones se dedicarán a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística. Se pretende obtener la legitimación excepcional prevista por la legislación de ordenación territorial y urbanística, por el procedimiento y con las condiciones establecidas por dicha legislación, para la actuación

FECHA: MAYO 2023

PÁGINA 49 DE 52



Cód. Validación: 65X3EJFEZQM6YCEY7SMAGQWYT
Verificación: <https://sede.diputaciondesevilla.es/validador>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 71

ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

pretendida, motivada en que la misma es de interés público o social, que contribuye a la ordenación y el desarrollo rurales, o que haya de emplazarse en el medio rural. Una vez obtenida la mencionada legitimación, la parcela contratá con la correspondiente cualificación que hará que la actuación pretendida sea compatible con la ordenación territorial y urbanística (artículo 15 TRLSRU).

- El terreno, las instalaciones, construcciones y edificaciones se conservarán en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos (artículo 15 TRLSRU). Ese deber de conservación supone costear y ejecutar las obras necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los medioambientales; garantizar la seguridad o salud públicas; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas en los términos dispuestos por su legislación específica; y asegurar el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.

- Se realizarán las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación (artículo 15 TRLSRU).

- Se satisfarán las prestaciones patrimoniales que establezca, en su caso, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar los usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria (artículo 16 TRLSRU).

- Se ejecutarán las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones con las redes generales de servicios, y se entregarán a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo (artículo 16 TRLSRU).

- Las instalaciones, construcciones y edificaciones se adaptarán, en lo básico, al ambiente natural y cultura en que están situadas (artículos 16 TRLSRU y 6 LISTA).

- Las construcciones, edificaciones o instalaciones serán adecuadas y proporcionadas al uso al que se destinen y presentarán características constructivas, tipológicas y estéticas adecuadas para su integración en el entorno donde se ubican (artículo 6 LISTA).

- Las construcciones e instalaciones utilizarán preferentemente instalaciones de energía renovable y de autoconsumo (artículo 6 LISTA).

- El contenido urbanístico de la propiedad del suelo está integrado por el derecho de disposición, uso, disfrute y explotación sostenible, conforme a la clasificación y el destino que tenga en cada momento, de conformidad con la legislación que le sea aplicable y, en particular, con la ordenación territorial y urbanística (artículo 16 LISTA).

- Se conservará y mantendrá el suelo y, en su caso, su masa vegetal, así como cuantos valores en él concurran, en las condiciones requeridas por la ordenación territorial y urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación (artículo 17 LISTA).

- Se destinarán los terrenos, construcciones y edificaciones al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística, y se cumplirá con el deber legal de conservación en los términos establecidos en la LISTA (artículo 17 LISTA).

- Se solicitarán y obtendrán las autorizaciones administrativas preceptivas o, en su caso, formular la declaración responsable o comunicación que sean exigibles, con carácter previo a cualquier acto o uso del suelo (artículo 17 LISTA).

- Se realizarán las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o

ESTUDIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

C/ Corredera, Nº 309, 1º D,
El Viso del Alcor,
955740169

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA,
CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y
RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109,
QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA,
EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA).
PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517
TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.

culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación (artículo 17 LISTA).

- Los derechos de disposición, uso, disfrute y explotación de los terrenos quedarán sometidos a la defensa y mantenimiento de los valores, fines y objetivos que motivaron su protección o preservación conforme al régimen que se establezca en la legislación y ordenación sectorial, territorial y urbanística correspondiente (artículo 19 LISTA).

- Se conservará el suelo, en los términos legalmente establecidos, dedicándolo al uso extraordinario que se autorice, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio y a la conservación de las edificaciones existentes conforme a su régimen jurídico, para evitar riesgos y daños o perjuicios a terceras personas o al interés general (artículo 19 LISTA).

- Se obtendrán la autorización previa y las licencias urbanísticas pertinentes, y, en su caso, se presentarán las declaraciones responsables o comunicaciones previas correspondientes, para el uso extraordinario que supone la actuación, de conformidad con lo establecido en la LISTA y en la correspondiente legislación sectorial, y se cumplirá con el régimen correspondiente a dichas autorizaciones (artículo 19 LISTA).

- Se satisfarán las prestaciones patrimoniales establecidas en la LISTA para legitimar los usos privados extraordinarios, así como se costearán y, en su caso, se ejecutarán las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables con las redes generales de servicios, y se entregarán a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo (artículo 19 LISTA).

- La prestación compensatoria cuya finalidad es que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo se pagará al municipio con motivo de la licencia urbanística (artículo 22 LISTA).

- Se compromete a mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el RGLISTA (artículo 33 RGLISTA).

- Se pagará la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la LISTA y el 35 del RGLISTA (artículo 33 RGLISTA).

- Se solicitará licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa, o se solicitará la ampliación establecida en el artículo 32 de la LPACAP en caso de surja algún impedimento para su cumplimiento. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, que será declarada previa audiencia al interesado (artículo 33 RGLISTA).

4.2.- Compromiso de mantener la vinculación y de devolver los terrenos a su estado natural.

La persona promotora de la actuación se compromete a:

- Mantener la vinculación entre las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, y los usos del suelo rústico que justifican su autorización e implantación.
- Devolver los terrenos a su estado natural en el supuesto del cese de la actividad durante más de cinco años seguidos.
- Mantener esos compromisos en las transmisiones que se realicen.

Para garantizar el cumplimiento de dichos compromisos, la persona promotora de la actuación se compromete a que esas condiciones serán objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad, conforme a lo dispuesto en los artículos 65.1.d) y 67.3 del

FECHA: MAYO 2023

PÁGINA 51 DE 52

Cód. Validación: 65X05UEFAQW6YCEY7SMACQWYT
Verificación: <https://verificacion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 53 de 71



ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO C/ Corredera, Nº 309, 1º D, El Viso del Alcor, 955740169	PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA, CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109, QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA, EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA). PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F B90466517 TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.
---	--

TRLSRU, y en el artículo 74 de las NNCCRLH.

4.3.- Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico.

La persona promotora de la actuación se compromete a pagar, con motivo del otorgamiento de la licencia urbanística, la prestación compensatoria en suelo rústico por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, conforme al 22.5 de la LISTA y el 35 del RGLISTA.

4.4.- Solicitud de licencia urbanística municipal.

La persona promotora de la actuación se compromete a solicitar licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa. En el caso de que surja algún impedimento para el cumplimiento de dicho plazo, se solicitará la ampliación establecida en el artículo 32 de la LPACAP.

Firma de la persona promotora acreditativa de la autenticidad de la expresión su voluntad y consentimiento de cumplir con las obligaciones y compromisos que se contemplan en el apartado 4 de este documento, y de la conformidad con el presente documento.

En El Viso del Alcor, a la fecha de la firma electrónica.

5.- OTRAS DETERMINACIONES QUE COMPLETAN LA CARACTERIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN.

No se considera necesario la inclusión de otras determinaciones que completen la caracterización de la actuación pretendida, considerándose que la caracterización es suficiente y adecuada con las determinaciones que se contemplan en los apartados anteriores del presente documento.

Cód. Validación: 55X5EJFEAQM6YCEY7SMACQWYT
Código Verificación: 55X5EJFEAQM6YCEY7SMACQWYT
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 54 de 71





ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO C/ Corredera, Nº 309, 1º D, El Viso del Alcor, 955740169	PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO PARA SU AUTORIZACIÓN PREVIA, CONSISTENTE EN LA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE UNA INDUSTRIA DE FABRICACIÓN Y RECUPERACIÓN DE PALÉS, EN LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 41102A00300109, QUE SE CORRESPONDE CON LA PARCELA 109 DEL POLÍGONO 3 DEL CATASTRO DE RÚSTICA, EN EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA). PROMOTOR: DUOCARMA, S.L., C.I.F. B90466517 TÉCNICO REDACTOR: JOSÉ MANUEL GONZÁLEZ JIMÉNEZ, ARQUITECTO.
--	--

II.- PLANOS.

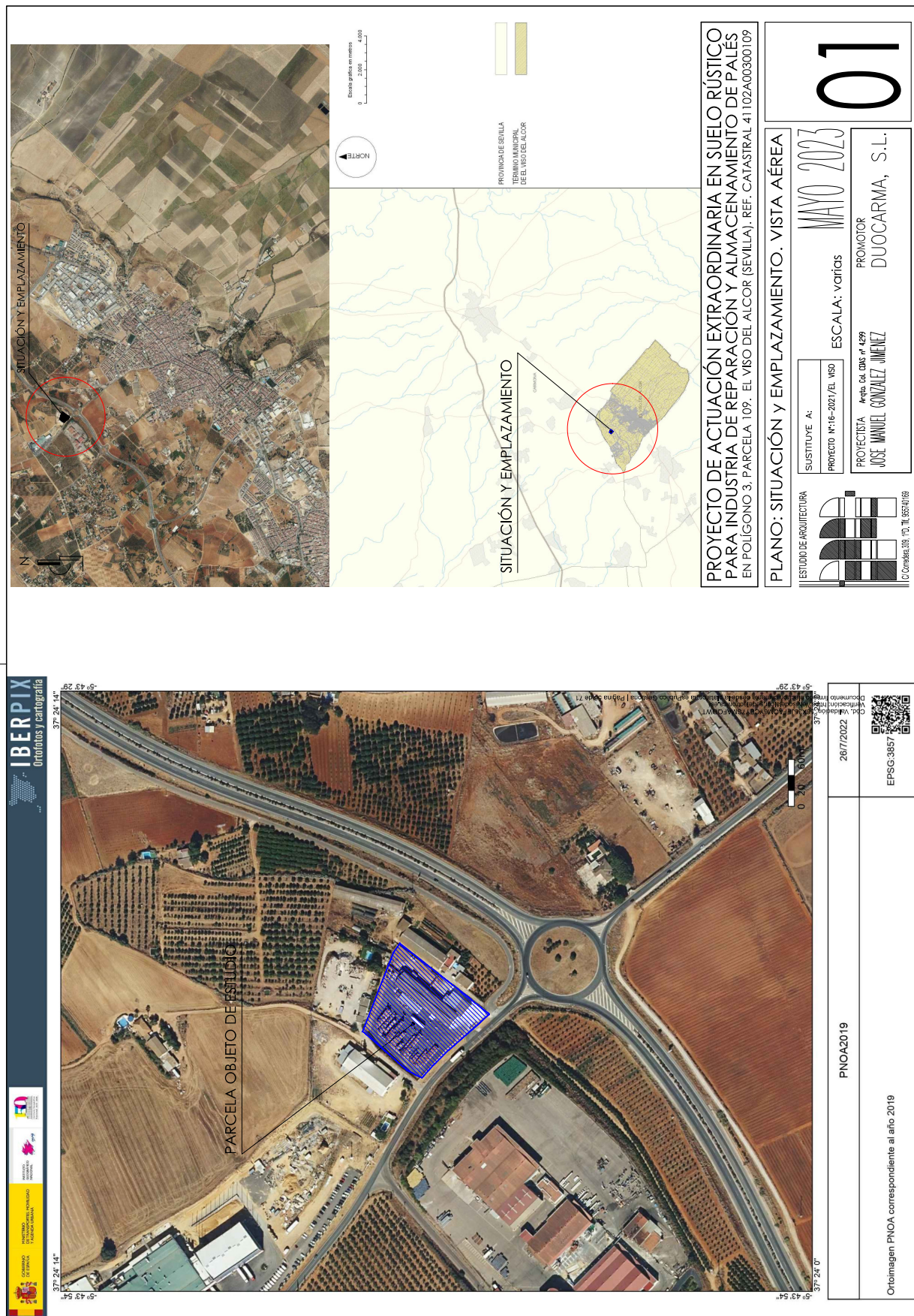
- PLANO 01.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. VISTA AÉREA.
- PLANO 02.- USOS Y DISTANCIAS DEL ENTORNO DE LA ACTUACIÓN.
- PLANO 03.- MAPA TOPOGRÁFICO.
- PLANO 04.- PLANTA COORDENADAS UTM.
- PLANO 05.- PLANTA DE PARCELA.
- PLANO 06.- IMPLANTACIÓN DE LA ACTIVIDAD EN LA PARCELA.
- PLANO 7.1 ESTADO ACTUAL. PLANTAS GENERALES.
- PLANO 7.2.- ESTADO ACTUAL. ALZADOS DE FACHADAS I.
- PLANO 7.3.- ESTADO ACTUAL. ALZADOS DE FACHADAS II.
- PLANO 8.1.- ESTADO FUTURO. PLANTAS GENERALES.
- PLANO 8.2.- ESTADO FUTURO. ALZADOS DE FACHADAS I.
- PLANO 8.3.- ESTADO FUTURO. ALZADOS DE FACHADAS II.
- PLANO 8.4.- ESTADO FUTURO. ALZADOS DE CERRAMIENTOS EXTERIORES.
- PLANO 09.- ACOMETIDA DE INSTALACIONES.

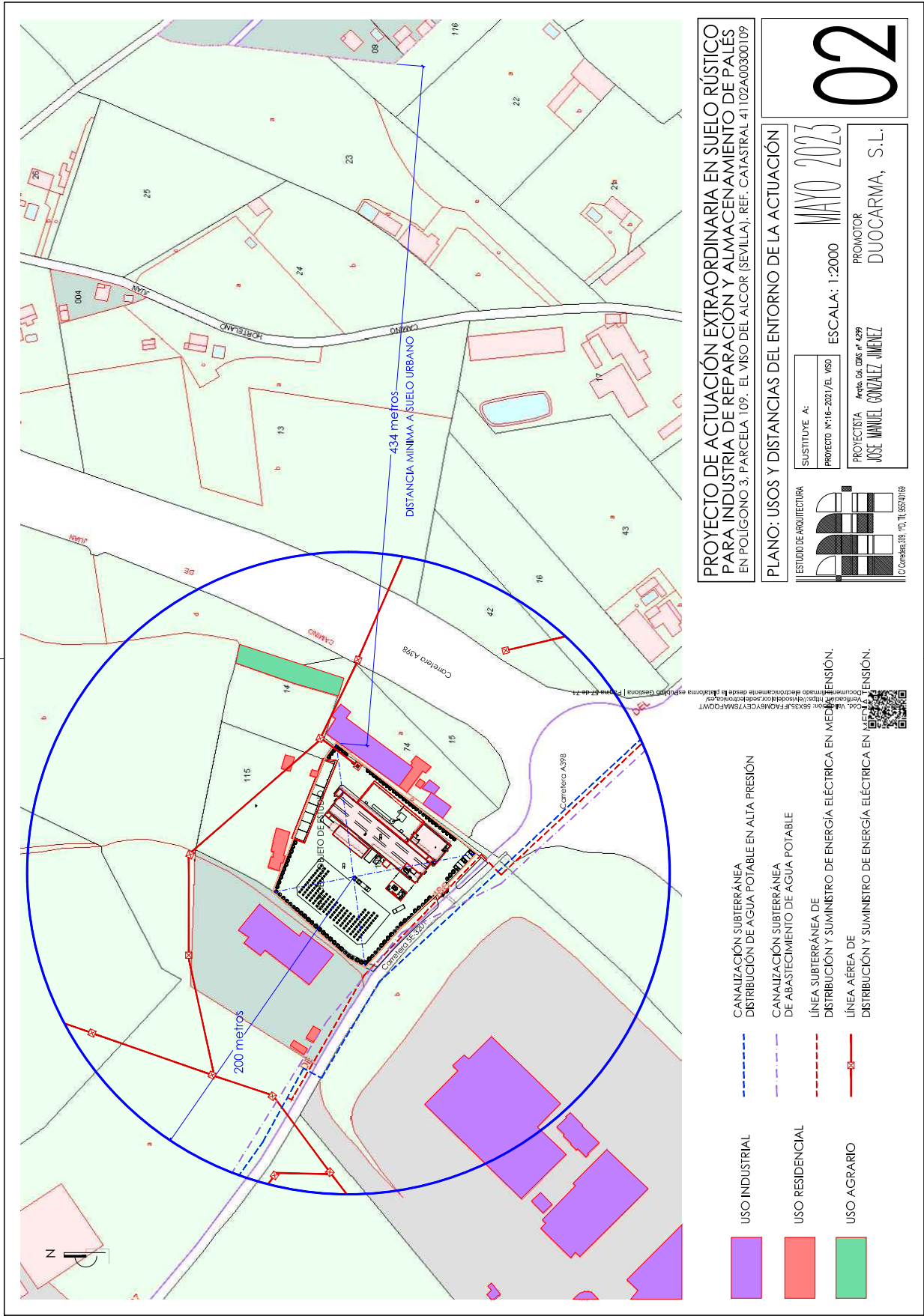
Cód. Validación: 55X5EJFEAQM6YCEY7SMACQWY
Verificación: [http://sede.diputaciondesevilla.es/validador](#)
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 71

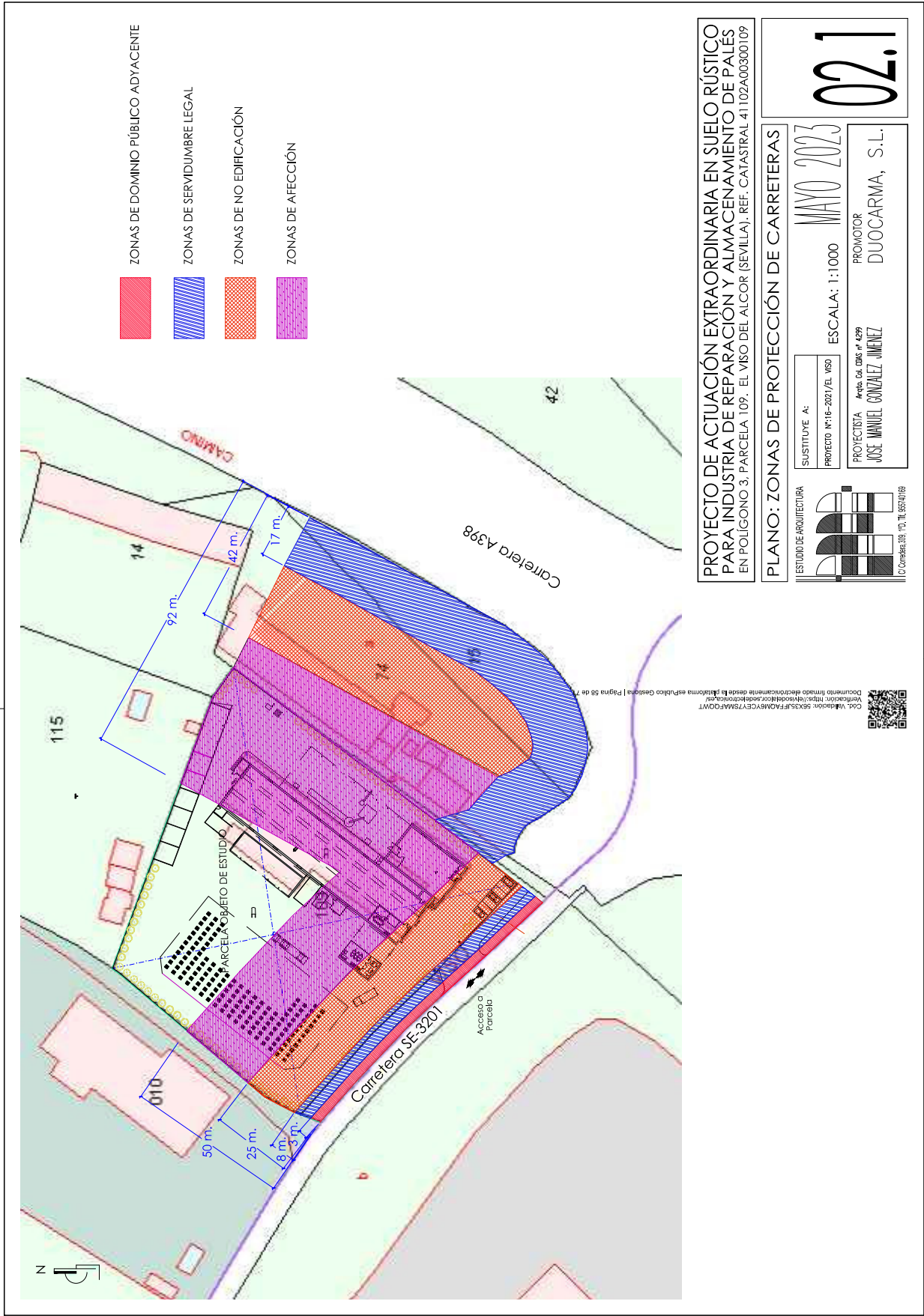


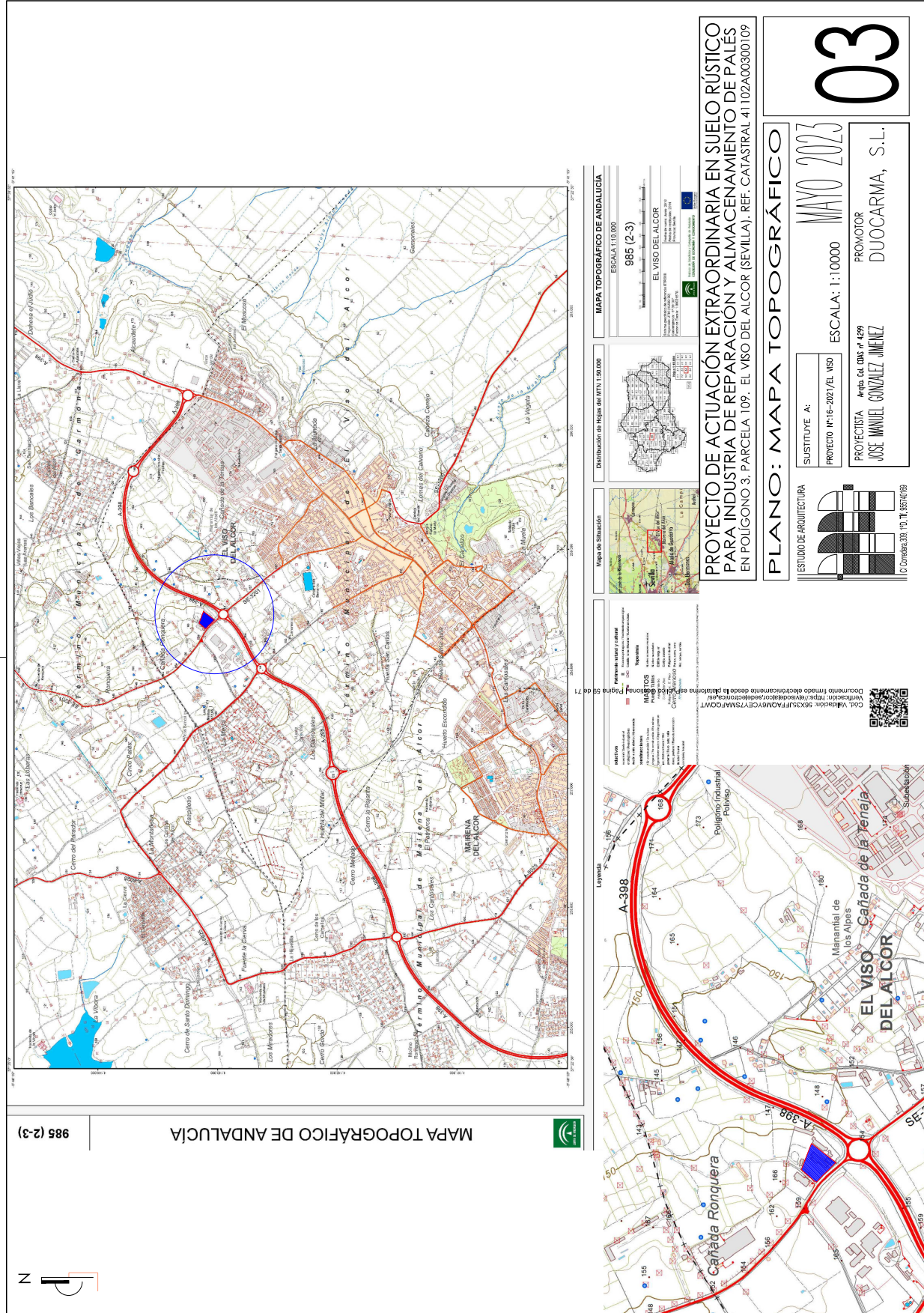
FECHA: MAYO 2023













PLANTA DE COORDENADAS UTM DE LA SUPERFICIE A OCUPAR POR LA EDIFICACIÓN
Artículo 140. Competencia y procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas
Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía
Esc.: 1:1.000

Coordenadas
UTM GEOREFERENCIADAS
COORDENADAS DE LA PARCELA

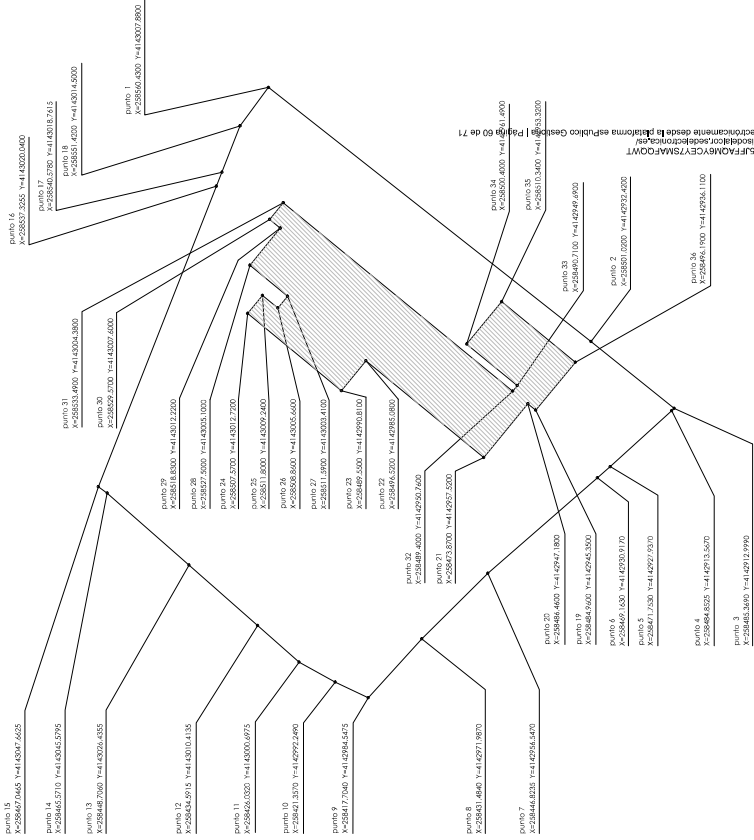
punto 1	X=258540,4300	Y=4143007,8800
punto 2	X=258550,1000	Y=4142932,4200
punto 3	X=258485,3890	Y=4142912,9990
punto 4	X=258484,8525	Y=4142913,5670
punto 5	X=258471,7330	Y=4142927,9370
punto 6	X=258469,1507	Y=4142927,9370
punto 7	X=258469,9000	Y=4142945,3500
punto 8	X=258486,4600	Y=4142947,1800
punto 9	X=258417,7040	Y=4142984,5475
punto 10	X=258421,3570	Y=4142992,2490
punto 11	X=258426,0320	Y=4143000,6975
punto 12	X=258434,5915	Y=4143010,4135
punto 13	X=258445,5710	Y=4143045,5795
punto 14	X=258467,0465	Y=4143047,6625
punto 15	X=258537,3255	Y=4143020,0400
punto 16	X=258540,5780	Y=4143018,7615
punto 17	X=258551,4200	Y=4143014,5000
punto 18	X=258560,4300	Y=4143007,8800

(puntos consecutivos)

Coordenadas
UTM GEOREFERENCIADAS
COORDENADAS DE LA EDIFICACIÓN
(en metros)

punto 19	X=258473,8700	Y=4142957,5200
punto 20	X=258486,4600	Y=4142947,1800
punto 21	X=258473,8700	Y=4142957,5200
punto 22	X=258469,5500	Y=4142999,8100
punto 23	X=258469,5500	Y=4142999,8100
punto 24	X=258507,5700	Y=4143012,7200
punto 25	X=258511,8000	Y=4143009,2400
punto 26	X=258508,8600	Y=4143005,6600
punto 27	X=258511,5900	Y=4143003,4100
punto 28	X=258518,8300	Y=4143012,7200
punto 29	X=258518,8300	Y=4143012,7200
punto 30	X=258529,5700	Y=4143007,6000
punto 31	X=258533,4900	Y=4143004,3800
punto 32	X=258469,4000	Y=4142950,7600
punto 33	X=258490,7100	Y=4142949,6900
punto 34	X=258510,3400	Y=4142953,3200
punto 35	X=258510,3400	Y=4142953,3200
punto 36	X=258496,1900	Y=4142936,1100

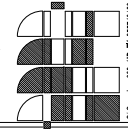
(puntos consecutivos)



PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO
PARA INDUSTRIA DE REPARACIÓN Y ALMACENAMIENTO DE PALÉS
EN POLÍGONO 3, PARCELA 109. EL VISO DEL ALCOR (SEVILLA). REF. CATASTRAL 411 022A000300 109

PLANO: PLANTA COORDENADAS UTM

ESTUDIO DE ARQUITECTURA



C: Construcción, 109, TLL 9555-10169

SUSTITUYE A:

PROYECTO N°16-2021/EL VISO

Arqta. Col. DISE. nº 4399

PROYECTISTA

JOSE MANUEL GONZALEZ JIMENEZ

PROMOTOR

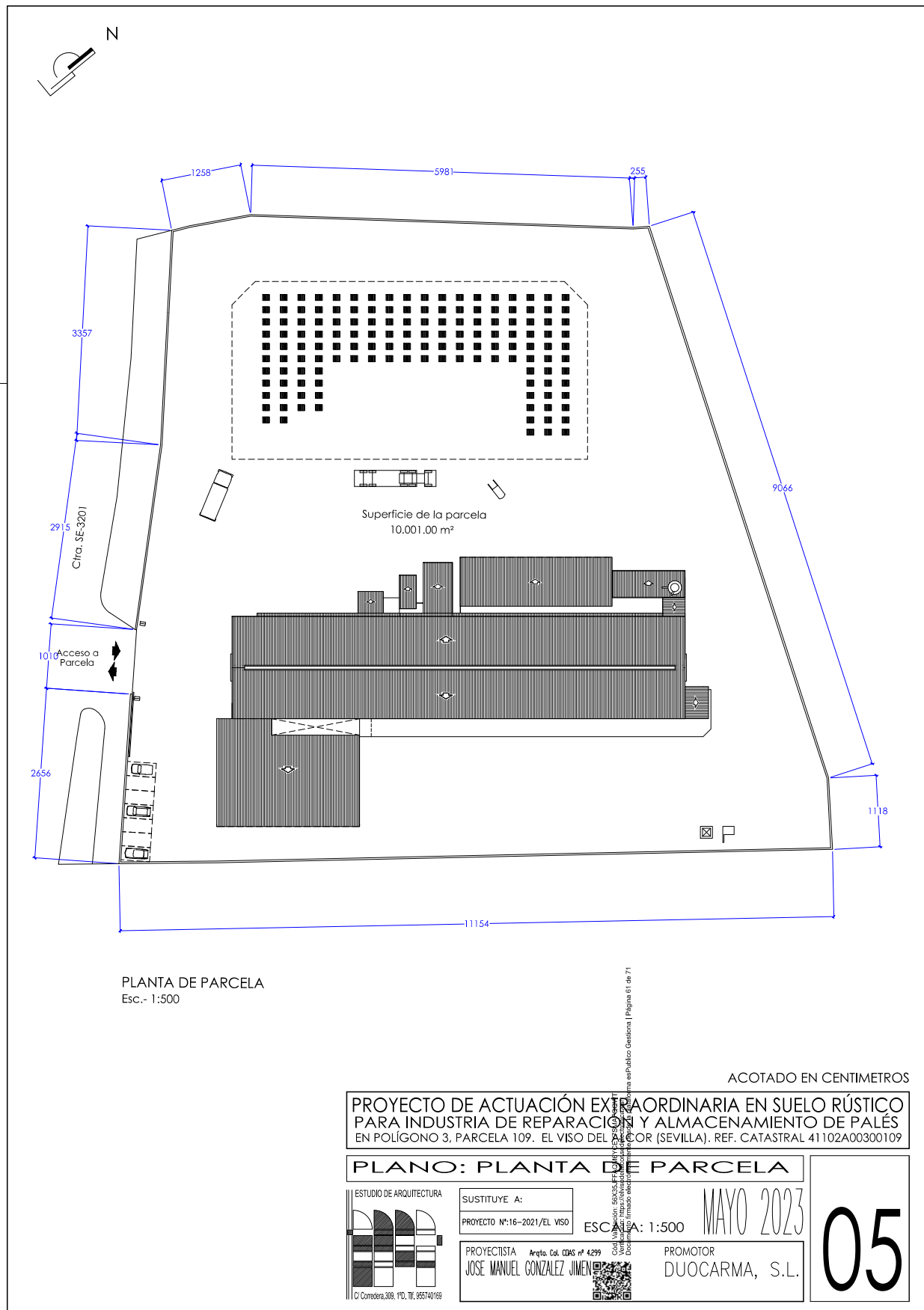
DUOCARMA, S.L.

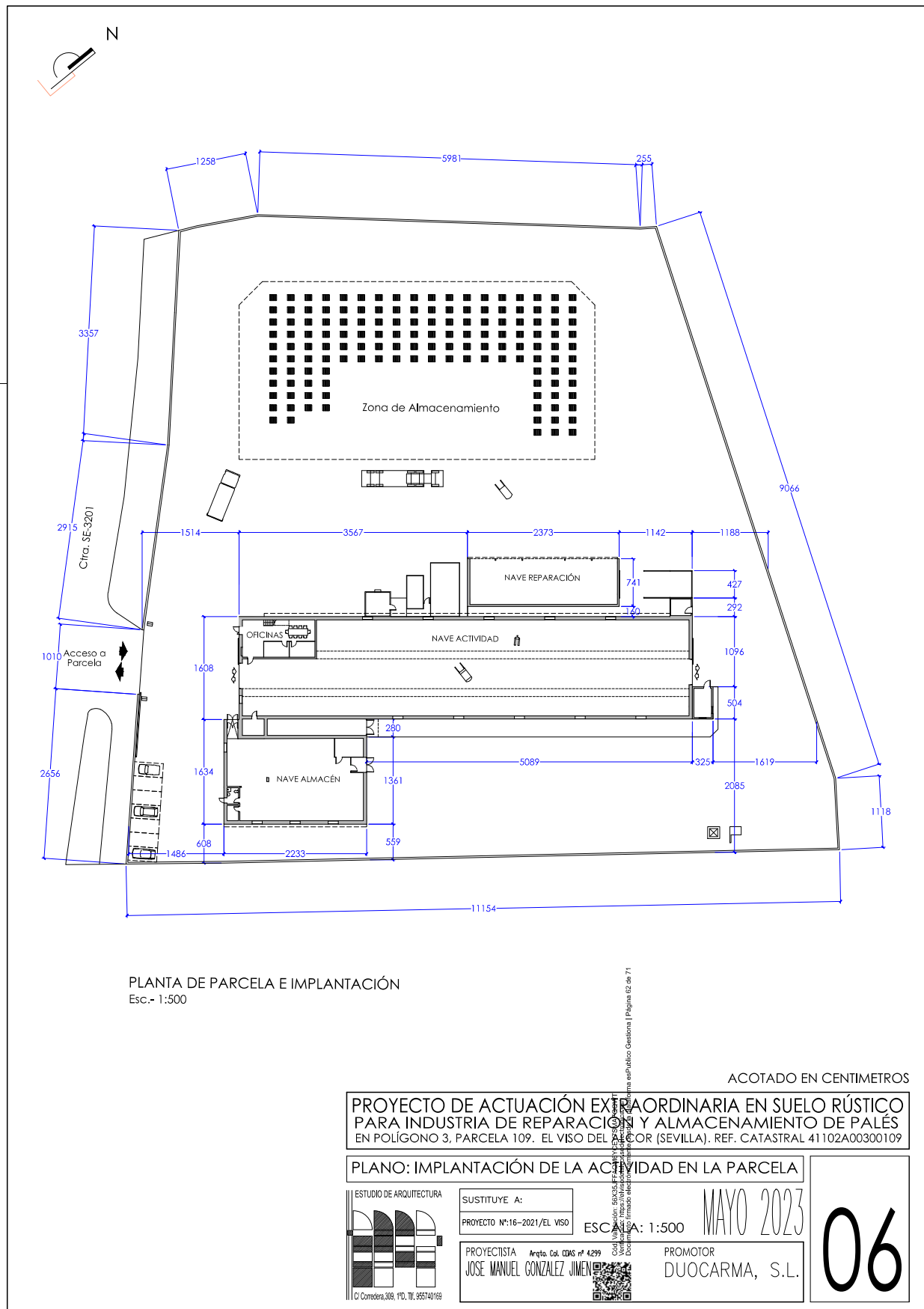
MAYO 2023

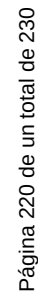
04

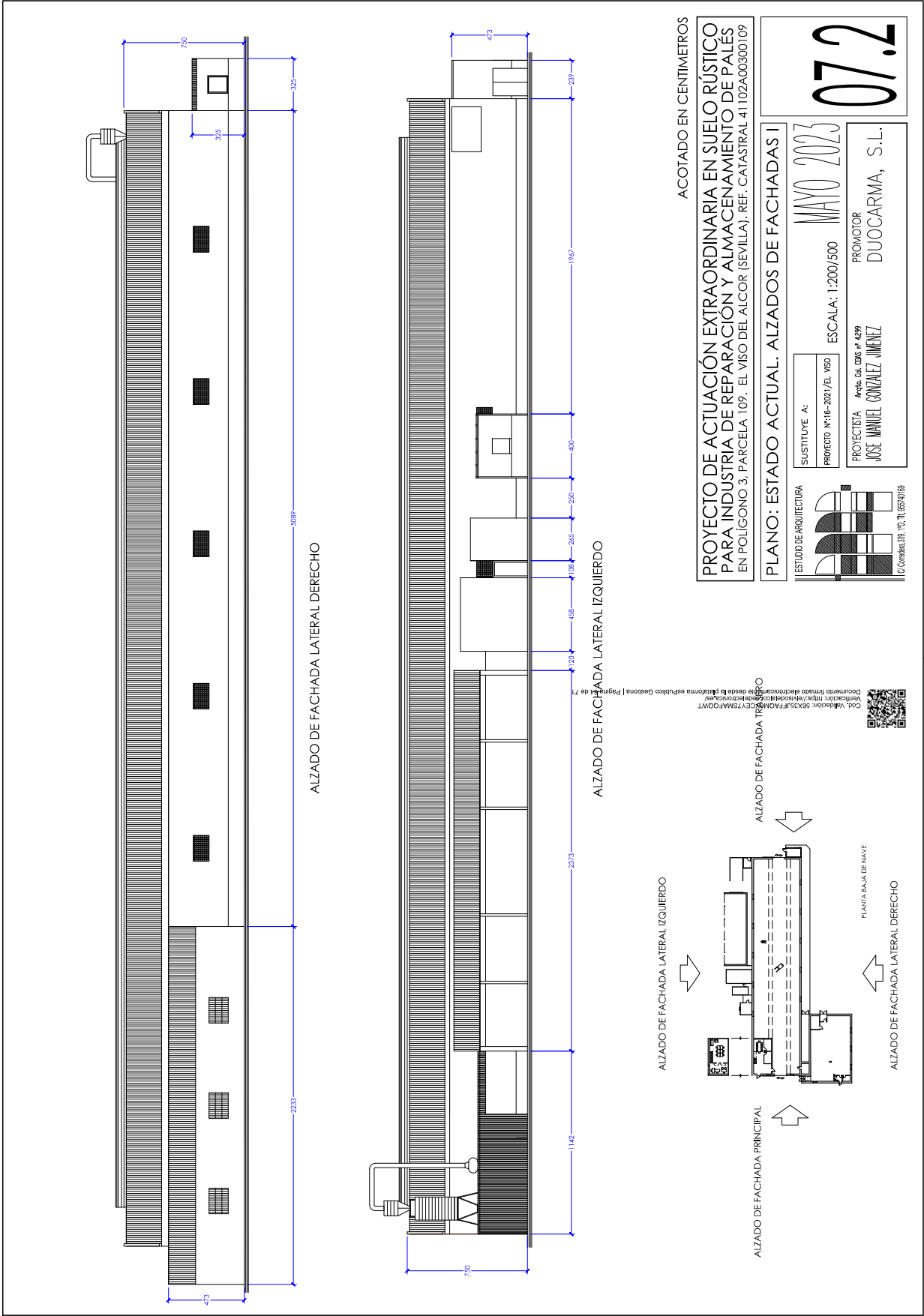


Documento firmado electrónicamente desde la plataforma es.pública GeoSistema











ALZADO DE FACHADA LATERAL DERECHO

07.3

