



CERTIFICADO

Resolución nº: 624/2025
Fecha Resolución: 09/06/2025

BEATRIZ CRIVELL REYES, SECRETARIA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR
(SEVILLA)

CERTIFICA

Que por resolución de Alcaldía nº: 624 de fecha 09/06/2025, el Alcalde/Alcaldesa-Presidente ha resuelto lo siguiente:

PROPUESTA DE ADMISIÓN A TRÁMITE DE SOLICITUD DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA SEGÚN PROYECTO DE ACTUACIÓN EN FINCA “LOS SEISES” CAMONIO DE PALMILLAS, PARCELA 108, POLÍGONO 9 . EXPTE. MOAD 2025/PAC_02/000002

Vista la Propuesta de la Delegación de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad de fecha 05 de junio de 2025 que dice como sigue:

“Vista la solicitud de **autorización previa para actuación extraordinaria** en suelo rústico en **FINCA “LOS SEISES” CAMINO DE PALMILLAS, PARCELA 108, POLÍGONO 9**, del término municipal de Sanlúcar la Mayor, a instancias de **ASOCIACIÓN EQUITEA**, para el desarrollo de una actividad de un **Centro de Equinoterapia, ESCUELA INCLUSIVA DE ACTIVIDADES ECUESTRES**, según Proyecto de Actuación presentado con Registro de Entrada núm. 3672 de 09/05/2025 redactado por el ingeniero agrónomo R. Antonio Duque Reina.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Municipal con fecha 28 de mayo de 2025, del siguiente tenor literal

“EXPEDIENTE: 2025/PAC_02/000002

ASUNTO: AUTORIZACIÓN PREVIA DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO

OBJETO: PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA UN CENTRO DE EQUINOTERAPIA

PROMOTOR: ASOCIACIÓN EQUITEA

LOCALIZACIÓN: FINCA “LOS SEISES” CAMONIO DE PALMILLAS

CATASTRAL PARCELA 108, POLÍGONO 9

PROYECTO: R. ANTONIO DUQUE REINA, ingeniero agrónomo col. nº 1103 COIAA

1.- OBJETO DE LA ACTUACIÓN.

Se ha presentado una solicitud de tramitación de AUTORIZACIÓN PREVIA para una actuación y uso extraordinario en el suelo rústico, para lo que se aporta un Proyecto de Actuación.

El objeto es la instalación de un Centro de Equinoterapia, ESCUELA INCLUSIVA DE ACTIVIDADES ECUESTRES, en la parcela con referencia catastral RC: 41087A009001080000 con fachada al camino Las Palmillas. La actuación se desarrollará en una parcela con una superficie de 11.256 m2.

Se trata de una **actuación extraordinaria**, de acuerdo con lo previsto en el artículo 20.a) y 22.1 de la LISTA, y de los artículos 22.a) y c), artículo 28.5) y artículo 30.2.b) 1ª, 2º y 5º del Reglamento.

El documento que se informa es el Proyecto de Actuación presentado con Reg. Entr. Nº 3672 de 09/05/2025 redactado por el **ingeniero agrónomo R. Antonio Duque Reina** titulado **“PROYECTO DE ACTUACIÓN instalación de un Centro de Equinoterapia en parcela 108 del polígono 9 -Escuela Inclusiva de Actividades Ecuestres”**.

Este informe técnico es previo al informe jurídico y la admisión a trámite de la solicitud, conforme el artículo 32 del Reglamento de la LISTA.

Código Seguro De Verificación:	Xt5I6yGLzib7QNnuGEQF0A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	11/06/2025 16:38:25
	Beatriz Crivell Reyes	Firmado	11/06/2025 10:53:15
Observaciones		Página	1/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Xt5I6yGLzib7QNnuGEQF0A==		





AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR
URBANISMO
URBANISMO AML

2.- RESUMEN DE LA PROPUESTA.

Se resume lo más significativo de la propuesta.

- **Emplazamiento:** Parcela 108 del Polígono 9 de rústica.
- **Finalidad del promotor:** equiTEA es una Escuela Inclusiva de Actividades Ecuestres, constituida como Organización sin Ánimo de Lucro (G-90190471), cuya misión es acercar el Mundo del Caballo y sus múltiples oportunidades de diversión y aprendizaje a las Personas con Diversidad Funcional o Necesidades Específicas, especialmente aquellas con Autismo.
- **Actuación propuesta por el propietario:** La actividad consiste en la implantación y el funcionamiento de un Centro de Equinoterapia con carácter de escuela inclusiva a ubicar en la parcela 108 del polígono 9 de Sanlúcar la Mayor. La entidad equiTEA se define como un Centro de Intervenciones Asistidas con caballos. Practica las siguientes actividades: Hipoterapia (Fisioterapeutas), Equinoterapia (Psicólogos), Volteo Psicopedagógico, Equitación Adaptada/Competiciones, Terapia Ocupacional, Coaching con Caballos, Terapias con Perros, Campamentos de Navidad, Semana Sta. y Verano, Actividades de Fin de Semana, Celebraciones y Bonos Regalo, Visitas de Colegios, y Formación de Profesionales.
- **Nuevas construcciones:** La actividad consiste en una escuela inclusiva de actividades ecuestres, que precisa de un establecimiento hípico, con las pistas de instrucción, estabulación y zona de asistencia y cuidado de los caballos, lo que obliga a ubicarla en suelo rústico. Dicho complejo lo componen: pista descubierta de picadero, pista cubierta de picadero, boxes para caballos, zona de lavado de caballos, almacén de alimento y/o pajar. En la parcela, de 11.256 m2 de superficie, se planean instalaciones y construcciones con un total de 1223 m2 de los cuales sólo están cubiertos los boxes (54 m2), almacén (70 m2) y una pista cubierta (600 m2).

Situación de la vivienda existente. La edificación de uso residencial que existe en una parte de la finca no se afecta a la actividad, quedando al margen de la actuación, sin vinculación a la consideración de uso extraordinario objeto de la solicitud.

3.- ANTECEDENTES.

En este mismo terreno fue aprobado por el Pleno el Proyecto de Actuación para la implantación de una Escuela de Agricultura Ecológica. Esta actividad cesó, estando en la actualidad sin vigencia aquella autorización.

4.- RÉGIMEN DE SUELO Y NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.

4.1.- Marco normativo vigente.

En materia de licencias, el marco legal aplicable es el siguiente:

(TRLRSRU) Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).
(LISTA) Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. Es de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor, (Disposición Transitoria Primera).
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 establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2021 (LISTA), **conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su sustitución conforme a dicha ley, los siguientes instrumentos de planeamiento:**

Código Seguro De Verificación:	Xt5I6yGLzib7QNnuGEQF0A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	11/06/2025 16:38:25
	Beatriz Crivell Reyes	Firmado	11/06/2025 10:53:15
Observaciones		Página	2/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Xt5I6yGLzib7QNnuGEQF0A==		





AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR
URBANISMO
URBANISMO AML

(NNSS) Normas Subsidiarias, aprobadas definitivamente por la C.P.U. el 16 de diciembre de 1982.
(POTAUS) Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio, publicado en BOJA de 9 de julio de 2009.
PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL a la LOUA de las NNSS. Pleno el 02/02/2010 (BOP de 07/06/2010).
Innovación nº 7 del PGOU. Mod. Normativa del Suelo No Urb. de Especial Protección. Aprobada definitivamente el 22/10/2014 por resolución de la C.T.O.T.y Urb.. (BOJA de 13/11/2014).

4.2.- Clasificación del suelo según ley vigente (LISTA).

Por lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, regla a)1ª de la LISTA, los terrenos objeto del informe deben tener la siguiente consideración de **SUELO RÚSTICO**.

4.3.- Esquema de instrumentos aplicados ordenados cronológicamente.

A continuación se relaciona en orden cronológico el conjunto de instrumentos de ordenación con afección al Suelo No Urbanizable del municipio de Sanlúcar la Mayor:

Instrumento de ordenación	Denominación del suelo en que se plantea la actuación	Articulado aplicable
Normas Subsidiarias (NNSS). aprobadas por la C.P.U. el 16 de diciembre de 1982 (BOJA el <u>22 de enero de 1983</u>).	“Suelo No Urbanizable 4ª Categoría. Sin Protección Especial.. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural”	Artº 154 a 156 de las NNSS
Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Sevilla (PEPMFS). Resolución de 14 de febrero, de la DG de Urbanismo (BOJA Nº 70 de <u>10 de abril de 2007</u>).	“Paisaje Sobresaliente Cornisa Oeste del Aljarafe”	NORMA 36 del PEPMFS
Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS). aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio (BOJA de <u>9 de julio de 2009</u>).	“Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística. Escarpes y Formas Singulares del Relieve. Cornisa Oeste del Aljarafe”.	Artº 4, 8, 64, 65, 74 y 75 del POTAUS. Artº 20, 21 y 22 LISTA
PGOU-ADAPTACIÓN PARCIAL de las NNSS a la LOUA aprobado por el Pleno el 2 de febrero de 2010, (el BOP el <u>7 de junio de 2010</u>).	“Suelo No Urbanizable de Especial Protección. PEPMF Paisaje Sobresaliente Cornisa Oeste del Aljarafe”.	Artº 154 a 156 NNSS. NORMA 36 del PEPMFS. Artº 4, 8, 64, 65, 74, 75 POTAUS. Artº 20, 21 y 22 LISTA
Innovación nº 7 del PGOU-ADAPTACIÓN PARCIAL de las NNSS a la LOUA. Modificación de la Normativa del Suelo Urbanizable de Especial Protección, aprobada el 22 de octubre de 2014 por la CTOTU de	“Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística. Escarpes y Formas Singulares del	Artº 154 a 156 NNSS. NORMA 36 del PEPMFS. Artº 4, 8, 64, 65, 74, 75 POTAUS

Código Seguro De Verificación:	Xt5I6yGLzib7QNnuGEQF0A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	11/06/2025 16:38:25
	Beatriz Crivell Reyes	Firmado	11/06/2025 10:53:15
Observaciones		Página	3/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Xt5I6yGLzib7QNnuGEQF0A==		





AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR
URBANISMO
URBANISMO AML

Sevilla, (BOJA de 13 de noviembre de 2014).	Relieve. Cornisa Oeste del Aljarafe”.	Artº 20, 21 y 22 LISTA
---	---------------------------------------	------------------------

4.4- RÉGIMEN URBANÍSTICO Y TERRITORIAL VIGENTE Y APLICABLE EN LA ACTUALIDAD.

En la actualidad, el régimen de los terrenos viene configurado de esta manera:

INSTRUMENTO	PGOU-ADAPTACIÓN PARCIAL de las NNSS a la LOUA. Tras la Innovación nº 7 del mismo aprobada el 22 de octubre de 2014 por la Comisión Territorial de Ord. del Territorio y Urb. de Sevilla, (Publicado en BOJA de 13 de noviembre de 2014).
CLASIFICACIÓN	Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística. Escarpes y Formas Singulares del Relieve. Cornisa Oeste del Aljarafe.
ARTICULADO APLICABLE:	• NNSS: Artº 154 a 156 • POTAU: Artº 4, 8, 64, 65, 74 y 75 • NORMA 36 del PEPMFS • LISTA: Artº 20, 21 y 22

Inicialmente en las NNSS estos terrenos eran clasificados como: “Suelo No Urbanizable 4ª Categoría. Sin Protección Especial. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural”

Y en la actualidad, tras la Innovación nº 7 del Planeamiento General Vigente figuran clasificados como: “Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Territorial o Urbanística. “Escarpes y Formas Singulares del Relieve. Cornisa Oeste del Aljarafe”.”

No obstante, las determinaciones propias que fueron establecidas para la zona de “Suelo No Urbanizable 4ª Categoría. Sin Protección Especial. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural” no han desaparecido, por lo que son de aplicación los artículos 154 a 156 de las NNSS.

Por la DT Cuarta.3 de la LOUA, con la formulación de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de 1982, se adquiere el rango o denominación de PGOU (Plan General de Ordenación Urbanística).

Por los artículos 3, 4 y 5 del PGOU-Adaptación Parcial se establece la debida integración de los documentos, su interpretación y el orden de prelación.

El citado PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA contiene un ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Por las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda del ANEXO a las Normas Urbanísticas citado, se puede concretar la situación urbanística y el conjunto de normativa aplicable según las determinaciones establecidas y no derogadas.

Por el ARTÍCULO 14 del ANEXO se refunden y concretan las determinaciones para el Suelo No Urbanizable, reenviando a la aplicación de los artículos originales de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias antes citados.

5.- REPRODUCCIÓN DEL ARTICULADO APLICABLE.

Por facilidad para el seguimiento del contenido aplicado, se procede en este apartado a transcribir los artículos que se consideran necesarios y que constituye el fundamento del presente informe urbanístico sobre la actuación.

5.1.- Transcripción de los artículos de las Normas Urbanísticas:

Código Seguro De Verificación:	Xt5I6yGLzib7QNnuGEQF0A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	11/06/2025 16:38:25	
	Beatriz Crivell Reyes	Firmado	11/06/2025 10:53:15	
Observaciones		Página	4/12	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Xt5I6yGLzib7QNnuGEQF0A==			



AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR
URBANISMO
URBANISMO AML

NNSS. Art. 154. Usos.-

- Vivienda familiar
- explotación agropecuaria
- Industria agropecuaria, extractiva o derivadas
- edificación o instalación de utilidad pública o interés social
- construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas.

NNSS. Art. 155. Actuaciones Residenciales.

En ningún caso las actuaciones de carácter residencial podrán tener la consideración de utilidad pública o interés social.

NNSS. Art. 156. Núcleo de población.

Se considera que se constituye núcleo de población cuando se dan alguna de las siguientes condiciones:

- A) Densidad edificatoria superior a 1 viv/Ha.
- B) Infraestructura común a más de 3 viviendas de alguno de los Servicios Urbanísticos: abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica o acceso a viario.
- C) Distancia entre edificaciones, cuando se trate de vivienda familiar, inferior a 100 metros.
- D) Se podrá permitir la implantación de otras edificaciones o instalaciones de utilidad pública o social, debidamente justificadas, sin la limitación de la distancia entre edificaciones.

5.2.- Transcripción de la NORMA 36 del PEPMF.

El artículo 14.3 del ANEXO remite a lo siguiente:

Para el caso de los tres espacios protegidos, Complejos Serranos de Palmares y La Herrería y el **Paisaje Sobresaliente Cornisa Oeste del Aljarafe**, serán de aplicación las determinaciones incluidas en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla.

Espacio protegido: Cornisa Oeste del Aljarafe.

Además de las Normas Generales del Título II del Plan Especial de Protección del Medio Físico, a este espacio le son de aplicación específicamente las Normas Particulares número 35 y 36, relativas al nivel de protección especial y a la calificación de Paisaje Sobresaliente.

[36. Paisajes sobresalientes (PS).

1. Se entiende por tal, aquellos espacios que se caracterizan por su reconocida singularidad paisajística, frecuentemente apoyadas en rasgos geomorfológicos notables. Suelen presentar asimismo importantes calores faunísticos y/o botánicos. En general son unidades de reducida extensión y relativa uniformidad.

2. En estos espacios se prohíbe:

- a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- b) Las obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.
- c) Las construcciones e instalaciones agrarias anejas a la explotación excepto las infraestructuras mínimas de servicio.
- d) Las actuaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros.
- e) Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.
- f) Cualquier tipo de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
- g) Las actividades turística-recreativas excepto las que más adelante se señalan.
- h) Las viviendas aisladas, excepto las ligadas a la explotación en las condiciones que se establecen a continuación.
- i) Las construcciones y edificios públicos singulares.
- j) Las actuaciones de carácter infraestructural excepto la localización del viario de carácter general previo Estudio de Impacto Ambiental que asegure la minimización de los impactos paisajísticos.

Código Seguro De Verificación:	Xt5I6yGLzib7QNnuGEQF0A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	11/06/2025 16:38:25
	Beatriz Crivell Reyes	Firmado	11/06/2025 10:53:15
Observaciones		Página	5/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Xt5I6yGLzib7QNnuGEQF0A==		





AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR
URBANISMO
URBANISMO AML

- k) En general cualquier uso o actividad que pueda implicar degradación de los valores paisajísticos que se pretenden proteger.
l) Las instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas de acuerdo a lo dispuesto en la norma 26.
b) Las construcciones no permanentes de restauración siempre que no supongan impactos paisajísticos significativos.
c) Los usos turísticos y recreativos en edificaciones legales existentes.
d) Las obras de protección hidrológica y en general todas aquellas encaminadas a potenciar los valores paisajísticos protegidos.
e) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios. La licencia deberá ser denegada cuando concurran algunas de las circunstancias establecidas en la letra h) de la Norma 37.3.]

5.3.- Transcripción del artículo 22 de la LISTA.

Artículo 22. Actuaciones extraordinarias.

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.

(...)

5.4.- Transcripción de los artículo 74 y 75 de las Normas del POTAUS.

Artículo 74 POTAUS. Objetivos de los Escarpes y Formas Singulares del Relieve. (N).

Son objetivos del Plan en relación con los Escarpes y Formas Singulares del Relieve los siguientes:

- a) Prevención de riesgos asociados al deslizamiento de laderas.
b) Incremento de la cubierta forestal.
c) Cualificación del paisaje.

Artículo 75 POTAUS. Ordenación de los Escarpes y Formas Singulares del Relieve. (D y R).

1. En los Escarpes y Formas Singulares del Relieve, identificados en el plano de ordenación del Sistema de Protección, no podrán autorizarse actuaciones que supongan su aterrazamiento, edificación, o pérdida de cubierta arbórea o forestal en todos aquellos terrenos con pendientes superiores al 10% en un 25 % de su superficie. (D)
2. Los proyectos de infraestructuras que afecten a estos ámbitos deberán realizar un estudio específico de su incidencia y minimizar su impacto sobre la estabilidad de las laderas, la escorrentía superficial y el paisaje. (D)
3. Con el objetivo de garantizar la estabilidad de sus laderas, la ordenación de usos de estos espacios tendrá como objetivo el mantenimiento y la recuperación de la vegetación arbórea o forestal y, en su caso, de las plantaciones de olivares localizadas en ellas. (D)
4. El planeamiento general de los municipios afectados por escarpes en contacto con los núcleos urbanos favorecerá el papel paisajístico (punto de percepción) de los mismos mediante la creación de instalaciones o itinerarios para la observación y disfrute del uso público y el

Código Seguro De Verificación:	Xt5I6yGLzib7QNnuGEQF0A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	11/06/2025 16:38:25
	Beatriz Crivell Reyes	Firmado	11/06/2025 10:53:15
Observaciones		Página	6/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Xt5I6yGLzib7QNnuGEQF0A==		





AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR
URBANISMO
URBANISMO AML

paisaje. (D)

5. Los Escarpes y Formas Singulares del Relieve definidos en el plano de ordenación del Sistema de Protección se considerarán prioritarios para las actuaciones incluidas en los programas de reforestación previstos en la Sección anterior. (D)

6. Se recomienda a la administración sectorial competente la elaboración de un estudio sobre la restauración paisajística de las canteras históricas ubicadas en Los Alcores. (R)

6.- ANÁLISIS DE LA CONFORMIDAD CON LA LEY Y EL REGLAMENTO.

El documento que se informa es el Proyecto de Actuación presentado con Reg. Entr. N° 3120 de 20/04/2025 redactado por el ingeniero agrónomo R. Antonio Duque Reina titulado **“PROYECTO DE ACTUACIÓN instalación de un Centro de Equinoterapia en parcela 108 del polígono 9 -Escuela Inclusiva de Actividades Ecuestres”**.

El procedimiento de autorización de las **actuaciones extraordinarias** (artículo 32.1 del RGTO) establece que conforme al artículo 22.3 de la Ley, las actuaciones extraordinarias requieren, para ser legitimadas, de una **autorización previa** a la licencia que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, otorgada por el Ayuntamiento. Para ello, en este caso el promotor solicita la **declaración de actuación de interés público o social** (según el caso previsto en el 32.1.a) del RGTO).

6.1.- Sobre las actuaciones en suelo rústico (artículo 22.a) y c) RGTO LISTA).

Se informa que la actuación propuesta no está expresamente prohibida por la ordenación territorial y urbanística, y la actividad de empleo de caballos es compatible en suelo rústico (artículo 22.a) RGTO LISTA).

Se comprueba que no es una actuación que induce a la formación de nuevos asentamientos, no tratándose de construcciones de uso residencial (artículo 22.b) RGTO LISTA)

Respecto lo previsto en el artículo 22.c) del RGTO, se considera que la transformación que se describe en la propuesta del Proyecto no menoscaba o reduce las condiciones del paisaje y no lesiona patrimonio edificado.

6.2.- Sobre la no inducción a la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico (artículo 24 RGTO LISTA).

Se ha comprobado lo establecido en el artículo 24 del reglamento, con el fin de prevenir la formación de nuevos asentamientos.

En este caso, con la implantación de los boxes, estructura de cubierta para la pista y anejos, se comprueba que no se induce a la formación de nuevos asentamientos.

En relación con el apartado 2.a) del artículo 24, se comprueba que no estamos ante un acto de segregación o división, por lo que no se incurre en peligro de formación de asentamientos por esta razón.

Respecto al 24.2.b), no es una solicitud en la que se traten transmisiones de cuotas proindiviso que tengan relación con una asignación individualizada del terreno por fracciones inferiores a la parcela mínima. No se propone alteración alguna de la parcela ni de cuotas proindiviso.

Por comprobación con lo regulado en el 24.2.c), se informa que en este caso no existen en la parcela agrupaciones de edificaciones, ni otras construcciones que por número y separación o distancia se encuentren en situación de incumplimiento. Las reglas establecidas en el 24.2.c) se cumplen, por lo que no existe inconveniente.

Igualmente la actuación solicitada es conforme con lo previsto en el 24.2.e) y d). No se propone la construcción de nuevas edificaciones ni viviendas.

Se comprueba justificada la condición del 24.2.f), pues no se produce trazado de viarios propios de zonas urbanas o suburbanas.

Sobre lo dispuesto en el 24.2.g) se comprueba que no se produce la aparición de infraestructuras de servicios básicos diferentes a actuaciones ordinarias. En proyecto se justifica que la parcela cuenta ya con suministro de agua y electricidad, resolviendo el saneamiento con equipos autónomos.

Código Seguro De Verificación:	Xt5I6yGLzib7QNnuGEQF0A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	11/06/2025 16:38:25
	Beatriz Crivell Reyes	Firmado	11/06/2025 10:53:15
Observaciones		Página	7/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Xt5I6yGLzib7QNnuGEQF0A==		





6.3.- Sobre la adecuación y proporcionalidad de las actuaciones en suelo rústico (artículo 26 RGTO LISTA).

Con la solicitud no se plantea la ejecución de obras de viviendas. Se introducen construcciones propias de la actividad de tenencia de caballos, en gran parte de carácter prefabricado y fácilmente desmontable y sin posibilidad de albergar usos habitables o propios del suelo urbano.

En relación con lo exigido por el artículo 26.a), se informa que esta actuación extraordinaria solicitada sí justifica la adecuación y proporcionalidad en el contexto y el entorno rústico en que se encuentra.

No se aplica lo regulado en el 26.b) y c) al no tratarse de implantación de nuevas infraestructuras.

Sobre lo dispuesto en el 26.d), se comprueba que no se plantean edificaciones, sino construcciones. Ninguna de las construcciones (boxes) o instalaciones (Cubierta de pista) contiene elementos propios del uso residencial 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.

No se plantea la instalación de contenedores ni la construcción de cerramientos o muros que limiten el campo visual o la desfiguración del paisaje.

Por ello, se considera justificado el cumplimiento de la adecuación y proporcionalidad del artículo 26.

6.4.- Sobre otros requisitos derivados de normativa sectorial (artículo 30.5 RGTO LISTA).

Se informa que con la solicitud de obras para centro de equinoterapia no se afecta otra normativa sectorial, por no ejecutarse obras externas que afecten a yacimientos arqueológicos, al dominio público hidráulico o vías pecuarias.

6.5.- Sobre las actuaciones extraordinarias (artículo 30 RGTO LISTA).

Se informa que la actuación propuesta no está expresamente prohibida por la ordenación territorial y urbanística, y se considera compatible y conforme con el régimen de protección que, en este caso, le es de aplicación. Se trata de un uso y actuación de interés público o social que contribuye a la ordenación y el desarrollo del medio rural, y también se trata de una actividad que ha de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano (artículo 30.1 RGTO).

Tiene que ser declarada, si procede, mediante acuerdo municipal, la consideración de “usos y actuaciones de interés público o social que contribuyen a la ordenación y el desarrollo del medio rural”, fundamentado en las circunstancias 1ª, 2ª, y 5ª del artículo 30.2.b) del RGTO LISTA:

*“1.ª 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
2ª. 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.
5ª. 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.”*

7.- ANÁLISIS DEL CONTENIDO DOCUMENTAL PROYECTO DE ACTUACIÓN.

Se regula el procedimiento en el artículo 33 del RGTO.

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

La empresa promotora de este proyecto es **ASOCIACIÓN EQUITEA**, con CIF G90190471 representada por Marta Alonso Pila, con los datos de notificación que constan en la solicitud.

7.2. Descripción detallada de la actuación.

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

La finca corresponde a parcela catastral, parcela 108 del polígono 9 de Sanlúcar la Mayor, con referencia catastral RC:

Código Seguro De Verificación:	Xt5I6yGLzib7QNnuGEQF0A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	11/06/2025 16:38:25	
	Beatriz Crivell Reyes	Firmado	11/06/2025 10:53:15	
Observaciones		Página	8/12	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Xt5I6yGLzib7QNnuGEQF0A==			



AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR
URBANISMO
URBANISMO AML

41087A009001080000FR, agrario y 41087A009001080001GT, residencial. La parte residencial de esta finca no se utiliza para la actividad solicitada o actuación extraordinaria del suelo rústico.

Se encuentra situada en el paraje Los Seises o Las Monjas. La parcela tiene una superficie de 11.256 m2, con distintas construcciones, como vivienda (la cual no se afecta a la actuación) y almacén. Linda con el camino de Palmillas, al Este. Al Norte con la parcela catastral 42, al Oeste con la parcela catastral 107, y al Sur con la parcela catastral 57. Las coordenadas UTM son (U.T.M. Huso: 29 ETRS89).

X Y

749054.72 4143646.78
749102.75 4143624.07
749114.24 4143623.96
749104.93 4143594.49
749083.82 4143545.17
749070.17 4143525.63
749053.10 4143506.40
749032.92 4143483.51
749021.44 4143485.93
748992.58 4143500.19
748975.84 4143509.97
749054.72 4143646.78

b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.

En el Proyecto de Actuación se expresa que los terrenos son adquiridos en compraventa., con 11.256 m2 según ficha catastral. Se trata de finca inscrita en el Registro de la propiedad de Sanlúcar la Mayor, Finca número 7999 de Sanlúcar la Mayor. Inscripción 4ª de la finca registral número 15, obrante al libro 22 folio 240 de esta ciudad. Identificador Único de Fincas Registrales: 41010000332527.

Se describe con suficiente concreción la caracterización física y jurídica de los terrenos. Se acompaña Nota Simple.

c) Características socioeconómicas de la actuación.

En el Proyecto contiene una descripción que se puede resumir como sigue:

Como aporte social, la actividad está enmarcada como entidad de atención social cuyo objetivo es la ayuda terapéutica a personas con diversidad funcional. La actividad está gestionada por una organización Sin Ánimo de Lucro, cuyo fin es aportar capacidades y cubrir un espacio dentro de la atención a personas con limitaciones funcionales o autismo. Desarrolla una función Social y Solidaria. Es colaboradora de entidades cuyo objetivo se basa en la ayuda social. En definitiva, realiza un bien social y ocupa un espacio territorial con falta de servicios en este aspecto y con demandas importantes sobre esta terapia. Por otra parte, el funcionamiento de la actividad precisa de personal multidisciplinar, fisioterapeutas, educadores y técnicos deportivos en equitación. Además de personal de mantenimiento de los caballos, mozo de cuadras, veterinarios, etc.

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.

En el Proyecto contiene una descripción de las construcciones existentes y de las obras necesarias para el desarrollo de la actividad. Se comprueba que tanto las construcciones e instalaciones existentes como las que se proponen para el desarrollo de la actividad, son conformes con la normativa aplicable en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

En coherencia con la ordenación del PEPMF, se propone la reforestación de arbolado similar al preexistente en todas las zonas de la finca que se encuentran como tierra calma y que no se destinan a uso directo de la escuela de equinoterapia.

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

Este Proyecto de Actuación no contempla la construcción de una edificación residencial. La casa existente no se usará como construcción vinculada a la actividad, quedando sin relación con la actividad solicitada.

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

Se declara en el Proyecto que las obras se realizarán en un plazo de tres meses. Contando desde, una vez obtenidos todos los permisos y licencias oportunas, el replanteo de las obras hasta la puesta en funcionamiento, licencia de apertura.

Código Seguro De Verificación:	Xt5I6yGLzib7QNnuGEQF0A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	11/06/2025 16:38:25
	Beatriz Crivell Reyes	Firmado	11/06/2025 10:53:15
Observaciones		Página	9/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Xt5I6yGLzib7QNnuGEQF0A==		





7.3.- 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.

Se expone en el documento aportado que la actuación puede considerarse de carácter **estratégico para el desarrollo económico y social** del municipio y generadora de potenciales efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local, teniendo en cuenta que implicará una sustancial mejora del efecto marca de Sanlúcar la Mayor en relación con una actividad de tipo asistencial y conllevará la formación y contratación de mano de obra cualificada en diversas profesiones vinculadas con la misma.

Por último, se justifica que cabe considerar el impacto positivo que este Proyecto de Actuación puede tener a la hora de fomentar iniciativas de desarrollo que contribuya a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular y a evitar el despoblamiento de las zonas rurales. La actividad aquí propuesta necesariamente habrá de generar sinergias con emprendedores de la zona para poder ofertar numerosos servicios de calidad con alto valor añadido.

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

Se expresa en el documento que la actividad no tiene cabida en ningún otro suelo que no sea Suelo Rústico, por las características y necesidades del proyecto, y por el uso de explotación ganadera que obliga a alejarse de núcleos habitados y principalmente por la amplia superficie que precisa.

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

En el documento aportado se justifica de conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la LISTA, así como con lo establecido en los artículos 22.a) y c) y artículo 30.2.b) regla 1ª, 2ª y 5ª del REGLAMENTO LISTA, siendo considerado como un uso y una actuación extraordinaria en suelo rústico que no está expresamente prohibido por la ordenación territorial y urbanística.

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

Queda justificado que no se afecta otra normativa sectorial, por no ejecutarse obras externas que afecten a yacimientos arqueológicos, al dominio público hidráulico, vías pecuarias, servidumbres aeronáuticas o servicio de carreteras, entre otras.

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

Queda justificado que no se induce a la formación de nuevos asentamientos, toda vez que la implantación de los elementos de este centro para uso de caballos no constituye un acto que favorezca la formación de núcleo de población.

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

El Proyecto de Actuación promueve la reforestación de aquellos espacios de la finca que se no se necesitan para la pista de los caballos o boxes, de manera que se recupere la imagen y paisaje de la zona, con una masa arbolada predominante.

g) Viabilidad económico-financiera de la actuación.

En el Proyecto se justifica de manera pormenorizada la viabilidad económica y financiera.

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

Se propone en el Proyecto la cualificación de los terrenos durante 30 años.

7.4.- Obligaciones asumidas por el promotor.

El documento contiene un apartado donde se recogen las obligaciones asumidas por el promotor, que son las previstas en la LISTA y en el Reglamento, artículo 33.4:

Código Seguro De Verificación:	Xt5I6yGLzib7QNnuGEQF0A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez		Firmado	11/06/2025 16:38:25
	Beatriz Crivell Reyes		Firmado	11/06/2025 10:53:15
Observaciones			Página	10/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Xt5I6yGLzib7QNnuGEQF0A==			





AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR
URBANISMO
URBANISMO AML

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.

8.- CONCLUSIÓN:

Visto el objeto de lo solicitado, se informa que se considera justificada la solicitud conforme a lo establecido en los artículos 20 y 22 de la LISTA, y en los artículos 22 y 30 del REGLAMENTO LISTA.

Visto el contenido del Proyecto de Actuación, que se comprueba que se ajusta a lo previsto en el Reglamento de la LISTA, quedando establecido el alcance y límites de la intervención solicitada, concretada en la implantación de los boxes para caballos, el almacén de alimentos, la cubierta de una pista de prácticas y la reforestación con nuevo arbolado de los espacios de la parcela que no se utilizan para la actividad equina.

Se informa la solicitud de tramitación de AUTORIZACIÓN PREVIA para una actuación y uso extraordinario en el suelo rústico, quedando encuadrado como actuación que puede ser declarada de interés público o social y cuya localización es incompatible para emplazamiento en suelo urbano.

Se emite, conforme el artículo 32 del Reglamento de la LISTA, **INFORME FAVORABLE**, previo al informe jurídico y la admisión a trámite de la solicitud, sobre el el Proyecto de Actuación presentado con Reg. Entr. N° 3672 de 09/05/2025 redactado por el ingeniero agrónomo ingeniero agrónomo R. Antonio Duque Reina titulado **“PROYECTO DE ACTUACIÓN instalación de un Centro de Equinoterapia en parcela 108 del polígono 9 -Escuela Inclusiva de Actividades Ecuestres”** firmado con fecha 5 de mayo de 2025.”

Visto el informe de Secretaría de fecha 03/06/2025 , obrante en el expediente.

Visto cuanto antecede, de conformidad con la normativa citada, por medio de la presente se propone a la Alcaldía la adopción de **ACUERDO** en los siguientes términos:

PRIMERO.- Admitir a trámite de la solicitud de autorización previa para actuación extraordinaria en suelo rústico en **FINCA “LOS SEISES” CAMINO DE PALMILLAS, PARCELA 108, POLÍGONO 9**, del término municipal de Sanlúcar la Mayor, a instancias de **ASOCIACIÓN EQUITEA**, para el desarrollo de una actividad de un **Centro de Equinoterapia, ESCUELA INCLUSIVA DE ACTIVIDADES ECUESTRES**, según Proyecto de Actuación presentado con Registro de Entrada núm. 3672 de 09/05/2025 redactado por el ingeniero agrónomo R. Antonio Duque Reina.

SEGUNDO.- Someter el Proyecto de Actuación a información pública por plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la publicación, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, en el Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica Municipal (<https://sedesanlucarlamayor.dipusevilla.es>), y en el Portal de Transparencia.

TERCERO.- Practicar trámite de audiencia a las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados y a los titulares de 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.

CUARTO.- Solicitar de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo informe de incidencia territorial conforme a lo dispuesto en el artículo 71.1.a) del RGLISTA."

Visto cuanto antecede, de conformidad con la normativa citada, por medio de la presente tengo a bien dictar la siguiente **RESOLUCIÓN**:

PRIMERO.- Admitir a trámite de la solicitud de autorización previa para actuación extraordinaria en suelo rústico en **FINCA “LOS SEISES” CAMINO DE PALMILLAS, PARCELA 108, POLÍGONO 9**, del término municipal de Sanlúcar la

Código Seguro De Verificación:	Xt5I6yGLzib7QNnuGEQF0A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	11/06/2025 16:38:25
	Beatriz Crivell Reyes	Firmado	11/06/2025 10:53:15
Observaciones		Página	11/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Xt5I6yGLzib7QNnuGEQF0A==		





AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR
URBANISMO
URBANISMO AML

Mayor, a instancias de **ASOCIACIÓN EQUITEA**, para el desarrollo de una actividad de un **Centro de Equinoterapia, ESCUELA INCLUSIVA DE ACTIVIDADES ECUESTRES**, según Proyecto de Actuación presentado con Registro de Entrada núm. 3672 de 09/05/2025 redactado por el ingeniero agrónomo R. Antonio Duque Reina .

SEGUNDO.- Someter el Proyecto de Actuación a información pública por plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la publicación, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, en el Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica Municipal (<https://sedesanlucarlamayor.dipusevilla.es>), y en el Portal de Transparencia.

TERCERO.- Practicar trámite de audiencia a las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados y a los titulares de 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.

CUARTO.- Solicitar de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo informe de incidencia territorial conforme a lo dispuesto en el artículo 71.1.a) del RGLISTA.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, expido la presente con el visto bueno del Sr/Sra Alcalde/Alcaldesa, en AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR a 11/06/2025

Vº Bº
Alcalde-Presidente

Fdo.: Raúl Castilla Gutiérrez

Fdo.: Beatriz Crivell Reyes

[Firmas electrónicas]

Código Seguro De Verificación:	Xt5I6yGLzib7QNnuGEQF0A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	11/06/2025 16:38:25
	Beatriz Crivell Reyes	Firmado	11/06/2025 10:53:15
Observaciones		Página	12/12
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Xt5I6yGLzib7QNnuGEQF0A==		

