

CERTIFICADO

EXPEDIENTE N°	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
1690/2025	El Pleno	25/03/2026

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

CERTIFICA

EXPEDIENTE 1690/2025. APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA IMPLANTACIÓN DE USO COMERCIAL EN EDIFICACIONES EXISTENTES, POLÍGONO 8, PARCELA 74.

Favorable	Tipo de votación: Ordinaria A favor: 12, En contra: 0, Abstenciones: 5, Ausentes: 0
-----------	--

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA IMPLANTACIÓN DE USO COMERCIAL EN EDIFICACIONES EXISTENTES, POLÍGONO 8, PARCELA 74.

Visto que, 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, promovido por D. Santiago Salado Palomares.

Visto que por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 28/11/25, vistos los informes técnico y jurídico se acordó, 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.

Visto que, dicho acuerdo fue sometido a información pública mediante anuncio publicado en el BOP n.º N° 241 del martes 16 de diciembre de 2025, y en la página web del Ayuntamiento, así como, notificado a los interesados.

Visto que, con registro de entrada 2026-E-RE-92 de fecha 12/01/2026 se presenta por FEDERACIÓN PROVINCIAL ECOLOGISTAS EN ACCION-SEVILLA, alegaciones a la aprobación inicial al PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA IMPLANTACIÓN DE USO



COMERCIAL EN EDIFICACIÓN EXISTENTE, POLÍGONO 8, PARCELA 74, en el que se expone que: “No queda acreditada que la actividad tenga interés público o social, ni la procedencia o necesidad de ubicarse en el suelo rural”.

Visto que, 2026-E-RC-588 de fecha 04/03/2026 ha tenido entrada el informe favorable de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Sevilla, Ref.: OFICINA OT/JJML 41807 – Espartinas (Sevilla) Asunto: Solicitud informe artículo 52 de la LISTA. Expte.: TIP /2026/000124.

Visto que, con fecha 11/03/26 se emite informe por la asesora jurídica del siguiente tenor literal:

“Con registro de entrada 2026-E-RE-92 de fecha 12/01/2026 se presenta por FEDERACIÓN PROVINCIAL ECOLOGISTAS EN ACCION-SEVILLA, alegaciones a la aprobación inicial al PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA IMPLANTACIÓN DE USO COMERCIAL EN EDIFICACIÓN EXISTENTE, POLÍGONO 8, PARCELA 74, en el que se expone que: “No queda acreditada que la actividad tenga interés público o social, ni la procedencia o necesidad de ubicarse en el suelo rural”, y sobre lo que tenemos que manifestar lo siguiente:

Establece el art. 30.1 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

*“Conforme al artículo 22.1 de la Ley, en suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de éste, 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.**”*

El art. 22.2 de la LISTA establece:

“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”.

Entre las circunstancias que motivan la declaración de interés público de una actuación se encuentran:

(I) 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 y (II) 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. (art. 30.2.b) 1º y 2º del D.550)



El procedimiento de autorización consiste en la tramitación y aprobación de un proyecto de actuación que declare la actuación de interés público o social o, que reconozca que ésta es incompatible con el medio urbano.

Así se desprende de la Sentencia del TC 25/2024, de 13 de febrero de 2024, que analiza el carácter de los usos vinculados a las energías renovables y los usos mineros en la legislación urbanística andaluza, estableciendo en el fundamento jurídico sexto un criterio de interpretación que permite entender que el artículo 21.1 de la LISTA es conforme con el artículo 13.1 del TRLSRU, norma básica de contraste. La Sentencia concluye que las actuaciones que se desarrollen en los terrenos donde concurren valores de tipo ambiental, cultural, histórico arqueológico, científico y paisajístico están condicionadas a la preservación de dichos valores, solo podrán considerarse como usos ordinarios en la categoría de suelo rústico común, teniendo la consideración de extraordinarios en las restantes categorías.

...como ya señaló la STC 86/2019, FJ 8, «la regulación de los usos en el suelo rústico, su carácter ordinario o no, y su intensidad, es competencia del legislador autonómico, respetando, en todo caso, los criterios básicos establecidos por el legislador estatal. En este caso, el criterio relevante para considerar los usos cuestionados como "ordinarios" es la apreciación de su vinculación al suelo rústico –uso conforme a su naturaleza– y a una explotación racional de los recursos naturales (ex art. 13.1 TRLSRU).

..... En otras palabras, en este tipo de suelo los usos serán permitidos y calificados como «ordinarios» en tanto no se ponga en riesgo el objetivo último de preservar los valores del suelo rústico.

En el artículo 20 de la LISTA se regula el régimen general de las actuaciones en suelo rústico, ya sean ordinarias o extraordinarias, estableciendo que deben ser compatibles con el régimen del suelo que resulte de la ordenación territorial, urbanística y sectorial. El artículo 22 del Reglamento aclara que a estos efectos, se consideran compatibles con la ordenación los usos y actuaciones que no estén expresamente prohibidos.

La STC 25/2024 analiza el artículo 19 de la LISTA y su ajuste al artículo 13.1 del TRLSRU, estableciendo en el fundamento jurídico quinto una interpretación de conformidad:

Por otra parte, el hecho de que el planeamiento municipal regule usos prohibidos y no actividades permitidas no va a producir, como parecen sostener los recurrentes, el efecto de permitir usos incompatibles con la protección otorgada por el propio legislador autonómico a determinadas clases de suelo rural, como los suelos rústicos especialmente protegidos y los suelos rústicos preservados, en los que los usos del suelo «quedarán sometidos a la defensa y mantenimiento de los valores, fines y objetivos que motivaron su protección o preservación conforme al régimen que se establezca en la legislación y ordenación sectorial, territorial y urbanística correspondiente» (art. 19.3), lo que no es sino un trasunto de los criterios de nuestra doctrina respecto a la regulación estatal en esta materia (STC 42/2018, de 26 de abril, FFJJ 4 y 5, respecto al art. 13.1 TRLSRU). Este precepto impone que «la utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, que sean objeto de protección por la legislación aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de



*alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice». El mencionado tipo de suelo se corresponde con la subcategoría **autonómica** de suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial, lo que determina que la utilización de este tipo de terrenos, objeto de protección por la legislación aplicable, comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice, regulación que se fundamenta en los arts. 149.1.23 y 149.1.1 CE (STC 42/2018, FJ 4). Para este tipo de suelo se exige que los usos estén expresamente previstos, para así asegurar su exclusión de los procesos de transformación urbanística debido a los valores a proteger. Por tanto, la proyección de esta doctrina a la clasificación del suelo rústico por la que opta la ley impugnada determina que, para el suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial, previsto en el art. 14.1 a) LISTA, no solamente es necesario que el uso ordinario no esté prohibido por la ordenación territorial y urbanística, sino que el uso en cuestión ha de estar permitido por dicha ordenación, pues se trata de una limitación que viene impuesta por la legislación aplicable por razón de la materia, tal como señala el último inciso del precepto impugnado.*

Corresponde al legislador sectorial competente por razón de la materia, definir el acervo competencial local en este ámbito y, en este caso, lo hace de tal modo que los ayuntamientos conservan su potestad planificadora y la posibilidad de optar por soluciones diversas al regular los usos ordinarios previamente definidos por el legislador urbanístico, determinando cuáles de ellos son posibles y en qué términos. Dado que el legislador autonómico está legitimado «para regular de diversas maneras la actividad urbanística, y para otorgar en ella a los entes locales, y singularmente a los municipios, una mayor o menor presencia y participación en los distintos ámbitos en los cuales tradicionalmente se divide el urbanismo (planeamiento, gestión de los planes y disciplina)», no cabe sino concluir que el legislador ha respetado la garantía institucional de los elementos esenciales o del núcleo primario del autogobierno de los entes locales territoriales, que les hace reconocibles en tanto que dotados de autogobierno (por todas, STC 159/2001, de 5 de julio, FJ 4), por cuanto se respeta un suficiente margen de decisión en un ámbito de interés municipal preferente como el urbanismo, en particular en relación con la determinación de los usos ordinarios posibles en suelo rústico.

(...) Por otra parte, la STC 233/2015, FJ 2 c), señala que «el deber de conservación que incumbe a los poderes públicos tiene una dimensión, la de no propiciar la destrucción o degradación del medio ambiente, que no consentiría la adopción de medidas, carentes de justificación objetiva, de tal calibre que supusieran un patente retroceso en el grado de protección que se ha alcanzado tras décadas de intervención tuitiva». Lo cierto es que la nueva regulación de los arts. 151.1 y 153.1 LISTA implica, en relación con la precedente, una regresión o rebaja en el estándar de protección constitucionalmente relevante. En ese sentido, hemos declarado ya que la legislación anterior «puede contribuir a la interpretación de la evolución legislativa y del grado de alteración del statu quo que supone su reforma, pero en ningún caso puede erigirse en un factor de petrificación, que en tantas ocasiones hemos rechazado por contrariar el legítimo margen de configuración del legislador democrático y el propio carácter dinámico del ordenamiento jurídico (por todas, STC 141/2014, de 11 de septiembre, FJ 9)».

Dicho todo lo anterior, y como ya se informó por quién suscribe, el suelo objeto del Proyecto de Actuación Extraordinaria, está clasificado por el Planeamiento General como Suelo No Urbanizable Natural Rural No Estructural, o de acuerdo con la LISTA y su Reglamento, Suelo Rústico, no



afectado por ninguna protección por legislación específica, al no existir “valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice”.

*A lo que debemos añadir que, las actividades terciarias, son plenamente compatibles con el régimen de suelo, ordenación territorial y urbanística y con la planificación y legislación sectorial de aplicación. En lo referido a la inclusión de estos terrenos en el Sistema de Protección Territorial, Espacios Agrarios de Interés, establecidos en el POTAUS, en el que se deben evitar los procesos de ocupación que supongan su desaparición por implantación de usos urbanos, en el caso que nos ocupa, **se trata de dar un nuevo uso a una edificación existente, uso además, permitido por las Normas Urbanísticas.***

Como ya es conocido por los alegantes, las construcciones iniciales se ejecutaron al amparo del Proyecto de Actuación para Nave de Transformación de Productos Agrícolas, aprobado con fecha 26/09/2005, y la posterior licencia de obras concedida con fecha 09/02/06 para el levantamiento de Nave de Transformación de Productos Agrícolas.

Centrándonos en lo alegado de contrario: “No queda acreditada que la actividad tenga interés público o social, ni la procedencia o necesidad de ubicarse en el suelo rural”, esgrimir que la alegación no desvirtúa las circunstancias que motivan la declaración de interés público:

(I) 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 y (II) 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. (art. 30.2.b) 1º y 2º del D.550).

Estas circunstancias están ampliamente analizadas, no solo, en el apartado 3.5 del Proyecto, sino en el conjunto del mismo. Así se esgrime la incidencia positiva y los beneficios económicos y sociales al municipio, apoyándose en argumentos: Económicos, Sociales, Ambientales. Laborales y Seguridad jurídica inversiones.

Dicho esto, y aún cuando se pueda entender, de acuerdo con la legislación anterior, que la utilidad pública o el interés social, son conceptos jurídicos indeterminados, la LISTA y su REGLAMENTO, han revestido de contenido estos conceptos, evitando apreciaciones subjetivas, y como ha interpretado la jurisprudencia, “evitando que en ningún caso puede erigirse en un factor de petrificación, que en tantas ocasiones hemos rechazado por contrariar el legítimo margen de configuración del legislador democrático y el propio carácter dinámico del ordenamiento jurídico.”

A lo anterior debemos añadir que la redacción de los artículos que regulan las actuaciones extraordinarias en Suelo Rústico, no obliga al cumplimiento de las dos premisas previstas en la LOUA, es decir, acreditar que la actividad tenga interés público o social y la procedencia o necesidad de ubicarse en el suelo rural, sino que claramente invoca dos posibilidades:

1.- usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural,



2.- o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

Todo lo anteriormente expuesto, vine avalado por el informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de fecha 03/03/26, en el que se indica:

“Consta asimismo que, respecto de la misma parcela, con fecha 11 de febrero de 2016, esta Delegación Territorial emitió informe favorable en relación con el “Proyecto de Actuación Implantación de uso comercial en edificación existente en SNU”, en virtud de lo establecido en el artículo 43.1.d) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En el citado informe se analizaron y valoraron tanto los aspectos urbanísticos como los territoriales de la actuación proyectada.

.....

El proyecto ahora presentado tiene por objeto, conforme a la documentación aportada, dar continuidad a la prestación de los usos terciarios que se venían desarrollando en la edificación existente, conforme al proyecto de actuación previamente informado favorablemente en 2016.

Debe señalarse que el informe emitido al que se hace referencia fue elaborado con base en la planificación urbanística y territorial entonces vigente, sin que se hayan producido modificaciones en la misma hasta la fecha de la presentación del nuevo proyecto. Asimismo, el proyecto presentado no introduce ninguna nueva modificación respecto de la actuación ya informada, ni contempla intervenciones adicionales que modifiquen su alcance.

En consecuencia, no procede la emisión de un nuevo informe en cuanto a la compatibilidaa territorial de la actuación, por haber sido ya objeto de valoración expresa en el informe de 11 de febrero de 2016, cuya fundamentación resulta trasladable al presente supuesto en los términos expuestos.”

Visto todo lo anterior, no habría inconveniente en desestimar las alegaciones presentadas por FEDERACIÓN PROVINCIAL ECOLOGISTAS EN ACCION-SEVILLA, alegaciones a la aprobación inicial al PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA IMPLANTACIÓN DE USO COMERCIAL EN EDIFICACIÓN EXISTENTE, POLÍGONO 8, PARCELA 74, por los motivos esgrimidos en el presente informe, del que se dará traslado para que el Pleno acuerde lo pertinente.”

Vista la legislación aplicable:

— 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 13.3 g) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la 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.

A la vista de los anteriores antecedentes, teniendo en cuenta la normativa de aplicación y la doctrina expuestas, en base al Informe Jurídico obrante en el expediente, se considera que la siguiente propuesta de resolución se adecúa a la legislación aplicable, procediendo su aprobación definitiva por el Pleno, conforme a lo establecido en el artículo 22.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y en el artículo 23.2.d) de su Reglamento General, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, en relación con el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local; y a estos efectos se emite la siguiente PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Vista la propuesta de resolución PR/2026/519 de 16 de marzo de 2026.

RESOLUCIÓN

Por doce votos a favor 12(9 PSOE, 2VOX y 1NO ADSCRITA) y cinco abstenciones 5 (4PP y 1CON ANDALUCIA) se acordó lo siguiente:

PRIMERO. Desestimar las alegaciones presentadas por FEDERACIÓN PROVINCIAL ECOLOGISTAS EN ACCION-SEVILLA, sobre la base del informe jurídico obrante en el expediente, y anteriormente reproducido.

SEGUNDO. Aprobar definitivamente el PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA PARA IMPLANTACIÓN DE USO COMERCIAL EN EDIFICACIÓN EXISTENTE, POLÍGONO 8, PARCELA 74. ESPARTINAS (SEVILLA), presentado por D. Santiago Salado Palomares, redactado por el arquitecto D. Francisco Javier García Chacón, necesario y previo a la licencia municipal.

TERCERO. Declarar que las actividades terciarias actualmente existentes en los terrenos de interés público y social, al ser plenamente compatibles con el régimen de suelo, ordenación territorial y urbanística y con la planificación y legislación sectorial de aplicación, y de conformidad con lo establecido en los art. 30.2 y 4 del Decreto 550/2022.

CUARTO. Conforme al Artículo 34 Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, la autorización de la presente actuación extraordinaria se establece por un plazo ilimitado para la cualificación de los terrenos, si bien, se advierte que el cese de las actividades que se desarrollan en la misma durante más de cinco años seguidos dará lugar, previa audiencia al interesado, a la pérdida de vigencia de la autorización con obligación de restituir los terrenos a su estado natural.

QUINTO. Advertir al interesado que la prestación compensatoria en suelo no urbanizable que grava los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable, se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia, con una cuantía de hasta el diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. Ésta se calculará con la presentación del Proyecto de Ejecución de las Obras.



SEXTO. La licencia correspondiente para realizar la actuación de interés público pretendida deberá, en su caso, solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del proyecto de actuación. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, previa audiencia al interesado.

SÉPTIMO. Publicar esta Resolución en el Boletín Oficial de la Provincia a efecto de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía en concordancia con lo dispuesto en el artículo 32.2.e) 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.

OCTAVO. Notificar el Acuerdo a los interesado a los efectos oportunos.

No obstante, la Corporación acordará lo que estime pertinente.

En Espartinas a fecha de firma electrónica

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

