

CERTIFICADO

Expediente JGL/2025/33

Órgano colegiado: Junta de Gobierno Local

FRANCISCO JESÚS MORA MORA, EN CALIDAD DE CONCEJAL-SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,

CERTIFICO:

Que en la sesión ordinaria celebrada el día 12 de septiembre de 2025 se adoptó el siguiente **acuerdo**:

5º URBANISMO/EXPTE. 9186/2025. PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA CONSISTENTE EN LA IMPLANTACIÓN DE INSTALACIÓN DEPORTIVA DE CABLE ESQUÍ Y CAMPING VINCULADO, EN PARCELA 4 DEL POLÍGONO 10: ADMISIÓN A TRÁMITE.- Examinado el expediente que se tramita sobre admisión a trámite del Proyecto de Actuación para actuación extraordinaria consistente en la implantación de instalación deportiva de "Cable Esquí" y camping vinculado, en parcela 4 del polígono 10, y **resultando:**

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 16 de noviembre de 2018, se admitió a trámite el Proyecto de Actuación para instalación deportiva de cable esquí y camping en terrenos situados en la zona de Palmete, Parcela 4 del polígono 10 de catastro de rústica, tramitado conforme a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) promovido por la entidad Doublewake S.L., en los términos que constan en el expediente 1393/2018-URPA.

El expediente fue sometido a información pública mediante anuncio publicado en el portal de transparencia, en el tablón de anuncios municipales y en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla nº 293 de 20 de diciembre de 2018. Asimismo se recabaron los informes sectoriales que constan en el expediente.

No obstante lo anterior y a los efectos previstos en el artículo 43.1.d de la LOUA, consta informe desfavorable de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de fecha 18 de septiembre de 2019, por cuanto el Plan de Ordenación del territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (en adelante POTAUS), en terrenos incluidos en sus Áreas de Oportunidad Metropolitana, como es el presente caso, en su Norma 54.9 prohíbe el otorgamiento de nuevas autorizaciones para actividades en suelo no urbanizable, salvo las destinadas a la explotación de los recursos naturales.

Con fecha 29 de noviembre de 2023, tras la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento General aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, el promotor presenta nuevo documento del Proyecto de Actuación adaptado a la nueva regulación, remitiéndose a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla para pronunciamiento expreso sobre si la actuación podría autorizarse por un plazo limitado, en base al nuevo marco legal.

En este sentido, consta informe de la Jefa de Servicio de la oficina de ordenación del



territorio de la Delegación Territorial de fecha 3 de mayo de 2024, en el que concluye: [... en relación a la solicitud formulada sobre la aplicación a la actividad propuesta de lo establecido en el artículo 34.2 del Reglamento, conforme a la Disposición transitoria sexta del Reglamento, “se consideran compatibles con el régimen cautelar establecido por los planes de ordenación del territorio para el desarrollo de actuaciones territoriales de iniciativa privada, las actuaciones ordinarias de carácter provisional, conforme a lo establecido en el artículo 84.2.c) de la Ley, y las actuaciones extraordinarias para las que se establezca un plazo de la cualificación urbanística de los terrenos, conforme al artículo 34 del Reglamento. En ambos casos, el plazo de vigencia de la autorización correspondiente finalizará con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística que establezca la ordenación detallada de la actuación territorial”. De acuerdo con lo establecido en el citado artículo 34, tal circunstancia se hará constar en la licencia que autorice la ejecución de la actuación...]

Consta emitido con fecha 9 de julio de 2025 informe por la arquitecta de la Delegación de Urbanismo y Planificación Estratégica y la arquitecta municipal Jefa de Servicio, favorable a la admisión a trámite del Proyecto de Actuación para la implantación de instalación deportiva de “Cable Esquí” y camping para autocaravanas vinculado, en parcela 4 del polígono 10.

Por el Servicio Jurídico de la Delegación de Urbanismo se ha emitido informe de fecha 22 de agosto de 2025 cuyos FUNDAMENTOS DE DERECHO son los siguientes:

[PRIMERO.- Pronunciamiento previo sobre el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 16 de noviembre de 2018 de admisión a trámite del Proyecto de Actuación para instalación deportiva de cable esquí y camping en terrenos situados en la zona de Palmete, Parcela 4 del polígono 10 (expdte 1393/2018-URPA).

En el informe técnico se refiere que no se concluyó la tramitación del Proyecto de Actuación admitido a trámite durante la vigencia de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por constar informe desfavorable de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de fecha 18 de septiembre de 2019, por cuanto el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), en terrenos incluidos en sus Áreas de Oportunidad Metropolitana, como es el presente caso, en su Norma 54.9 prohíbe el otorgamiento de nuevas autorizaciones para actividades en suelo no urbanizable, salvo las destinadas a la explotación de los recursos naturales.

Sin embargo, conforme al nuevo régimen normativo constituido por la disposición transitoria 6ª del Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, cabe la posibilidad de aprobar el Proyecto de Actuación estableciendo un plazo de cualificación de la actividad, conforme se establece en el informe emitido por la Jefa de Servicio de la Oficina de Ordenación del Territorio de fecha 3 de mayo de 2024 de la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Conforme a esta justificación, procede tramitar el Proyecto de Actuación presentado con fecha 29 de noviembre de 2023 y en base al cual se ha emitido el citado informe autonómico de 3 de mayo de 2024.

Sin perjuicio de que al procedimiento iniciado con el acuerdo de admisión a trámite del Proyecto de Actuación de 16 de noviembre de 2018 le ha sido de aplicación la previsión del artículo 43.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establecía que “transcurrido el plazo de seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación de resolución expresa, se entenderá denegada la autorización solicitada”, y considerando que para la tramitación del Proyecto de Actuación presentado con



fecha 9 de noviembre de 2023 son de aplicación las determinaciones de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento de desarrollo aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, procede acordar dejar sin efecto el acuerdo de admisión a trámite adoptado por la Junta de Gobierno Local el 16 de noviembre de 2018 e iniciar un nuevo procedimiento para aprobar el Proyecto de Actuación.

SEGUNDO.- Sobre la normativa de aplicación y la clasificación de los terrenos objeto del Proyecto de Actuación.

Al presente procedimiento resulta de aplicación la LISTA, su Reglamento General de desarrollo y las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de Guadaira (en adelante NNUU PGOU).

Respecto a los terrenos objeto del Proyecto de Actuación, el informe técnico señala las determinaciones aplicables del PGOU y del POTAUS.:

- Los terrenos están clasificados como suelo rústico común en el PGOU.

- Respecto al planeamiento supramunicipal, indica que el planeamiento general no está adaptado al POTAUS. La actuación extraordinaria pretendida se localiza en terrenos parcialmente afectados por la delimitación del Área de Oportunidad Metropolitana T-1 "Parque de Actividades", por lo que está sujeta a la normativa y limitaciones del POTAUS. Asimismo, indica que consultada la cartografía del POTAUS, parte de la catastral objeto de la actuación se incluye en la categoría de "Zonas de protección territorial (Espacios Agrarios de Interés)", por lo que se ha de considerar como suelo no urbanizable/rústico de especial protección por la planificación territorial, conforme al artículo 64 del POTAUS.

TERCERO.- Sobre el uso extraordinario en suelo rústico

El artículo 22.1 de la LISTA y el artículo 30.1 del Reglamento establecen que en suelo rústico podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación: 1) usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural; 2) que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

El artículo 30.2.b del Reglamento establece que son usos y actuaciones de interés público o social que contribuyen a la ordenación y el desarrollo del medio rural: "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".



Y el artículo 30.3 establece que “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”.

Según el informe técnico, la justificación del interés público o social se motiva en el Proyecto de Actuación sobre la base de la generación de empleo, dinamización de la economía local, la ampliación de la oferta de actividades deportivas y la práctica del deporte al aire libre de forma saludable. Ninguno de estos criterios tiene encaje en las circunstancias referidas en el artículo 30.2.b del Reglamento, pues no queda justificado que dichas circunstancias otorguen a la actuación carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio o que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local.

Sí se hace referencia en el informe técnico a la incompatibilidad de la actuación con el medio urbano, pero sin especificar que se trate de una actividad nociva, insalubre, molesta o peligrosa para la población, ni que dicha actividad sea incompatible con el medio urbano por así establecerse en la normativa territorial o urbanística. Sí se justifica, en cambio, que la actividad propuesta tiene la consideración de actuación turística recreativa vinculada a la práctica de un deporte exterior con posibilidad de alojamiento temporal en autocaravana, que a la vista del punto 2.e del art. 132 de las NNUU sobre régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural (Suelo Rustico Común), se contempla como uso compatible en esta clase de suelo.

En todo caso, la actuación objeto del Proyecto de Actuación puede tener la consideración de dotación en los términos definidos en el anexo del Reglamento de la LISTA, apartado 20: “suelos y edificaciones que dan soporte a instalaciones y servicios destinados a la satisfacción de las necesidades de la ciudadanía”. Las dotaciones pueden ser públicas o privadas y no estar “previstas en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística y que sea necesaria o conveniente su localización en suelo rústico”, lo que justificaría la consideración de la actuación de interés público o social (artículo 30.2.b.1º del Reglamento). En todo caso, igualmente puede justificarse que la actuación es incompatible con el medio urbano por su carácter molesto.

Por tanto, deberá requerirse que se complemente el Proyecto de Actuación con la justificación del interés público o social como exige el artículo 33.3.a del Reglamento, sobre la base de lo dispuesto en el artículo 30.2.b.1º y, en su caso, incluir la justificación de la incompatibilidad con el medio urbano sobre la base de algunas de las circunstancias del artículo 30.3.

CUARTO.- Procedimiento de autorización de las actuaciones extraordinarias.

4.1.- Declaración del interés público o social o reconocimiento de la incompatibilidad con el medio urbano.

De conformidad con el artículo 22.3 de la LISTA y 32.1 del Reglamento, “las autorizaciones 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) Reconozca 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”.



En el presente caso, la aprobación del Proyecto de Actuación conllevará la declaración de la actuación de interés público o social y, en su caso, el reconocimiento de su incompatibilidad con el medio urbano, según se complete el Proyecto de Actuación en los términos indicados en el apartado Tercero anterior.

4.2.- Trámites del procedimiento de autorización.

El procedimiento de autorización viene regulado detalladamente en el artículo 32.2 del Reglamento estableciendo 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 lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare”.

Consta la entidad Doublewake S.L. como promotora tanto en la solicitud como en el Proyecto de Actuación.

“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”.

b.1.- El acuerdo de admisión a trámite es competencia de la Junta de Gobierno Local, como más adelante se justificará.

b.2.- La información pública del Proyecto de Actuación será por plazo de 1 mes mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y portal web de este Ayuntamiento (artículo 8.1.e del Reglamento). Conforme establecen los artículos 7.e) la Ley 19/2013 de Transparencia, Acceso a Información Pública y Buen Gobierno y 13.1.e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, el documento sometido a información pública se publicará en el Portal de Transparencia municipal sito en le sede electrónica (<https://ciudadalcala.sedelectronica.es/transparency/>). Se da cumplimiento a lo dispuesto en los artículos citados mediante la publicación en el BOP de Sevilla y en el Portal de Transparencia (NORMATIVA MUNICIPAL E INFORMACIÓN JURÍDICA/DOCUMENTOS EN TRAMITACIÓN SOMETIDOS A INFORMACIÓN PÚBLICA/DOCUMENTOS URBANISTICOS/PROYECTOS DE ACTUACIÓN) de un anuncio del sometimiento a información pública por plazo de 1 mes del proyecto de actuación presentado que incluya el código seguro de verificación del documento sometido a dicha información pública así como el enlace a través del cual podrá descargarse copia electrónica de dicho documento mediante la introducción del código indicado

b.3.- El trámite de audiencia por plazo de 1 mes a las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados se realizará a los organismos que se relacionan en el informe técnico:

- Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Sevilla por las posibles afecciones pecuarias y en todo caso para su pronunciamiento respecto al trámite ambiental que le sea de aplicación.

- Confederación Hidrográfica del Guadalquivir



- Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, vivienda, Turismo y Comercio respecto a la incidencia de la actuación en el viario de gran capacidad A-8028.

- Administrador de infraestructuras Ferroviarias (ADIF) como organismo competente de las infraestructuras ferroviarias colindantes a la parcela de la propuesta (Afección línea Sevilla-Alcalá Polígono 1 Parcela 9025).

b.4.- Trámite de audiencia 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. Constan identificadas en el informe técnico las parcelas catastrales, debiéndose notificar a quienes consten como titulares de las miasmas.

En cuanto a los propietarios registrales colindantes, en la nota simple de la finca registral donde se implantará la instalación (finca registral 38.332), constan como propietarios: Mendricio S.L. (50% del pleno dominio), Inés María, Joaquín, Luisa y Ana Torres González Barba (cada uno el 12,50% del pleno dominio). No consta información en la notas simple de los propietarios registrales colindantes, con lo que el trámite de audiencia se llevará a cabo respecto de los titulares catastrales colindantes.

“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”.

Resulta preceptivo el informe de incidencia territorial conforme resulta del informe emitido por la Jefa de Servicio de la Oficina de Ordenación del Territorio de fecha 3 de mayo de 2024, en atención a que la actuación extraordinaria afecta a suelo preservado por la planificación territorial (Espacios Agrarios de Interés).

Según el artículo 72.1 del Reglamento, este informe será solicitado por el Ayuntamiento, siendo su plazo de emisión de 2 meses, transcurrido el cual se entenderá desfavorable. El informe tendrá carácter vinculante.

“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”.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante LBRL), dicha resolución corresponde al Pleno municipal.

“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.”

Finalmente, el apartado 3 del artículo 32 del Reglamento que venimos citando, establece un plazo máximo para resolver y notificar la resolución de 6 meses, a contar desde que la solicitud tuvo entrada en el registro municipal. Transcurrido el plazo antedicho, la solicitud deberá entenderse desestimada por silencio administrativo, sin perjuicio de la obligación de resolver el procedimiento contenida en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante LPAC). De conformidad con lo dispuesto en el artículo 24.2 de la LPAC, “la desestimación por silencio administrativo tiene los solos efectos de permitir a los interesados la



interposición del recurso administrativo o contencioso-administrativo que resulte procedente”, por lo que el sentido de la resolución del procedimiento, caso de realizarse una vez vencido el plazo indicado de seis meses, no se verá condicionado por el silencio negativo producido.

QUINTO.- Sobre el contenido del Proyecto de Actuación

El artículo 33 del Reglamento detalla las determinaciones que ha de contener el Proyecto de Actuación para la implantación de una actuación extraordinaria.

El Proyecto de Actuación es valorado en el informe técnico emitido respecto a cada una de las determinaciones exigidas en el artículo 33 del Reglamento, concluyendo que “cumple la normativa municipal de aplicación, desarrollando y justificando las determinaciones exigidas en el art. 33 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, por lo que se considera completo y se informa favorablemente, debiendo subsanar con carácter previo a la aprobación definitiva, las consideraciones expuestas en el apartado VII del presente informe”.

Complementariamente, en el presente informe se realizan las siguientes precisiones:

- El artículo 33.2.b del Reglamento establece que el Proyecto de Actuación debe describir la caracterización física y jurídico de los terrenos. Una de estas determinaciones es la titularidad, constando identificados en el apartado 4.2 los titulares registrales de los terrenos, distintos del promotor del Proyecto de Actuación. Al respecto, en el Proyecto de Actuación se ha incorporado contrato de arrendamiento entre los propietarios registrales y la entidad promotora suscrito el día 14 de noviembre de 2017 por un plazo de 15 años prorrogable, siendo la fecha de finalización el 31 de octubre de 2032. Las prórrogas serán de obligado cumplimiento para ambas partes por períodos de 5 años sucesivos, “salvo que cualquiera de las parte comunique a la otra su voluntad de darlo por resuelto mediante comunicación fehaciente enviada con cuatro meses de antelación al vencimiento del plazo de vigencia inicial”.

Es decir, como las prórrogas pueden no ser aplicables, el plazo de cualificación del Proyecto de Actuación ha de estar vinculado al inicial del contrato y, si éste se prorroga conforme al procedimiento establecido contractualmente, el Proyecto de Actuación podrá igualmente prorrogarse conforme al procedimiento establecido en la normativa urbanística.

- Debe completarse el Proyecto de Actuación con la justificación del interés público o social como exige el artículo 33.3.a del Reglamento, sobre la base de lo dispuesto en el artículo 30.2.b.1º y, en su caso, incluir la justificación de la incompatibilidad con el medio urbano sobre la base de algunas de las circunstancias del artículo 30.3.

- Debe completarse el apartado titulado “Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría del suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento”, con la compatibilidad con la ordenación territorial y urbanística en cumplimiento del artículo 33.3.c del Reglamento.

- Entre las obligaciones del promotor ha de incluirse que, conforme al artículo 22.4 de la LISTA, a la finalización del plazo de cualificación el promotor queda obligado a la restitución de los terrenos.

SEXTO.- Duración de la cualificación de los terrenos

Como se ha indicado en el apartado primero del presente informe, cabe la posibilidad de aprobar el Proyecto de Actuación estableciendo un plazo de cualificación de la actividad, conforme se establece en el informe emitido por la Jefa de Servicio de la Oficina de Ordenación del Territorio de fecha 3 de mayo de 2024.



Este plazo se concreta en el Proyecto de Actuación en 30 años prorrogables, previsión que es conforme con el artículo 34.2: “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”.

En estos casos, el artículo 22.4 de la LISTA impone la obligación de restitución de los terrenos finalizado el plazo de cualificación.

Por tanto, en el acuerdo de aprobación de aprobación del Proyecto de actuación y en la posterior licencia, debe establecerse un plazo de cualificación por un plazo de 30 años renovable a solicitud de los interesados, antes de su finalización, sin perjuicio de que el plazo de vigencia de la autorización finalizará con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística que establezca la ordenación detallada de la actuación territorial.

No obstante, se advierte que, como consta en el Proyecto de Actuación un contrato de arrendamiento de fecha 14 de noviembre de 2017 en el que se establece un plazo de vigencia de 15 años prorrogables, siendo la fecha de finalización el 31 de octubre de 2032, y resultando que las prórrogas serán de obligado cumplimiento para ambas partes por períodos de 5 años sucesivos, “salvo que cualquiera de las parte comunique a la otra su voluntad de darlo por resuelto mediante comunicación fehaciente enviada con cuatro meses de antelación al vencimiento del plazo de vigencia inicial”, la duración del Proyecto de Actuación debe vincularse al plazo inicial del contrato de arrendamiento, pudiéndose prorrogar si resulta prorrogado este contrato.

Por tanto, ha de requerirse al promotor para que modifique el Proyecto de Actuación al objeto de establecer que el plazo de cualificación será hasta el 31 de octubre de 2032, sin perjuicio de las prórrogas que puedan acordarse previa acreditación de la prórroga del contrato de arrendamiento. Alternativamente, podrá mantenerse el plazo de cualificación de 30 años si se modifica el contrato de arrendamiento para dar cobertura a dicho plazo.

Es decir, como las prórrogas pueden no ser aplicables, el plazo de cualificación del Proyecto de Actuación ha de estar vinculado al inicial del contrato y, si éste se prorroga conforme al procedimiento establecido contractualmente, el Proyecto de Actuación podrá igualmente prorrogarse conforme al procedimiento establecido en la normativa urbanística.

SÉPTIMO.- Sobre la prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo

El artículo 35.2 del Reglamento señala que “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”. El artículo 35.3 regula los criterios que pueden establecerse en ordenanza municipal para minorar la cuantía de la prestación compensatoria de las actuaciones extraordinarias.



En desarrollo de lo dispuesto en los artículos citados, el Ayuntamiento ha aprobado la Ordenanza Municipal reguladora de la prestación compensatoria y de la prestación patrimonial en suelo rústico (texto refundido de la última modificación publicado en el BOP de Sevilla n.º 282, de 7 de diciembre de 2022), en cuyo artículo 5 se concretan los tipos aplicables a las distintas actuaciones extraordinarias. Para las actuaciones de carácter turístico recreativo se determina un tipo del 6%.

Dicho tipo se aplicarán sobre una base conformada, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.1, por “el importe del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos”, teniendo en cuenta que, en todo caso, la cuantía mínima será de 6.000 euros, salvo para las actuaciones cuyo tipo aplicable sea del 0% (art. 4.4).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 de la ordenanza citada, la aplicación del tipo concreto será de carácter rogado, debiendo los interesados acompañar a su solicitud los documentos que justifiquen expresa y adecuadamente los criterios específicos establecidos en el artículo 5 de la ordenanza.

La prestación compensatoria se devengará, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.5 de la LISTA, con motivo de la licencia urbanística, disponiendo el artículo 4.5 de la ordenanza que venimos citando que en los supuestos de solicitud de reformado de licencia de obras o de posterior licencia de obras para la reforma, rehabilitación o modernización de una actuación ya implantada, su otorgamiento devengará nuevamente el pago de la prestación compensatoria.

Para la aprobación del Proyecto de Actuación deberá justificarse en el correspondiente informe técnico que se emita la cuantía de la prestación patrimonial.

Disponiendo el artículo 22.5 de la LISTA que la prestación compensatoria se devengará con motivo de la licencia urbanística, será en ese momento cuando se concrete su importe, sobre la base de la actualización que se realice del presupuesto de ejecución material.

Por todo lo expuesto, procede indicar en la resolución que, en su caso, se dicte autorizando la actuación extraordinaria, que el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo rustico autorizado supone para la entidad promotora la obligación de abonar a este Ayuntamiento una prestación compensatoria que ascenderá al 10% del importe del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos, salvo que la entidad solicite la aplicación de alguno de los tipos establecidos en la ordenanza antes citada para las actuaciones pretendidas. Dicho importe, que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo, deberá ser ingresado en la Tesorería Municipal con anterioridad a la concesión de la licencia de obra.

OCTAVO.- Inscripción en el Registro de la Propiedad de la afección de la finca al uso autorizado con el proyecto de actuación.

El artículo 65.1.d) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLS), establece que son inscribibles en el Registro de la Propiedad “las condiciones especiales a que se sujeten los actos de conformidad, aprobación o autorización administrativa, en los términos previstos por las leyes”, dichas condiciones se harán constar mediante nota marginal, según lo establecido en el artículo 67.3 de la misma ley.

El artículo 74 de las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, desarrolla lo indicado en



el TRLS en los siguientes términos:

“Cuando con ocasión de la concesión de licencias o de autorización de otras resoluciones administrativas, se impongan condiciones que han de cumplirse en la finca a la que afectan, con arreglo a las Leyes o a los Planes, tales condiciones podrán hacerse constar por el Registrador de la Propiedad mediante nota marginal.

1. La nota marginal se tomará en virtud de instancia del titular de la finca a la que se acompañe certificación administrativa en la que conste literalmente el acuerdo adoptado.

2. En la misma se transcribirá literalmente el acuerdo que da lugar a su práctica y se especificará que no produce otro efecto que el previsto en el artículo anterior.

3. La nota marginal podrá cancelarse:

a) En virtud de certificación administrativa de la que conste que se han cumplido las condiciones impuestas o de solicitud del titular a la que se acompañe aquella o la documentación acreditativa del acuerdo obtenido por acto presunto, conforme a lo dispuesto en la Ley.

b) Cuando la licencia sometida a condición impusiere cualquier tipo de deberes al titular de la finca y no señalare plazo de cumplimiento de los mismos, ni tampoco fuere la condición de naturaleza definitiva, la nota se cancelará por caducidad transcurridos cuatro años desde su fecha. En caso de que en la licencia se hubiere señalado plazo, la caducidad de la nota se producirá transcurridos dos años a contar desde la fecha de cumplimiento de aquél”.

El efecto de la nota marginal al que se refiere el artículo citado es el dispuesto en el artículo 73 de la misma norma, es decir, “dar a conocer, a quien consulte el contenido del Registro de la Propiedad, la situación urbanística de la finca en el momento a que se refiera el título que las origine”.

Por lo expuesto, resulta procedente que con la aprobación del Proyecto de Actuación, se acuerde la obligatoriedad de hacer constar en el Registro de la Propiedad, mediante nota marginal en la inscripción de las fincas 8224 y 5388, que las mismas se encuentran afectas al uso autorizado. Dicha constancia debe acreditarse con carácter previo a la licencia de utilización, en su defecto, con la declaración responsable o licencia de apertura para el ejercicio de la actividad y, en caso de innecesariedad de las autorizaciones citadas, con la licencia o declaración responsable de obra o de legalización.

NOVENO.- Competencia.

Tratándose de un Proyecto de Actuación en suelo rústico, el acuerdo de admisión a trámite es competencia de la Junta de Gobierno Local, según resulta de la resolución de Alcaldía n.º 44/2024 de 5 de febrero, sobre nombramiento de miembros de la Junta de Gobierno Local y delegación de atribuciones derivada de la inclusión de Alcalá de Guadaira en el régimen de organización de los municipios de gran población. Por su parte, el acuerdo que autorice la actuación extraordinaria en suelo rústico corresponde al Pleno municipal, conforme lo dispuesto el artículo 32.2.d) del RGLISTA, en relación con el artículo 123.1.i) de la LBRL.]

Por todo ello, a la vista de los informes emitidos y que obran en su expediente y en uso de las atribuciones delegadas por resolución de la Alcaldía 44/2024, de 5 de febrero, la Junta de Gobierno Local con la asistencia de sus nueve miembros de derecho, en votación ordinaria y por unanimidad, **acuerda:**

Primero.- Admitir a trámite la solicitud de autorización previa a la licencia para actuación extraordinaria consistente en la implantación de instalación deportiva de “Cable



Esquí” y camping para autocaravanas en zona de Palmete, parcela 4 del polígono 10, finca registral 38.332, terrenos clasificados como suelo rústico común en el PGOU e incluidos en el ámbito del Área de Oportunidad Metropolitana T-1 “Parque de Actividades” de carácter tecnológico del Plan de Ordenación del territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) y con la consideración en parte como suelo rústico preservado por la planificación territorial en su consideración de Espacios Agrarios de Interés del POTAUS, conforme al Proyecto de Actuación presentado por la entidad Doublewake S.L. que consta en el expediente 9186/2025-URPA diligenciado con el código seguro de verificación (CSV) S6RQAXK5ARFTLFATSX6DNDNDY para su validación en <https://ciudadalcala.sedelectronica.es>.

Segundo.- Someter el acuerdo de admisión a trámite y el Proyecto de Actuación a un período de información pública por plazo de 1 mes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.1.e del Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre. Conforme establecen los artículos 7.e) la Ley 19/2013 de Transparencia, Acceso a Información Pública y Buen Gobierno y 13.1.e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, el documento sometido a información pública se publicará en el Portal de Transparencia municipal sito en la sede electrónica (<https://ciudadalcala.sedelectronica.es/transparency/>). Se dará cumplimiento a lo dispuesto en los artículos citados mediante la publicación en el BOP de Sevilla y en el Portal de Transparencia (NORMATIVA MUNICIPAL E INFORMACIÓN JURÍDICA/DOCUMENTOS EN TRAMITACIÓN SOMETIDOS A INFORMACIÓN PÚBLICA/DOCUMENTOS URBANÍSTICOS/PROYECTOS DE ACTUACIÓN) de un anuncio del sometimiento a información pública por plazo de 1 mes del Proyecto de Actuación presentado que incluya el código seguro de verificación del documento sometido a dicha información pública así como el enlace a través del cual podrá descargarse copia electrónica de dicho documento mediante la introducción del código indicado.

Tercero.- Conceder trámite de audiencia por plazo de 1 mes a los titulares catastrales y registrales de terrenos colindantes que constan identificados en el expediente, requiriendo a la entidad promotora para que identifique a cualquier colindante registral distinto a los previamente identificados que pudiera existir, a fin de proceder a darle trámite audiencia con anterioridad a la aprobación definitiva.

Cuarto.- Conceder trámite de audiencia por plazo de 1 mes a las siguientes entidades:

- Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Sevilla por las posibles afecciones pecuarias y en todo caso para su pronunciamiento respecto al trámite ambiental que le sea de aplicación.

- Organismo de Cuenca: Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, para informe en materia de aguas, respecto a la disponibilidad de los recursos hídricos para atender a la demanda prevista, sobre las posibles afecciones al dominio público hidráulico e inundabilidad, o en su caso para la ratificación de las condiciones que constan en informe previo emitido (S/ref URB-026/18/SE).

- Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, vivienda, Turismo y Comercio respecto a la incidencia de la actuación en el viario de gran capacidad A-8028.

- Administrador de infraestructuras Ferroviarias (ADIF) como organismo competente de infraestructuras ferroviarias, colindantes a la parcela de la propuesta. Afección línea Sevilla-Alcalá (Polígono 1 Parcela 9025).



Quinto.- Solicitar a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda la emisión del informe preceptivo de incidencia territorial conforme a lo dispuesto en los artículos 71.1.a y 72 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Sexto.- Con carácter previo a la resolución de aprobación del procedimiento de autorización previa a la licencia y aprobación del Proyecto de Actuación, la entidad promotora deberá subsanar siguientes circunstancias:

1.- Se requiere un documento en documento PDF en un solo archivo (refundiendo las cuestiones técnicas que se reflejan en el anejo aportado y que formen parte del proyecto de actuación) cuyas páginas sean del mismo tamaño (preferentemente elegir formato A4), a fin de facilitar su consulta y posterior diligencia electrónica. Se maquetará tanto memoria como planos en un solo tamaño (margen superior e inferior de las páginas orientadas horizontalmente de al menos 3cms y laterales de las orientadas verticalmente de 3cm para poder diligenciar al margen), debidamente georreferenciada en los márgenes de todos los planos.

Cartografía georreferenciada, no significa que haya un plano con las UTM de las parcelas, si no que toda la cartografía, tanto de ordenación como de información esté georreferenciada. Hasta tanto el Ayuntamiento disponga de un GIS en el que cargar los archivos GML, se dará cumplimiento al mandato legal de la LISTA, marcando las coordenadas UTM en el marco de los planos.

La cartografía debe identificar los elementos que supongan afecciones de carácter sectorial: arroyos, vías pecuarias, carreteras, POTAUS, servidumbre aeronáutica etc.. , asimismo debe contener una escala gráfica y para acreditar que se aporta debidamente georreferenciada, en el marco de cada plano se señalarán las coordenadas en ambos ejes (X e Y, respectivamente).

En el plano de implantación general, debe acotarse las distancias a carreteras, caminos, arroyos, coladas etc, zonas inundables así como la distancia a los linderos de de cada una de las edificaciones existentes o instalaciones y construcciones previstas, a fin de justificar el cumplimiento del artículo PGOU de cada una de las edificaciones o instalaciones. Asimismo, se reflejará en el plano, un cuadro de superficies totales y parciales, que refleje el índice de ocupación correctamente calculado (conforme a los datos reflejados el coeficiente indicado es erróneo) y de superficie construida respecto a la parcela afectada.

En aras de una mayor sencillez administrativa, debe extraerse del proyecto toda la documentación escaneada, en los casos en que sea estrictamente necesario incluir documentación relativa a escrituras, nota simple, etc, debe aportarse en documento pdf aparte en forma de anexo.

En todo caso, y a fin de garantizar la protección de datos en el trámite de información pública, la documentación que quede incluida en el Proyecto de Actuación y que vaya a someterse a información pública, no debe contener datos personales de personas físicas (solo nombre y apellido), sin mostrar DNI, ni Direcciones, email, teléfono etc , que deben quedar ocultos.

2.- Respecto a los antecedentes de licencias y autorizaciones puede transcribirse lo reflejado en el informe técnico con código seguro verificación 4KGZXY6HJY6CMGKRYRGH3ALP4.

3.- Debe completarse el Proyecto de Actuación con la justificación del interés público o social como exige el artículo 33.3.a del Reglamento, sobre la base de lo dispuesto en el artículo 30.2.b.1º y, en su caso, incluir la justificación de la incompatibilidad con el medio urbano sobre



la base de algunas de las circunstancias del artículo 30.3.

4.- Debe completarse el apartado titulado “Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría del suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento”, con la compatibilidad con la ordenación territorial y urbanística en cumplimiento del artículo 33.3.c del Reglamento.

5.- Debe reflejarse en el documento la justificación del cumplimiento de la normativa sectorial afectada conforme establece el artículo 33.3.d del Reglamento, incorporando el condicionado que, en su caso, se desprenda de los informes que se emitan durante la información pública, y en todo caso de las circunstancias indicadas en el apartado IV.3.d) del informe técnico.

6.- Para garantizar lo dispuesto en el artículo 33.3.e del Reglamento, deben analizarse las edificaciones existentes en un radio de 200 metros, en los términos del artículo 24.2.c del Reglamento, habida cuenta que, según las fotografías aéreas a las que se tiene acceso, la parcela es colindante a edificaciones industriales en situación de asimilado a fuera de ordenación no declarado.

7.- En total, los edificios proyectados a priori contemplan una superficie total construida de 907 m², compuesto por el restaurante, tienda-almacén y casetas de control y de servicios al camping, localizados en la parcela de 103.356 m², lo que supone una ocupación de parcela del 8,66%. Debe corregirse en la memoria con las cuantías correctas de ocupación estimada.

Asimismo, debe acotarse la distancia a linderos de cada una de las edificaciones que se proponen.

8.- Debe completarse el apartado titulado “Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad” con lo siguiente:

- A las condiciones que resulten del informe de incidencia Territorial
- Con carácter previo al otorgamiento de la licencia de utilización, deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad, por medio de nota marginal, que la finca queda afecta al uso extraordinario previsto, asimismo y conforme a lo dispuesto en el artículo 34.2 del Reglamento General de la LISTA las condiciones relativas al plazo determinado que afecta a la actuación, se reflejará registralmente conforme la legislación hipotecaria. En todo caso, el plazo de vigencia de la autorización finalizará con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística que establezca la ordenación detallada de la actuación territorial.
- Conforme al artículo 22.4 de la LISTA, a la finalización del plazo de cualificación el promotor queda obligado a la restitución de los terrenos.

9.- Respecto del plazo de cualificación del Proyecto de Actuación, debe establecerse que será hasta el 31 de octubre de 2032, conforme la vigencia del contrato de arrendamiento que consta aportado, sin perjuicio de las prórrogas que puedan acordarse previa acreditación de la prórroga del contrato de arrendamiento. Alternativamente, podrá mantenerse el plazo de cualificación de 30 años si se modifica el contrato de arrendamiento para dar cobertura a dicho plazo.

Séptimo.- Notificar el presente acuerdo a la entidad promotora del Proyecto de Actuación.

Y para que conste a los efectos oportunos, con la salvedad a que se refiere el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, expido y



firmando la presente certificación de orden y con el visto bueno de la señora Alcaldesa-Presidenta, que por su delegación (Resolución nº 47/2024 – BOP Nº 36/2024) firma el órgano competente de este Ayuntamiento.

Documento firmado electrónicamente

