



**Expediente n.º: 3710**

**Informe Jurídico**

**Procedimiento:** Autorización para actuaciones extraordinarias de interés público en suelo rústico

**Asunto:** PROYECTO PARA ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA SOBRE SUELO RÚSTICO. ACONDICIONAMIENTO HACIENDA DE TABLANTE PARA LA ACTIVIDAD DE USO TURÍSTICO, ALOJAMIENTO RURAL Y CELEBRACIONES. POL. 7 PAR. 142 ESPARTINAS

**Fecha de iniciación: 14/09/23**

### **INFORME JURÍDICO**

De acuerdo con lo ordenado por la Alcaldía mediante Providencia de fecha 20/09/23 y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3.3 a) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el Régimen Jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional y teniendo en cuenta los siguientes:

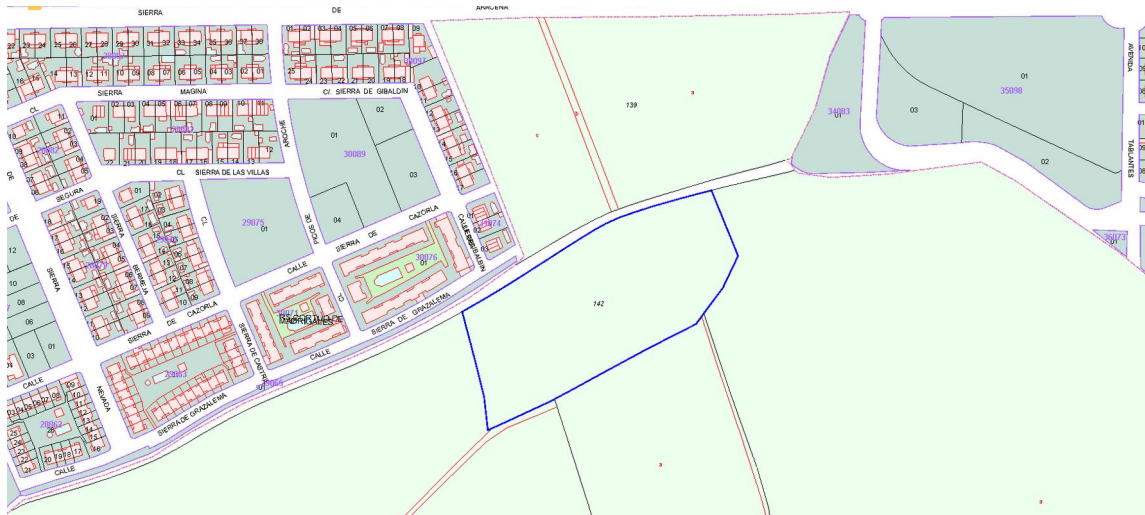
### **ANTECEDENTES**

**PRIMERO.** Con registro de entrada 2023-E-RE-3554 de fecha 13/09/2023, tuvo entrada la solicitud de D. Antonio Acosta Herrera, en representación de la entidad Hacienda Tablantes S,L., provista de CIF.: B-41555723, para tramitar el procedimiento para autorizar la implantación de usos y actuaciones de interés público o social en suelo rústico, para lo que adjuntan PROYECTO PARA ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA SOBRE SUELO RÚSTICO. ACONDICIONAMIENTO HACIENDA DE TABLANTE PARA LA ACTIVIDAD DE USO TURÍSTICO, ALOJAMIENTO RURAL Y CELEBRACIONES. POL. 7 PAR. 142 ESPARTINAS, redactado por el arquitecto D. Juan Illanes Peña.

**SEGUNDO.** Con fecha 30/12/23 una vez estudiada la solicitud presentada, el arquitecto técnico municipal emite informe favorable sobre la documentación técnica presentada para la tramitación.

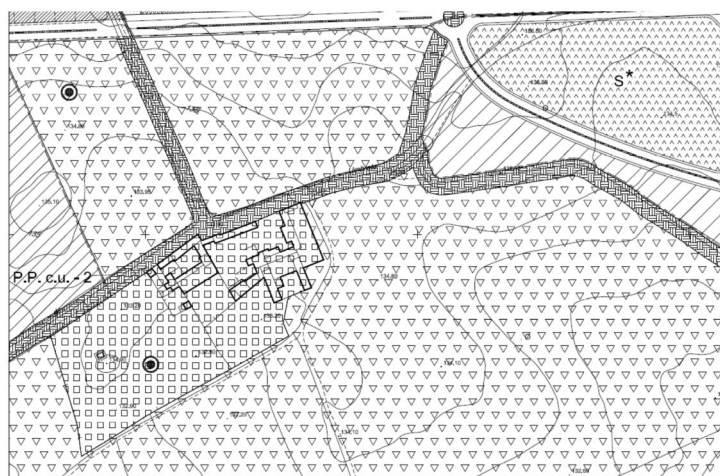
**TERCERO.** Las circunstancias urbanísticas son las siguientes:

La parcela con referencia catastral 41040A007001420000SA, cuenta con una superficie, según catastro de 19.485 m<sup>2</sup> y se correspondería con la finca registral número 5607, inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor al Tomo 2684, Libro 268 Folio 142., con superficie registral 20.191,55 m<sup>2</sup>







## En relación con el PGOU, Adaptación Parcial de las NNSMM a la LOUA

En la actualidad esta parcela se ve afectada por el PGOU, Adaptación Parcial de las NNSMM a la LOUA, con Aprobación Definitiva por acuerdo plenario de 30/07/09, así como por la Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU, documentos (I) y (II), con Aprobación Definitiva por acuerdo plenario de fechas 18/10/2010 y 25/02/2011 respectivamente y, la Innovación con Carácter de Modificación Pormenorizada de los Artículos del Título XII, aprobada con fecha 14/05/15. Dicho Planeamiento en general clasifica la parcela como Patrimonio Arquitectónico, según se aprecia en los planos adjuntos:




### OTRAS DETERMINACIONES

-  PATRIMONIO PROTEGIDO
-  CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS  
(V: Ventas)
-  PROTECCIÓN RESTOS ARQUEOLÓGICOS
-  CAUTELA RESTOS ARQUEOLÓGICOS

### SUELO NO URBANIZABLE

-  RESERVA VARIOS
-  PROTECCIÓN VARIOS: P.V.  
PROTECCIÓN FERROCARRIL: P.F.  
VÍAS PECUARIAS: V.P.  
■ CORREIL DEL PATRIMONIO (37,6%)  
■ CANCHA REAL (78%)

### PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO


-  LOCALIZACIÓN

1 NÚMERO

### YACIMIENTOS DE INTERÉS CIENTÍFICO

-  LOCALIZACIÓN

1 NÚMERO YACIMIENTO

-  ENTORNO DE PROTECCIÓN

<b>PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO</b>	
<b>3 (*)</b>	<b>HACIENDA DE TABLANTE</b>

(\*) INVENTARIO DE ARQUITECTURA POPULAR





	YACIMIENTOS DE INTERÉS CIENTÍFICO
747	HACIENDA DE TABLANTE
1652	MESNADA

Igualmente, se localiza en la parcela el Yacimiento Científico Mesnada, y está afectada por el entorno de protección del Yacimiento Científico Hacienda Tablante.

Por su lindero Norte existe una franja de Suelo No Urbanizable de Protección de Vías Pecuarias.

**La Hacienda Tablante** (patrimonio arquitectónico) en atención a lo establecido en el Artículo 8.2.4.- de las Normas Urbanísticas del PGOU, Adaptación Parcial de las NNSSMM a la LOUA, cuenta con un Nivel de Protección Global (B).

El nivel de protección global, es el asignado a los edificios en los que confluyen valores de significación histórica y estética, y en el que el número de elementos a proteger hace inviable cualquier actuación que no repercuta en la totalidad.

Son edificios en los cuales, o bien los valores históricos no son suficientes para merecer el rango legal de BIC declarado, o dentro de su estilo arquitectónico no son el máximo exponente del mismo.

Se aplicará este nivel de protección a los edificios, y parcelas que figuran grafiados en los Planos de Ordenación.

El Artículo 8.2.5. regula las Condiciones de edificación.

Dentro del nivel de protección global, se permiten obras con los siguientes grados de intervención:

- a) Grado 1. Mantenimiento y conservación.
- b) Grado 2. Consolidación y restauración.
- c) Grado 3. Adaptación.
- d) Grado 4. Demolición parcial, de cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.
- e) Grado 5. Redistribución.
- f) Grado 6. Ampliación.
- g) Grado 7. Renovación.

El Artículo 8.2.6. establece las Condiciones de uso.

- Residencial.
- Usos terciarios, excepto grandes superficies comerciales.
- Dotacional.

En el caso de estar el edificio en desuso la rehabilitación tenderá a incluirlo como uso dotacional



preferentemente

El Artículo 4.6.1., Define los Usos terciarios y relaciona los usos pormenorizados:

1. El uso centro y servicios terciarios es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

b. Espectáculos y salas de reunión: es aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos.

c. Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

c1) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

c2) Agrupación comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales, con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

Según el carácter de los bienes objeto del comercio pueden ser:

- Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias mayoritariamente.

- Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio no alimentario.

d. Oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

e. Campamento: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal mediante la instalación de tiendas de campaña, caravanas, etc.

f. Aparcamiento-garaje: es el uso de aquellos espacios, edificados o no, destinados al estacionamiento y guarda de vehículos. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Garaje: Cuando el espacio, edificado o no, destinado a tal uso, se encuentra en el interior de la parcela.

- Aparcamiento: Si el espacio destinado a tal uso se encuentra bajo las rasantes de las zonas verdes, espacios libres y red viaria o en las áreas dispuestas a tal fin en la red viaria o en la zona de reserva de viario

El Uso Dotacional, se define en el art. Artículo 4.7.1:

1. Es uso dotacional el que sirva para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga





posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

2. Comprende los siguiente usos pormenorizados:

a) Educativo, que abarca la educación de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas de cualquier de cualquier tipo y la investigación.

b) Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c) Servicios de Interés Público y Social ( S.I.PS.), que comprende, a su vez, los siguientes usos:

a) Sanitario, Consiste en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización, así como los que se presten en despachos profesionales.

b) Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria o a las personas, mediante los servicios sociales.

c) Cultural y Educativo, consistente en la conservación, recreación y transmisión de conocimientos y la estética, investigación etc. tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, centros de formación, academias, etc.

d) Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de la administración pública en todos sus niveles y se atiende a los ciudadanos. Así como oficinas y despachos donde se presten servicios profesionales.

e) Mercados de abastos y centros de comercio, consistente en el aprovisionamiento y consumo de productos para el abastecimiento de la población, así como Comercio en su categoría de Local Comercial.

f) Servicios urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, de satisfacción a las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

g) Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

En cuanto al **Yacimiento de Interés Científico Mesnada**, señalar que, se entiende por yacimientos de interés científico los de carácter histórico, geológico o paleontológico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, cuya protección debe quedar asegurada. (Artículo 8.3.1.) y, comprenden todos los recogidos en las Normas Urbanísticas y sus Áreas de Protección.

El Área de protección de un yacimiento será la comprendida en un círculo de 150 metros de radio tomando como centro la localización del yacimiento.

Toda actuación quedará regulada por la LPHE, la LPHA y demás normativa Estatal o Autonómica que le sea de aplicación, así como por estas PGOU.

Toda actuación en el ámbito del yacimiento o su Área de Protección, estará condicionado a lo siguiente:

Comunicación previa al Ayuntamiento de Espartinas, que a su vez lo comunicará a la D.T. de la Consejería de Cultura.



Toda autorización y licencia municipal requerirá informe previo de la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura.

En cuanto a las Condiciones de Uso. (Artículo 8.3.8) dentro del nivel de protección B, de aplicación a este tipo de yacimientos, previamente a cualquier actuación se admite el uso agrícola y ganadero.

Según el Proyecto presentado, a grandes se proponen los siguientes usos:

- \* Celebración de eventos sociales (bodas, pedidas de mano, reuniones familiares, fiestas privadas, bautizos, comuniones, etc.).
- \* Celebración de eventos empresariales (conferencias, congresos, seminarios, reuniones directivas, ruedas de prensa, cenas de gala, lanzamiento de productos, juntas de accionistas, homenajes, branding de marca, presentación de colecciones de moda, showrooms, desayunos, almuerzos o cenas de trabajo, etc.).
- \* Rodajes de películas, series o anuncios comerciales.
- \* Visitas de carácter turístico y etnográfico.
- \* Actividades ecuestres e hípicas. Paseos a caballo por las distintas sendas de la finca, actividades de terapia ecuestre.
- \* Alojamiento de uso turístico de carácter rural y temporal.
- \* Vivienda unifamiliar para alojamiento del guarda de la finca.

Visto lo expuesto y, según lo analizado los usos propuestos serían viables urbanísticamente, en relación con el P.G.O.U. - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Espartinas .





### **En relación con el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla:**

Consultada la Cartografía de Ordenación del POTAU, en concreto el plano de "Sistema de Protección", cuyos componentes se identifican con carácter de norma en su art. 57, los terrenos objeto de la actuación se encuentran incluidos en el mismo como Zonas y Elementos de Protección Territorial en la categoría "Espacios Agrarios de Interés", regulada en los artículos 76 a 77 de la Normativa y por Yacimientos Arqueológicos y Edificios y Lugares de Interés Territorial, regulados en los arts 78 a 80.





#### **ESPACIOS Y ELEMENTOS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL**

##### **ZONAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL**

-  ESCARPES Y FORMAS SINGULARES DEL RELIEVE
-  ÁREAS FORESTALES
-  ESPACIOS AGRARIOS DE INTERÉS
-  SISTEMA HIDROLÓGICO

##### **ELEMENTOS CULTURALES DEL PATRIMONIO TERRITORIAL**

-  YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS
-  EDIFICIOS Y LUGARES DE INTERÉS TERRITORIAL





### **Artículo 77 Ordenación de los Espacios Agrarios de Interés. (D)**

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general y los planes y programas de infraestructuras tendrán entre sus objetivos el mantenimiento de los Espacios Agrarios de Interés identificados por el Plan, evitando procesos de ocupación que supongan su desaparición por la implantación de usos urbanos o su degradación como espacios productivos o ambientales.

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general podrán establecer los nuevos desarrollos de los núcleos urbanos ubicados en los Espacios Agrarios de Interés en contigüidad con los suelos urbanos clasificados. La aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística supondrá por sí sola el ajuste del Plan en relación con la delimitación del Espacio Agrario de Interés.

*Sección 2ª. Elementos Culturales del Patrimonio Territorial.*

### **Artículo 78 Elementos Culturales del Patrimonio Territorial. (N)**

1. Tienen la consideración de Elementos Culturales del Patrimonio Territorial los siguientes bienes inmuebles:

- a) Yacimientos Arqueológicos en el medio rural.
- b) Edificios y Lugares de Interés Territorial en el medio rural.

2. Se identifican como Edificios y Lugares de Interés Territorial aquellos elementos o bienes inmuebles con relevancia territorial y de interés histórico, arquitectónico, arqueológico, etnológico o paisajístico, que contribuyen a formar la identidad territorial de la aglomeración.

3. Los Elementos Culturales del Patrimonio Territorial con categoría de Bien de Interés Cultural o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía se regularán según lo dispuesto en el Artículo 58 de este Plan.

### **Artículo 79 Yacimientos Arqueológicos. (D)**

1. El planeamiento urbanístico general calificará de especial protección los yacimientos arqueológicos identificados por la administración competente. A estos efectos, se identificarán y delimitarán los yacimientos arqueológicos presentes en el medio rural o, en su caso, se establecerá las correspondientes áreas de protección cautelar.

2. Con carácter previo a la redacción de instrumentos de planeamiento urbanístico general se elaborará un informe arqueológico para la totalidad del término municipal, según lo previsto en la normativa sectorial.

3. Los planes, programas y actuaciones en materia de infraestructuras incorporarán medidas preventivas para proteger el patrimonio arqueológico, evitando tanto su destrucción como una fragmentación del espacio que impida su correcta interpretación.





## **Artículo 80 Edificios y Lugares de Interés Territorial en el medio rural. (D)**

1. El planeamiento urbanístico general de cada uno de los municipios integrados en la aglomeración urbana elaborará un Catálogo de Edificios y Lugares de Interés Territorial en el medio rural, donde se identificarán y delimitarán los edificios y lugares de interés territorial presentes en el medio rural, fijando en los casos que fuese necesario entornos de protección. Dicho Catálogo incorporará, al menos, los Edificios y Lugares de Interés Territorial en el medio rural identificados en el plano del Sistema de Protección.
2. Los planes, programas y actuaciones en materia de infraestructuras incorporarán medidas preventivas para proteger el patrimonio arquitectónico y paisajístico presente en el medio rural, evitando tanto su destrucción como una fragmentación del espacio que impida su correcta interpretación.

### **En relación con las Zonas de Protección Ambiental no se encuentra afectada por Vía Pecuaria.**

Con la finalidad de proteger la funcionalidad de las infraestructuras del transporte, el POTAU considera los viarios de gran capacidad SE-40 y A-49 como elementos clave en la ordenación del espacio metropolitano y, en coherencia con el Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla, establece una Zona de Cautela que evite que actuaciones residenciales y productivas puedan incidir negativamente en su funcionalidad y condicionar la viabilidad de mejoras futuras en la red. **La Actuación no se encuentra en zona de cautela.**

**Respecto a la "Red de Espacios Libres", los terrenos objeto de la actuación no se encuentran** afectados por la delimitación de dos de sus componentes en la aglomeración urbana de Sevilla establecidos en el art. 35 del plan subregional, en concreto por el Corredor Verde "La Cañada de las Islas y caminos de uso público del Parque del Río Pudio" y por la propuesta de Parque Metropolitano "Río Pudio".

Teniendo en cuenta todo lo anteriormente expuesto, desde el punto de vista urbanístico, la actuación propuesta por el PROYECTO DE ACTUACIÓN PARA LA ACTIVIDAD DE USO TURÍSTICO, ALOJAMIENTO RURAL Y CELEBRACIONES en el polígono 7, parcela 142, en el término municipal de Espartinas (Sevilla), se considera compatible con el planeamiento municipal y territorial vigentes, siempre que sean tenidas en cuenta las consideraciones expresadas en el apartado de análisis de este informe.

A lo anterior debemos añadir que, las actividades propuestas entendemos que no tienen incidencia urbanística en el territorio, dado que se trata de una actuación en edificios ya existentes, en los que no se alteran las condiciones urbanísticas de la parcela.

**CUARTO.** La totalidad de la parcela se encuentra clasificada por el PGOU, Adaptación Parcial de las NNSSMM a la LOUA, como Patrimonio Arquitectónico, si bien, su localización está en Suelo Rústico. 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.





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.

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.

**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.**

A estos efectos se establecen las siguientes condiciones de implantación:

a) Con carácter general, podrá autorizarse una vivienda por actuación cuando sea necesaria para su desarrollo económico y se justifique en funciones de vigilancia, asistencia, gestión o control. Excepcionalmente, podrá autorizarse un número mayor para las actuaciones que motiven una necesidad diferente y cumplan igualmente con las siguientes condiciones.

b) Que la vivienda y la actuación extraordinaria se desarrollen en la misma finca.

c) Que la ejecución de la vivienda suponga una inversión económicamente viable y amortizable en un determinado plazo en relación con los ingresos que genera la actuación.

d) Que se mantenga la vinculación entre la vivienda y la actuación extraordinaria.

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.

Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse y que alternativamente:



a) Declare la actuación de interés público o social.:

Atendiendo a lo establecido el art. 30.2.b) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, se justifica la actuación de interés público y social, manifestando lo siguiente:

*“La actuación que se pretende llevar a cabo tiene la utilidad pública e interés social que se deriva de la posibilidad real de ofrecer puestos de trabajo directos e indirectos a personas y empresas del municipio en que se ubica, referida a las actividades que se proponen.*

*Además, con el funcionamiento de las actividades descritas se propone mantener un espacio especialmente singular, como parte fundamental de la historia del municipio de Espartinas. Así como fomentar la conservación y mantenimiento de edificaciones tradicionales en el mundo rural.*

*Las fincas en municipios como Espartinas han sido a lo largo de los últimos siglos la columna vertebral del campo sevillano. En torno a estas fincas se articulaba toda la actividad en una sociedad eminentemente rural.*

*Tras la gran transformación sufrida en nuestro país, a mediados del siglo pasado, con el éxodo rural a las grandes urbes por la conversión hacia una sociedad industrializada, estas fincas pierden en gran parte su uso y función agrícola y ganadera. En este caso se quiere mantener, pero es necesario complementar esta función con otras actividades que generen nuevos recursos.*

*La nueva sociedad de consumo, que ahora con gran fuerza, demanda nuevos espacios donde desarrollar actividades de esparcimiento y de contacto con la naturaleza y el medio rural. Los cortijos y caseríos, que, por la gran superficie de sus edificaciones, por la belleza de sus espacios, patios, jardines, por su ubicación en entornos rurales, son lugares idóneos para realizar actividades lúdicas y actividades lúdico-profesionales.*

*El descubrimiento, aunque muy lento, de estos espacios, por los agentes turísticos (agencias de organización de eventos, tour-operadores, agencias de viajes, oficinas públicas de turismo) genera a su vez que se oferte Espartinas como municipio con infraestructura creciente en la organización y celebración de congresos e incentivos. El ofrecimiento de este tipo de construcciones es un plus nada despreciable para ese crecimiento en la oferta de Ciudad de servicios, así como ayudar a potenciar el turismo rural en la zona, actividad esta que cada vez cuenta con más demanda.”*

Visto lo expuesto, no habría inconveniente en que, mediante acuerdo municipal, se declararan los usos propuestos de interés público y social al darse directamente estas circunstancias:

1º. Su necesaria su localización en suelo rústico, pues la edificación vinculada a la actividad se localiza en esta categoría de suelo.

2º. Considerar su carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio, además de generar efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local.

3º. Contribuye a la conservación y puesta en valor del patrimonio arquitectónico del municipio, como es la Hacienda Tablante, mediante la implantación de usos que permitan su mantenimiento, conservación y rehabilitación.

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

b) Reconozca su incompatibilidad con el medio urbano.

Además de la localización de la Hacienda en Suelo Rústico, las actividades a desarrollar no serían posibles de llevar a cabo en el medio urbano.

Dentro de las actividades propuestas se encuentran las siguientes:

\* Actividades Equestres, para las que se utilizarán:



Espacio cubierto que en la actualidad acoge cuadras y espacios exteriores anexos a la misma.

El espacio antes ocupado por el huerto, pasará a ser una pradera para el desarrollo de actividades ecuestres.

Otros espacios y senderos del total de la finca serán adaptados para la organización de distintas rutas ecuestres abiertas al gran público.

\* Actividades Multi-aventura:

Los carriles de la finca, así como algunos espacios boscosos, serán aptos para la instalación de elementos deportivos integrados en la naturaleza, capaces de acoger este tipo de actividades tales como: rutas a caballo, senderismo, etc.

Las actividades propuestas se desarrollarán en el entorno e inmediaciones próximas al caserío y edificaciones existentes que cuentan con los servicios e infraestructuras necesarios para su desarrollo y funcionamiento. Por tanto, no será necesaria la construcción de nuevas edificaciones ni infraestructuras, sino que lo que se pretende es conservar las existentes y si acaso complementar las infraestructuras que ya dispone la finca.

c) Autorice la implantación de una vivienda no vinculada.

**En cuanto a la vivienda unifamiliar prevista, ésta se destinará al alojamiento del guarda de la finca, quedando vinculada a la actuación extraordinaria que se pretende implantar.**

**QUINTO.** La Legislación aplicable es la siguiente:

— El artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

— Los artículos 30 a 35 del Reglamento General 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.

— El artículo 13.2 g) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

— El Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

**SEXTO.** 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.

**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.

Ésta se calculará con la presentación del Proyecto de Ejecución de las Obras.



**SÉPTIMO.** El art. 33 del Reglamento General 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, establece la descripción detallada de la actuación que deberá incluir:

- 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.

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

Las 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.





El Proyecto presentado redactado por el arquitecto D. Juan Illanes Peña, parece reunir los requisitos exigidos en el art. 30 del Reglamento. En cuanto al plazo del inicio de las obras, se estará a la fecha de aprobación del Proyecto de Actuación.

**OCTAVO.** 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.

### **CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR**

El artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, establece que los Organismos de Cuenca emitirán informe previo a los actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales en el ámbito de sus competencias, siempre que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico o en sus zonas de servidumbre o policía.

El artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, establece que la consejería competente en materia de agua deberá emitir informe sobre los actos y planes con incidencia en el territorio de las distintas Administraciones Públicas que afecten o se refieran al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales, superficiales o subterráneas, a los perímetros de protección, a las zonas de salvaguarda de las masas de agua subterránea, a las zonas protegidas o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno.

Y que la Administración competente para la tramitación de los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico solicitará a la Consejería competente en materia de agua informe sobre cualquier aspecto que sea de su competencia y, en todo caso, sobre las infraestructuras de aducción y depuración.

El informe del Gabinete Jurídico de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, de 6 de mayo de 2020, titulado "Informe AJ-CAGPDS 2020/24 sobre el régimen jurídico competencial del artículo 42.2 de la Ley de Aguas de Andalucía, con especial mención de las zonas inundables" y la Dirección General de Planificación y Recursos Hídricos, mediante informe de fecha 05/11/2020, establece el criterio a aplicar en cuanto al régimen de distribución competencial, en lo referente a las funciones asignadas a dicha Dirección General por el Decreto 103/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

Según este criterio, el apartado 2 del artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, debe interpretarse sistemáticamente con el artículo 42.1 de la misma, y con el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas. Consecuencia de dicha interpretación, la emisión de los informes sectoriales en materia de aguas corresponde a las Confederaciones Hidrográficas en las cuencas gestionadas por el Estado y a la Administración hidráulica de Andalucía en las cuencas internas de esta Comunidad.

Consta en el Anexo II de la Evaluación Preliminar del Riesgo de Inundación, como Área Potencial Significativa de Riesgo de Inundación, la denominada El Capricho, ES050\_APSFR\_BG031, esta Área afecta, a los municipios de Bollullos de la Mitación, Espartinas, Umbrete y Villanueva del Ariscal, en relación con el Arroyo Majalberraque:





El planeamiento vigente en el municipio de Espartinas, es el PGOU, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales a la LOUA, aprobado por acuerdo plenario de fecha 30/07/09.

Dicho Planeamiento General, delimita, de acuerdo a los requisitos establecidos por la legislación urbanística (Art. 46 de la LOUA y Art. 4.3 del Decreto 11/2008) el Suelo No Urbanizable, integrado entre otros, por los suelos adscritos a la categoría de SNU de Especial Protección por Legislación Específica de Riesgos Naturales de Cauces y Riberas, definidos por el Capítulo 3º del Título XII de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, que comprende los cauces naturales de las corrientes continuas y discontinuas ("Terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias", artº 4 Ley de Aguas) y sus áreas contiguas directamente protegidas. El Plano de Ordenación 3.a) que se inserta ilustra lo expuesto:





Según observamos en el plano anterior, el SNU protegido por Legislación Específica por Riesgos Naturales de Cauces y Riberas, según estudio de Inundabilidad llevado a cabo para el PGOU, es el cauce del Arroyo Majalberraque, que discurre de Norte a Sur por el límite Oeste del Municipio hasta llegar a la Ctra. A-8076, en la Urbanización Las Pulpejas, a partir de la cuál, entra en el término municipal de Umbrete.



El plano anterior refleja los Riesgos por inundaciones, respecto al Arroyo Majalberraque recogido en el Estudio de Inundabilidad desarrollado en el año 2006, para la Aprobación Inicial del PGOU.

El Estudio definía las Zonas Inundables según el art. 14.3. del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril), considerándose "zonas inundables" como las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas cuyo periodo de retorno sea de quinientos años.

En este plano observamos el contorno que alcanzaría la lámina de agua en episodios de inundación de 50 años de periodo de retorno, confirmando que no está afectada la Urbanización El Capricho en el término municipal de Espartinas..

**Según el Estudio de Inundabilidad, las incidencias en el ámbito del Majalberraque, no afectan a la parcela donde se propone la actuación.**

### **DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA COMPETENTE EN MATERIA DE URBANISMO**

De conformidad con el artículo 13.3.g) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, corresponde a las Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, informar los Proyectos de Actuación para la implantación de Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable



## **DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL**

Al no estar afectada la parcela por las Vías Pecuarias del Municipio, (Vía Pecuaria Cañada de la Isla o Vereda de la Carne y el Cordel del Patrocinio), **no resulta necesaria la petición de informe.**

## **DELEGACIÓN TERROTIORIAL DE LA CONSEJERÍA DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTE**

Como consecuencia de la Clasificación como Patrimonio Arquitectónico y Yacimiento de Interés Científico, requerirá informe previo de la Delegación Territorial.

**NOVENO.** La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento

**DÉCIMO.** Se deberá tramitar el correspondiente Expediente de Apertura e Inicio de Actividad, en función de la tipología de usos propuestos.

Todo con independencia de cualquier normativa sectorial, que resulte de aplicación.

## **CONCLUSIÓN**

Visto lo expuesto, no habría inconveniente en admitir a trámite el PROYECTO PARA ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA SOBRE SUELO RÚSTICO. ACONDICIONAMIENTO HACIENDA DE TABLANTE PARA LA ACTIVIDAD DE USO TURÍSTICO, ALOJAMIENTO RURAL Y CELEBRACIONES. POL. 7 PAR. 142 ESPARTINAS

La Asesora Jurídica

