

CERTIFICADO

EXPEDIENTE N°	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
1690/2025	La Junta de Gobierno Local	28/11/2025

JUAN JOSÉ RODRÍGUEZ SÁNCHEZ, Secretario General del Ayuntamiento de Espartinas,

CERTIFICA

EXPEDIENTE 1690/2025. PROYECTO DE ACTUACIÓN (PAC_02)

Favorable Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

Visto el informe técnico de fecha 13/11/25:

EXPEDIENTE:1690/2025

ASUNTO:PROYECTO DE ACTUACION

SOLICITANTE:SANTIAGO SALADO PALOMARES

UBICACIÓN:POLÍGONO 8, PARCELA 74, EL CEMENTERIO

R. CATASTRAL:41040A008000740000SX

DOCUMENTACION APORTADA:PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA IMPLANTACIÓN DE USO COMERCIAL EN EDIFICACIÓN EXISTENTE.

REDACTOR:FRANCISCO JAVIER GARCÍA CHACÓN, ARQUITECTO

CLASIFICACION:SUELO NO URBANIZABLE

CALIFICACIÓN:PRESERVACION DE CULTIVOS

INFORME DE LOS SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES DE URBANISMO Y OBRAS

Con relación a la Providencia de Alcaldía de fecha 11/04/2025 y examinada la documentación con nº de registro 2025-E-RE-1935 de fecha 09/04/2025 presentada por D. SANTIAGO SALADO



PALOMARES, con DNI 28878681L, para la actividad “USO COMERCIAL EN EDIFICACIÓN EXISTENTE” sita en el POLÍGONO 8, PARCELA 74, EL CEMENTERIO, se emite el siguiente informe:

PRIMERO. -Pretendiéndose llevar a cabo la actividad de USO COMERCIAL EN EDIFICACIÓN EXISTENTE, se presenta el presente Proyecto de Actuación Urbanística para la adecuación de una edificación existente y el acondicionamiento de terrenos con la clasificación de Suelo No Urbanizable, a la actividad de Comercio al por menor, en calidad de supermercado.

SEGUNDO. - La documentación aportada se considera suficiente, y cumple con los usos autorizables del PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN. SS. DE ORDENACIÓN MUNICIPALES, la modificación del TÍTULO XII, (RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE) y con lo previsto en los artículos 20 y 22 de la LEY 7/2021, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA y se adecúa a las exigencias del artículo 33 del REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY 7/2021, APROBADO POR DECRETO 550/2022, DE 29 DE NOVIEMBRE.

En conclusión, se emite informe FAVORABLE respecto del Proyecto de Actuación para la actividad “USO COMERCIAL EN EDIFICACIÓN EXISTENTE”.

Visto el informe jurídico de fecha 21/11/25:

INFORME JURÍDICO

De acuerdo con lo ordenado por la Alcaldía mediante Providencia de fecha 11/04/25 y teniendo en cuenta los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO. Con registro de entrada n.º 2025-E-RE-1935 de fecha 09/04/2025, se ha presentado PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA IMPLANTACIÓN DE USO COMERCIAL EN EDIFICACIÓN EXISTENTE, POLÍGONO 8, PARCELA 74. ESPARTINAS (SEVILLA), redactado por el arquitecto D. Francisco Javier García Chacón, y promovido por D. Santiago Salado Palomares.

SEGUNDO. Con fecha 13/11/25 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 41040A008000740000SX, paraje denominado “El Cementerio”, cuenta según catastro con una superficie de 6.657 m² y se correspondería con la finca registral número 1369, inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor al Tomo 2824 Libro 318 Folio 131 Alta 11, con superficie registral 8.319 m².

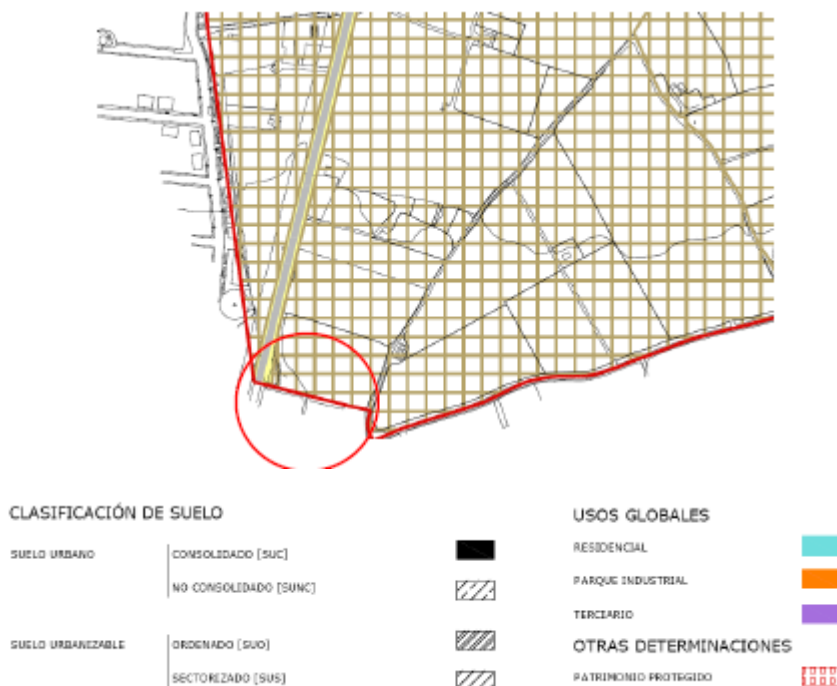




En relación con el PGOU, Adaptación Parcial de las NNSSMM a la LOUA

En la actualidad esta parcela se ve afectada por el PGOU, Adaptación Parcial de las NNSSMM 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.

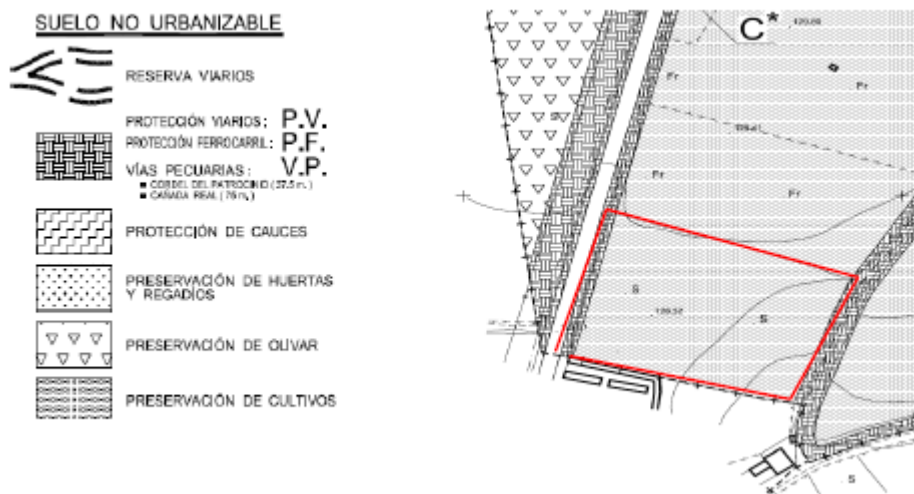
Dicho Planeamiento General clasifica la parcela como Suelo No Urbanizable Natural Rural No Estructural en su Categoría de Preservación de Cultivos. Además en su Lindero Oeste, existe una franja de Suelo afectada por el Sistema General Viario, al estar situada al pie de la Ctra. A-8059 Ramal de Umbrete, y clasificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, según se aprecia en los planos adjuntos:





Esta categoría de suelo la constituyen dos franjas de terreno a ambos lados de la red viaria dividida cada una de ellas en 4 zonas: Zona de Dominio Público Adyacente, Zona de Servidumbre legal, Zona de Afección y de No Edificación según lo establecido en la Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

Además la ordenación pormenorizada, que se inserta en el plano inferior, establece en su lindero Este, otra franja de Suelo No Urbanizable Natural Rural No Estructural, en su categoría protección de Vías Pecuarias. Este límite discurre por el Camino de Los Madrigales, que si bien no está clasificado como vía pecuaria, al ser camino rural, se le aplica este tipo de protección sobre un ancho de 12 metros



El Artículo 12.3.11 de las Normas Urbanísticas del PGOU, Adaptación Parcial de las NNSSMM a la LOUA, regula las determinaciones urbanísticas aplicables al SNU Natural Rural No Estructural de Preservación de Cultivos estableciendo lo siguiente:

Definición y Ámbito.

Constituyen los suelos así preservados aquellos recogidos en el plano OR-3 y restantes de ordenación por su valor agrícola, productivo y paisajístico. Están dispersos por el Término pero fundamentalmente se localizan al norte del mismo, donde el olivar comienza a clarear.

Usos.

a) Usos Característicos: Agropecuario.



b) Autorizables: Actividades Agrícolas, ganaderos y forestales. Usos vinculados a las obras públicas. Usos de Utilidad Pública o Interés Social.

c) Usos Prohibidos: Todos los demás.

Usos Característicos: Uso Agropecuario en las siguientes actividades:

- Agricultura (A1) en todas sus categorías
- Invernaderos (A2) en todas sus categorías

Autorizables:

- Residencial (R) en todas sus categorías de Vivienda unifamiliar.
- Ganadería (A3) en todas sus categorías.
- Uso Forestal (A4) en todas sus categorías
- Actividad Cinegética (A5).
- Usos de Utilidad Pública e Interés Social Industrial (IN) en todas sus categorías.
- Usos de Utilidad Pública e Interés Social Dotacional:

1. Uso público y disfrute con fines turísticos, de ocio, educativos o de interpretación y conocimiento del medio natural y del patrimonio (D1) en todas sus categorías.

2. Uso Equipamiento Deportivo (D2) en todas sus categorías.

3. Uso Equipamiento Educativo (D3) en todas sus categorías.

4. Equipamientos de Interés Social (D4) en todas sus categorías

- Usos de Utilidad Pública e Interés Social de Servicios Terciarios:

1. Hospedaje (T1) en todas sus categorías

2. Espectáculos, salas de reunión (T2) en todas sus categorías.

3. Comercio (T3)

- Usos vinculados a obras públicas (OP) en todas sus categorías.

Usos Prohibidos: Todos los demás.

Será de aplicación las condiciones particulares Ambientales, de Estética, de Abastecimiento Vertido y Depuración de agua, y de Residuos Industriales establecidas en los artículos 10.7.5 a 10.7.8, ambos inclusive, de estas NU.



El uso Comercio (T3), se define en el art. 12.2.9.3, como “Servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor”.

Y las condiciones de edificación se establecen en el Art. 12.12.6.2:

- a) El comercio queda limitado por las superficies específicas enunciadas en el art. 4.6.1. del texto refundido.
- b) Solo podrán implantarse en Edificaciones ya Existentes
- c) Contaran con acceso directo desde el Viario Público.
- d) La edificación contará con los servicios de infraestructuras municipales o tendrá acceso a ellos mediante Obras ordinarias de urbanización.
- e) Se dispondrá de una Plaza de Aparcamiento por cada 25 m2 del Uso Implantado.

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

Consultada la Cartografía de Ordenación del POTAUS, 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.



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.

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 POTAUS 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 EXTRAORDINARIA PARA IMPLANTACIÓN DE USO COMERCIAL EN EDIFICACIÓN EXISTENTE, POLÍGONO 8, PARCELA 74, en el término municipal de Espartinas, 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.

En la actualidad la parcela se encuentra edificada. Las construcciones iniciales se ejecutaron al amparo del Proyecto de Actuación para Nave de Transformación de Productos Agrícolas, aprobado con fecha 20/09/2005, y la posterior licencia de obras concedida con fecha 09/02/06 para el levantamiento de Nave de Transformación de Productos Agrícolas (Bodega para producción y almacenamiento de vinos, así como espacio para venta al público y actos sociales de presentación).



Con posterioridad dichas edificaciones fueron adaptadas para el uso Comercial:

NAVE A.

Con fecha 28/07/17 por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, se concedió licencia urbanística a SEVILLANA DE SUPERMERCADOS S.A.. para Adecuación de Edificación Existente para Supermercado sita en el Paraje Conocido como el Cementerio, parcela 74 del Polígono 8 (Nave 1), de la Relación de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica, conforme a la normativa urbanística vigente en ese momento. (Expediente 141/2017).



Dicha Licencia se declaró nula por sentencia de fecha 11/01/23 dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo n.º 6 (P.O. 336/2020), por haberse anulado el proyecto de Actuación que sirvió de base al otorgamiento de la misma. Dicha sentencia fue confirmada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia mediante sentencia de fecha 24/09/24.

El Procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales n.º 8/2025, Negociado 2, aún no es firme.

NAVE B.

Con fecha 26/04/19 por Resolución de esta Alcaldía N.º 493/2019, se concedió licencia urbanística a HIPER MODAS PIBO S.L. para adecuación para Bazar del inmueble sito en el Paraje Conocido como el Cementerio, parcela 74 del Polígono 8m, de la Relación de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica, conforme a la normativa urbanística vigente en ese momento.

Dicha Licencia se declaró nula por sentencia en fecha 27/01/23, dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo n.º 5, (P.O. 28/2021), por haberse anulado el proyecto de Actuación que sirvió de base al otorgamiento de la misma. Dicha sentencia fue confirmada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia mediante sentencia de fecha 25/01/24.

Procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales n.º 2/2025, Negociado 2G, aún no es firme.

Dicho lo anterior, las edificaciones ejecutadas al amparo de la licencia de obras concedida con fecha 09/02/06, las que se tendrán en cuenta para a implantación de la actividad comercial propuesta en el Proyecto presentado.

CUARTO. 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:

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, en el apartado 3.5 del Proyecto al que nos remitimos por su extensión.

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 para la implantación del uso comercial.

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.

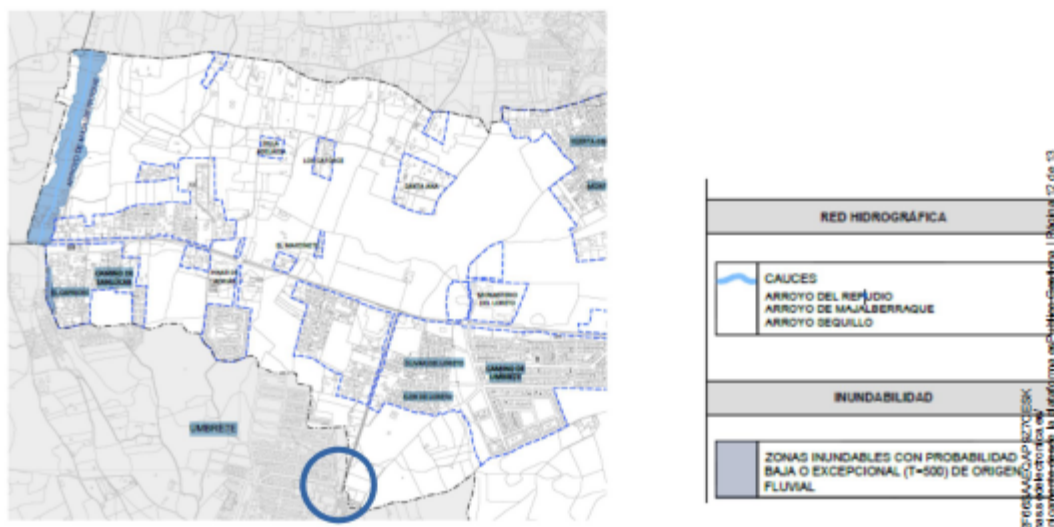


El plano anterior refleja los Riesgos por inundaciones, respecto al Arroyo Majalberraque recogido en el Estudio de Inundabilidad desarrollado en el año 2006, para la Aprobación Inicial del PGOU.

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.

A la misma conclusión llegamos en el Documento de Avance del Plan General de Espartinas, según se refleja en el Plano de CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS Y USOS DEL MEDIO NATURAL Y RURAL. HIDROGRAFÍA



En consecuencia 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.**



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

A la vista de los anteriores antecedentes, teniendo en cuenta la normativa de aplicación y la doctrina expuestas, se considera que la propuesta de PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA IMPLANTACIÓN DE USO COMERCIAL EN EDIFICACIÓN EXISTENTE, POLÍGONO 8, PARCELA 74. ESPARTINAS (SEVILLA), redactado por el arquitecto D. Francisco Javier García Chacón, y promovido por D. Santiago Salado Palomares, se adecua a la legislación aplicable, por lo que procedería su admisión a trámite por la Junta de Gobierno, en virtud de la resolución n.º 1529 /2023 de fecha 10/11/23 de Delegación de competencias de la Alcaldesa en la Junta de Gobierno Local, y a estos efectos se propone:

PRIMERO. Admitir a trámite la solicitud presentada por D. Santiago Salado Palomares de solicitud de autorización para la IMPLANTACIÓN DE USO COMERCIAL EN EDIFICACIÓN EXISTENTE, POLÍGONO 8, PARCELA 74. ESPARTINAS.

SEGUNDO. Someter la solicitud, junto con la documentación que la acompañe, a información pública por un período no inferior a un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia Sevilla con llamamiento a los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados.

TERCERO. Solicitar informe a la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

CUARTO. Notificar el acuerdo que se adopte a los interesados.

Del presenta informe se da traslado a la Alcaldía para que, en su caso, eleve la propuesta a la Junta de Gobierno.

Vista la propuesta de resolución PR/2025/2379 de 25 de noviembre de 2025.

RESOLUCIÓN

PRIMERO. Admitir a trámite la solicitud presentada por D. Santiago Salado Palomares de solicitud de autorización para la IMPLANTACIÓN DE USO COMERCIAL EN EDIFICACIÓN EXISTENTE, POLÍGONO 8, PARCELA 74. ESPARTINAS.

SEGUNDO. Someter la solicitud, junto con la documentación que la acompañe, a información pública por un período no inferior a un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia Sevilla con llamamiento a los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados.



TERCERO. Solicitar informe a la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

CUARTO. Notificar el acuerdo que se adopte a los interesados.

En Espartinas a fecha de firma electrónica

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

