

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA
PARA IMPLANTACIÓN DE USO COMERCIAL EN
EDIFICACIÓN EXISTENTE

POLÍGONO 8, PARCELA 74. ESPARTINAS (SEVILLA)

PROMOTOR: SANTIAGO SALADO PALOMARES
ARQUITECTO: FRANCISCO JAVIER GARCÍA CHACÓN

GARCIA CHACON
FRANCISCO
JAVIER -
28596703K

Firmado digitalmente por GARCIA
CHACON FRANCISCO JAVIER -
28596703K
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=DCE5-28596703K,
givenName=FRANCISCO JAVIER,
sn=GARCIA CHACON, cn=GARCIA
CHACON FRANCISCO JAVIER -
28596703K

Abril de 2025

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41	
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	1/54	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==			

ÍNDICE

Índice

ÍNDICE	2
A. MEMORIA.....	4
1. INFORMACIÓN PREVIA	5
1.1. PROMOTOR.....	5
1.2. OBJETO DEL PROYECTO	5
1.3. AUTOR DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN	7
2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LAS ACTIVIDADES	8
2.1. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS	8
2.2. DESCRIPCIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.....	10
2.2.1. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL.....	13
2.2.2. CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD	13
2.2.3. AFECCIONES DE PLANEAMIENTO. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS	18
3. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ACTUACIÓN.....	21
3.1. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN DE SUELO, ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA Y CON LA PLANIFICACIÓN Y LEGISLACIÓN SECTORIAL DE APLICACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN PROPUESTA.....	21
3.1.1. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA (POTAUS).....	21
3.1.2. PGOU DE ESPARTINAS.	24
3.1.3. LEY LISTA.....	26
3.2. NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS. JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN PROPUESTA.	28
3.3. VINCULACIÓN AL USO PROPUESTO, ADECUACIÓN AL ENTORNO RURAL, INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y OPTIMIZACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.	30
3.4. INCIDENCIA URBANÍSTICO-TERRITORIAL Y AMBIENTAL. MEDIDAS CORRECTORAS. 31	
3.5. UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL DE LA ACTUACIÓN.	33

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41	
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	2/54	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==			

3.6.	VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.....	36
4.	OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD	37
4.1.	CORRESPONDIENTES A LOS DEBERES LEGALES DERIVADOS DEL RÉGIMEN DE LA CLASE DE SUELO RÚSTICO.....	37
4.2.	PAGO DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA EN SUELO RÚSTICO DE ACUERDO CON LO REGULADO EN EL ARTÍCULO 22.5 DE LA LEY DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.	37
5.	SINTESIS Y CONCLUSIONES.	38
B.	ANEXOS	39

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	3/54
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==		



A. MEMORIA

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Rodríguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	4/54
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==		



1. INFORMACIÓN PREVIA

1.1. PROMOTOR

El presente documento se redacta a instancia de don Santiago Salado Palomares, con DNI: 28.878.681-L, y domicilio a efectos de notificaciones en calle Sor Dolores Hidalgo, nº18, CP 41806 de Umbrete (Sevilla), como propietario de la finca.

1.2. OBJETO DEL PROYECTO

Se redacta el siguiente Proyecto de Actuación al amparo y por imperativo del art. 20 y 22 de la LISTA, "Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía", 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.

La parcela objeto de nuestro proyecto se encuentra en el Término Municipal de Espartinas (Sevilla), concretamente en la parcela catastral 74 del Polígono 8, en la carretera SE-626 Espartinas-Umbrete, justo en el límite del municipio, lindando con núcleo urbano de Umbrete.

"Artículo 20. Actuaciones en suelo rústico.

Las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o uso del suelo que se realicen sobre suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su carácter ordinario o extraordinario:

- a) Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.
- b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31.

Se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo. Las condiciones para impedir la formación de nuevos asentamientos se establecerán reglamentariamente teniendo en cuenta las características de los municipios, su estructura parcelaria y la existencia de agrupaciones de edificaciones irregulares, así como los parámetros de ocupación, de parcela y cualquier otro que se considere necesario para garantizar la preservación de las características del suelo rústico. Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez		Firmado	03/12/2025 14:33:41
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.		Página	5/54
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==			



- c) Quedarán vinculadas al uso que justifica su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno rural donde se ubican, además de considerar su integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado.”

En este sentido hay varias cosas que puntualizar:

- Las actuaciones previstas son compatibles con la naturaleza de SUELO NO URBANIZABLE que tienen los terrenos donde se pretende desarrollar la actividad, ya que según viene reflejado en el planeamiento general de Espartinas, EL COMERCIO ES UN USO AUTORIZADO en este tipo de terrenos.
- No induce a asentamientos, ya que se trata de una edificación existente, que se realizó en el año 2.006, al amparo de la licencia de obras concedida el 09/02/06, del expediente 25/06. Para ello, fue necesario realizar un Proyecto de Actuación para Transformación de Productos Agrícolas, que fue aprobado en septiembre de 2005. Esta edificación se encontraba en desuso y se pretende dotarla de actividad.
- La implantación del uso comercial con una tipología supermercado no sólo necesita de unas vías de comunicación que faciliten el acceso de los usuarios sin entorpecer el tráfico normal del municipio, sino que también es importante tener espacio necesario para poder disponer los accesos, aparcamientos y vías de evacuación de los usuarios sin afectar al resto de peatones.

Son compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que le es de aplicación, además de adecuarse al entorno rural donde se ubican.

Artículo 22. Actuaciones extraordinarias.

1. 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.
2. 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.

En los términos que se establezcan reglamentariamente podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41	
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	6/54	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==			

a lo dispuesto en el apartado b del artículo 20 ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.

3. 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, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

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. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio.

La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2.

4. Reglamentariamente, y para concretos y determinados usos o actividades, se podrá establecer una duración limitada de la cualificación con la obligación de restitución de los terrenos finalizada la misma.
5. 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 que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo con una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Para las viviendas unifamiliares aisladas será, en todo caso, del quince por ciento.

Estarán obligadas al pago de la prestación compensatoria las personas físicas o jurídicas que promuevan las actuaciones y se devengará con motivo de la licencia urbanística.

Las Administraciones Públicas estarán exentas del pago de la prestación compensatoria para los actos que realicen en ejercicio de sus competencias."

La actividad que se pretende dar en los terrenos, objeto de este documento, se engloba dentro de la actividad terciaria, por lo que queda incluid a dentro de los parámetros descritos por la legislación urbanística. Tiene un carácter extraordinario, siendo una actuación de interés público o social cuyo emplazamiento en esta clase de suelo se justifica por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

1.3. AUTOR DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

Nombre: FRANCISCO JAVIER GARCÍA CHACÓN | DNI: 28.596.703-K

Oficio: ARQUITECTO | Colegiado: 4.964 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA.

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez		Firmado	03/12/2025 14:33:41
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.		Página	7/54
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==			



2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LAS ACTIVIDADES

2.1. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS

Como hemos descrito anteriormente, la actuación que nos ocupa se encuentra emplazada en una zona denominada el Cementerio, en el término municipal de Espartinas. Concretamente, el ámbito de actuación corresponde a la parcela nº 74 del Polígono 8, emplazada en la carretera Espartinas Umbrete, siendo colindante con el núcleo urbano de Umbrete.

Se sitúa al sur del casco urbano de Espartinas, en un terreno prácticamente plano, delimitado por un murete y vallado en todo su perímetro, enmarcando una superficie de 6.657 m², según ficha catastral (Anexo I). Su forma es trapezoidal, siendo sus linderos los siguientes:

- Al norte, con parcela 73 del polígono 8.
- Al sur, con viario perteneciente al núcleo urbano de Umbrete.
- Al este, con Camino de los Madrigales.
- Al oeste, con Ctra. SE-626 Espartinas-Umbrete

Con una extensión total de 22,7 km², el municipio está a una altitud media de 128 metros sobre el nivel del mar y está compuesto por varios núcleos de población (Espartinas, Ramal de Villanueva, Camino de Sanlúcar, Camino de Umbrete, El Retiro, Roalcao, Los Barreros y Monte Alto), acogiendo a una población de 15.423 personas (SIMA, 2.017).

El núcleo urbano principal se encuentra a 13 kilómetros de la ciudad de Sevilla, siendo las principales vías de comunicación rodada la autovía A-49 (Sevilla – Huelva) así como la parcialmente ejecutada ronda de circunvalación SE-40.

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	8/54
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==		





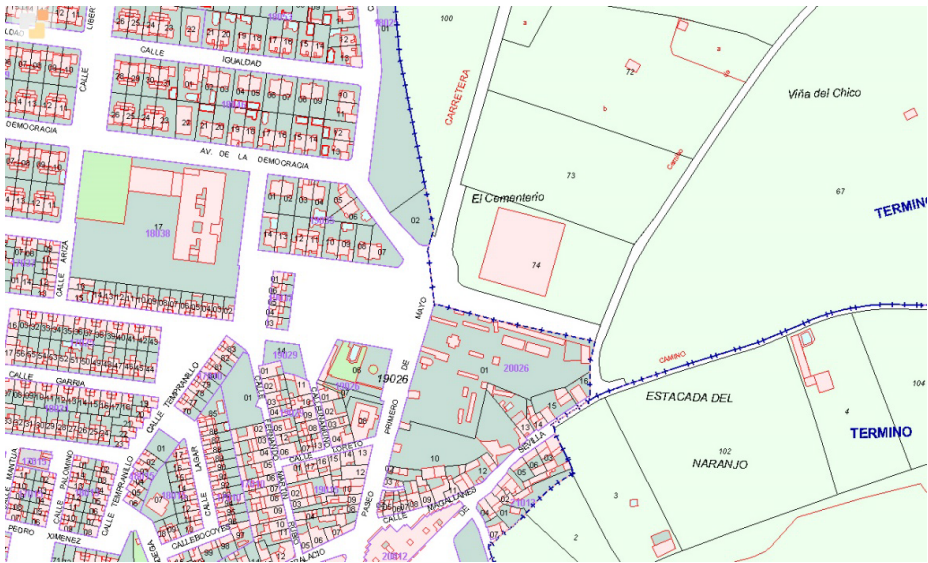


Figura nº 3. Plano de localización.

Cabe destacar que el entorno de la finca, en especial el más próximo a su fachada principal y su lindero sur, tiene un marcado carácter urbano, al encontrarse limitrofe con el casco urbano de Umbrete. Predominan los usos residenciales, así como algún equipamiento de relevancia territorial como el cementerio de Umbrete

2.2. DESCRIPCIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

La zona objeto del Proyecto de Actuación se localiza junto al núcleo urbano de Umbrete, en concreto junto al cementerio del que el paraje toma su denominación.

El conjunto de la finca se caracteriza por estar completamente transformada, a partir de la construcción de una nave compuesta por dos edificaciones gemelas, así como un área para el estacionamiento de vehículos.

Las construcciones se ejecutaron con todos los permisos preceptivos, en concreto se instrumentalizó mediante un 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). Es por ello que se trata de unas construcciones levantadas con los permisos y licencias preceptivas hace casi veinte años.

La finca se extiende de forma plana, cuenta con su perímetro perfectamente delimitado por un

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41	
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	10/54	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==			

cerramiento de valla metálica hacia la carretera principal y de fábrica en el resto de linderos.

De las dos naves que componen la edificación existente:

- Una se encuentra en uso como supermercado, la nave A;
- Mientras que la segunda se encuentra en uso como bazar, la nave B.



Figura nº 4. Vista aérea de finca y su estado actual.

Al tratarse de unos terrenos completamente transformados hace casi dos décadas, con una gran extensión asfaltada habilitada como aparcamiento, así como las dos naves (A y B) anteriormente descritas, no se detectan recursos naturales de relevancia en el ámbito.

El uso que actualmente se desarrolla en la finca es el comercial.

La Nave A alberga un supermercado denominado "CASH FRESH" cuya implantación fue objeto del "Proyecto de Actuación para Implantación de Uso Comercial en la Edificación Existente en el Paraje denominado "El Cementerio" (parcela 74 del polígono 8 de la Relación de Bienes Inmuebles de Aturalaza Rústica)", aprobado con fecha de 26 de enero de 2017 por el Ayuntamiento de Espartinas.

Por su parte, la Nave B, alberga un BAZAR (Comercio al por menor de productos para el Equipamiento del Hogar, Prendas de Vestir y Complementos).

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	11/54
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==		



Ambos establecimientos obtuvieron sus correspondientes licencias para ejercer sus actividades. No obstante, ambas licencias han sido declaradas nulas tras la sentencia de nulidad del mencionado “Proyecto de Actuación para Implantación de Uso Comercial en la Edificación Existente en el Paraje denominado “El Cementerio”.

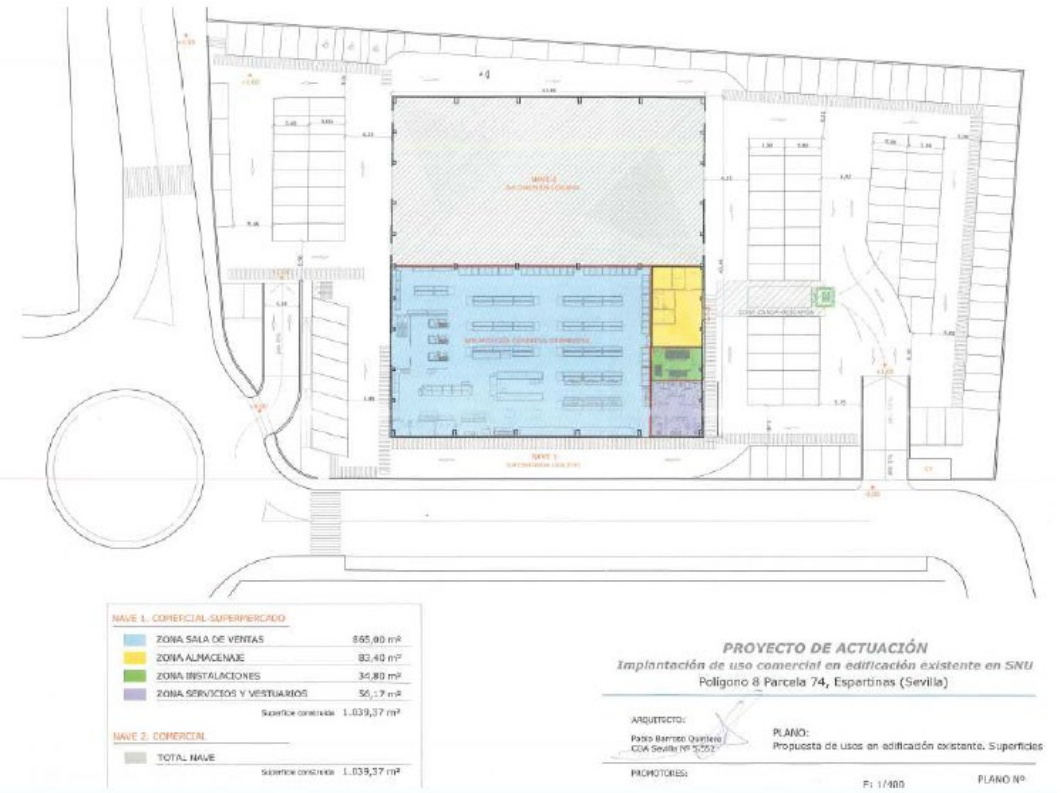


Figura nº 5. “Proyecto de Actuación para Implantación de Uso Comercial en la Edificación Existente en el Paraje denominado “El Cementerio”.

La habilitación del uso comercial en la nave en uso, ha requerido la ejecución de todas las infraestructuras urbanas precisas. Por ello, la finca cuenta con suministro de energía eléctrica y de agua, así como con red de saneamiento de aguas fecales.

Con respecto a la energía eléctrica la finca cuenta con acceso a un Centro de Transformación de la compañía ENDESA, en concreto el nº 114708. Incluso, la Nave A cuenta con una instalación de paneles fotovoltaicos.

Tanto el suministro de agua como su saneamiento, se encuentran igualmente ejecutados al contar con conexión a la red de infraestructuras colectiva del área.

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	12/54
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==		





venta y la moda (indicador que mide la mayor frecuencia) en 700 metros cuadrados. El límite inferior de esta variable se encuentra en 150 metros cuadrados de superficie de venta y el superior en 2.500 metros cuadrados.

El tipo de edificio donde se sitúa el supermercado es otro factor que incide en su tamaño, a la vez que se corresponde con la política de formato e imagen del punto de venta que practican las enseñas a las que pertenecen.

Todos los supermercados poseen las secciones que constituyen su oferta comercial más tradicional: productos de alimentación no perecedera, productos perecederos de alimentación no envasados, alguna sección de productos frescos, productos de alimentación congelados, artículos de limpieza y aseo personal y artículos de limpieza y mantenimiento del hogar. Las únicas diferencias residen, en panadería con horno, bazar, otras secciones y, en menor medida, en pescadería y carnicería al corte.

Los establecimientos analizados poseen una característica central común: el régimen de autoservicio, que se caracteriza por la posibilidad de libre disposición de las mercancías por parte de los clientes en el interior de la sala de ventas. Entre sus rasgos y consecuencias esenciales destacan:

- Se suprime la figura clásica del tendero. Desde la aparición del régimen de autoservicio no existe ninguna barrera entre consumidor y productos (dependiente, mostrador, etcétera).
- Adquiere una importancia central la visualización de las compras y gamas de productos por parte del usuario y la aplicación de tecnologías de interiorismo comercial y merchandising.
- Racionalización de la exposición de productos y secciones.
- Aplicación de técnicas de animación e información en el punto de venta.
- Incorporación de señalética interior.
- Desarrollo paralelo de la imagen de producto como forma de atraer o fijar la atención de los consumidores.

Todo esto se traduce en una serie de ventajas, tanto para el comprador como para el vendedor entre las que destacan:

- Para el comprador:
 - Comodidad y servicio rápido, ahorro de tiempo.
 - Libertad de elección y movimiento con discreción sobre las decisiones de compra.
 - Comparación de precios y marcas. Precios reducidos (economías de escala).
- Para el vendedor:

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41	
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	14/54	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==			

Racionalización de la exposición de productos.

Posibilidad de disponer de una mayor gama de oferta y aumentar la productividad por metro cuadrado como consecuencia de la sustitución del espacio de almacén por espacio de venta.

Aumento de la productividad por persona empleada como consecuencia del ahorro de mano de obra derivado del cambio funcional entre vendedor y comprador.

En el entorno que nos ocupa, recogido en el plano cartográfico que se adjunta más adelante y que supone el ámbito delimitado por los municipios de Espartinas, Villanueva del Ariscal, Sanlúcar la Mayor, Umbrete y Benacazón, la demanda existente y que constituye el censo de población es la siguiente:

- Espartinas: 14.723 hab.
- Villanueva del Ariscal: 6.324 hab.
- Sanlúcar la Mayor: 13.466 hab.
- Umbrete: 8.608 hab.
- Benacazón: 7.214 hab.

Siendo la población de Umbrete por colindancia con la parcela, la demanda de proximidad del establecimiento que nos ocupa.

- *Distribución de la competencia comercial en el entorno de actuación.*

A continuación, se realiza un análisis de la ubicación de supermercados en el entorno de la parcela de actuación, recogidos en el plano adjunto.

Se describe el entorno delimitado por los municipios de Espartinas, Villanueva del Ariscal, Sanlúcar la Mayor, Umbrete, Benacazón y Parque Industrial PIBO (Bollullos de la Mitación), donde se han localizado un total de 11 establecimientos con la tipología de supermercado de alimentación de media superficie.

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez		Firmado	03/12/2025 14:33:41
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.		Página	15/54
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==			





BAZAR:

El uso implantado en la otra nave, la denominada Nave B, es el comercial bajo la adscripción de BAZAR (Comercio al por menor de productos para el Equipamiento del Hogar, Prendas de Vestir y Complementos).

En el interior de la nave se dispone de un gran espacio diáfano destinado a la venta y exposición de los productos, un pequeño almacén y los aseos preceptivos. La distribución de espacio y superficies se puede consultar en los planos adjuntos. El proceso productivo se basa en el desembalaje y embalaje de los artículos almacenados, sin existir ningún tipo de manipulación sobre los mismos, y su puesta a la venta y exposición.

El formato comercial que conforma un BAZAR (Comercio al por menor de productos para el

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Rodríguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	16/54
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==		



Equipamiento del Hogar, Prendas de Vestir y Complementos) es plenamente compatible con el del SUPERMERCADO que ocupa la edificación gemela. De hecho, la unión de los dos modelos de negocio, consolida una oferta que permite atender una demanda conjunta con lo que se consigue la prestación de un servicio integral a los consumidores que de otra forma se desplazarían hacia establecimientos comerciales de mayor superficie localizados en otros municipios del entorno (San Juan de Aznalfarache, Tomares, Sevilla, etc.).

El formato BAZAR ha experimentado un gran auge en las últimas décadas en España gracias a su flexibilidad para ofrecer a los consumidores productos básicos para el hogar que abarcan un amplio abanico. La versatilidad de la oferta que se encuentra en un BAZAR permite poner al servicio del consumidor este tipo de productos a un precio muy competitivo, con lo que se evita la necesidad de acudir a distintas tiendas que se encuentran en diferentes localizaciones.

De igual manera, debemos reseñar la evolución del tipo de productos a la venta y su procedencia. Si bien, en los orígenes de este modelo de negocio la práctica totalidad de los productos eran fabricados en China, con los años y su adecuación a la demanda del consumidor local la procedencia de los productos a la venta es internacional. Se trata de productos que no es frecuente encontrar en grandes cadenas de distribución e hipermercados y que han encontrado en el modelo BAZAR una salida a su producción. Nos referimos a productos manufacturados por empresas medianas y pequeñas con una presencia cada vez más numerosa de aquellas cuya implantación se encuentra en Andalucía y España,

En concreto, el BAZAR de la Nave B se encuentra distribuido en un total de 10 calles (6 largas y 4 cortas) en las que se distribuyen productos enfocados a la demanda de los habitantes de Espartinas y las localidades de su entorno. En concreto:

- Productos de mascotas (alimentación, accesorios como correas, camas, juguetes, etc.).
- Plásticos y derivados (cubos, palanganas, cajas de almacenamiento, bandejas, etc.).
- Iluminación (lámparas led, bombillas de bajo consumo, dicróicas, etc.) y electricidad (alargaderas, regletas, etc.).
- Ferretería y jardín (todo tipo de herramientas, candados, cadenas, mangueras, maceteros, macetas, abono, etc.).
- Utensilios de cocina (cubiertos, sartenes, ollas, cacerolas, etc.).
- Accesorios para coches y bicicletas (alfombrillas, ambientadores, kits de pinchazos, fundas, etc.).
- Productos de limpieza del hogar (lejía, friegasuelos, rollos de papel, desinfectantes, etc.).
- Productos para fiestas, celebraciones y cumpleaños (disfraces, velas, platos y cubiertos,

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	17/54
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==		



confeti, artículos de bromas, etc.).

- Juguetes.
- Vajillas y cristalería del hogar (platos, vasos y tazas, bandejas, etc.).
- Velas aromáticas.
- Productos de papelería y manualidades (artículos de costura, cartulinas, pinturas y témperas, plastilina, lápices, rotuladores, etc.).
- Productos de baño y aseo personal (alfombrillas, toallas, cortinas de ducha, tapas de WC, apliques de pared, cremas, etc.).
- Textil de uso personal (ropa interior, pijamas, batas, babuchas, zapatillas, calcetines, etc.).
- Textil del hogar (mantelería, alfombras, cortinas, etc.).
- Complementos (coleteros, gomillas del pelo, diademas, peines, cepillos, etc.).
- Accesorios de electrónica (cargadores de móvil, mandos a distancia universales, fundas y protectores de móvil, pilas, etc.).
- Productos de temporada que se colocan junto a la zona de cajas.

Esta variedad de productos esenciales para el día a día de los hogares ha convertido el modelo de negocio del BAZAR en una oferta muy demandada por la mayoría de las personas que encuentran soluciones inmediatas y a un precio razonable a sus necesidades cotidianas.

Por último, y en lo referente a la creación de empleo podemos indicar que un BAZAR de estas características suele tener una plantilla de entre 6-10 trabajadores entre los que incluimos uno o dos cajeros, de tres a seis dependientes, un responsable de logística y reposición de productos y 1 persona encargada que supervisa al equipo y el correcto funcionamiento del BAZAR. La práctica totalidad del personal procede del entorno próximo al lugar de implantación del BAZAR.

2.2.3. AFECCIONES DE PLANEAMIENTO. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

El Planeamiento General vigente en el municipio de Espartinas es el denominado "PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDENACIÓN MUNICIPALES", con publicación en el BOP de la aprobación definitiva el 19 de octubre de 2010 y la Modificación de Ordenanzas de las NNSS del PGOU de Espartinas, aprobada definitivamente con fecha 14 de mayo de 2015,

La parcela se encuentra afectada por la modificación de las NN.UU. del PGOU de Espartinas, TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE, aprobada definitivamente con fecha 14 de mayo de 2015.

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Rodríguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	18/54
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==		



El planeamiento municipal vigente de aplicación y en particular, la Modificación de Ordenanzas de las NNSS del PGOU de Espartinas, aprobada definitivamente con fecha 14 de mayo de 2015, pretende introducir en las ordenanzas existentes para este tipo de suelo no urbanizable, cierta flexibilización para la implantación de actividades económicas y comercio de acuerdo con los principios recogidos en el Real Decreto-Ley 8/2014, de 4 de julio, de manera que se aclaran y amplían los Usos de Centros y Servicios Terciarios enunciado en el artículo 12.2.9 de las NN.UU.

De esta forma, en el punto 2.3 de la citada Modificación se indica: "Con las nuevas condiciones urbanísticas propuestas únicamente en el SNU de carácter Natural Rural No estructural en las diferentes categorías del PGOU de Espartinas, se pretende la facilitación de una actividad económica diversificada sin que se produzca un cambio en el modelo urbano territorial propuesto por cuanto se limita el nuevo uso Compatible a edificaciones ya existentes."

El suelo que nos ocupa está clasificado como SNU de carácter natural-rural, como aparece reflejado en la documentación gráfica de este documento y la actividad que se pretende implantar se realiza sobre edificación ya existente, por lo que está plenamente justificada su adecuación a normativa vigente.

Por otra parte, la Modificación de Ordenanzas establece lo siguiente en el CAPÍTULO 2º (REGULACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN), DEL TÍTULO XII (RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE):

Artículo 12.2.9. Actividades de centros y Servicios Terciarios. Condiciones de implantación.

- "3. Comercio (T3). Es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor."

"Artículo 12.2.12.6. Condiciones de edificación vinculada al uso de actividades de Servicios Terciarios.

- 6.2 Condiciones de la edificación para los usos previstos Comercio (T3):
 - a) El comercio queda limitado por las superficies específicas enunciadas en el art. 4.6.1 del texto refundido.
 - b) Sólo podrán implantarse en edificaciones ya existentes.
 - c) Contarán 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 de uso implantado.

En el caso que nos ocupa se cumplen todas y cada una de las condiciones estipuladas con anterioridad.

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez		Firmado	03/12/2025 14:33:41
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.		Página	19/54
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==			



Artículo 12.3.11. Preservación de cultivos.

1. 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.

2. Usos.

b) Usos autorizables.

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

1. Hospedaje (T1) en todas sus categorías.
2. Espectáculos, salas de reunión y Comercio (T2) en todas sus categorías.
3. **Comercio (T3).**

En resumen, el uso que se pretende implantar en la edificación existente en la parcela es autorizable de acuerdo con todo lo especificado con anterioridad.

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez		Firmado	03/12/2025 14:33:41
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.		Página	20/54
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==			



3. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE ACTUACIÓN.

3.1. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN DE SUELO, ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA Y CON LA PLANIFICACIÓN Y LEGISLACIÓN SECTORIAL DE APLICACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN PROPUESTA.

Las actuaciones objeto del presente Documento son compatibles con las determinaciones de la legislación y planeamiento tanto urbanístico como territorial. En concreto analizaremos su ajuste a:

.- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), Aprobado por Decreto 267/2009 de 9 de junio, (BOJA nº 132 de 9 de julio de 2009).

.- El Planeamiento General: "PGOU de ESPARTINAS, ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDENACIÓN MUNICIPALES", con publicación en el BOP de la aprobación definitiva el 19 de octubre de 2010.

.- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. (LISTA).

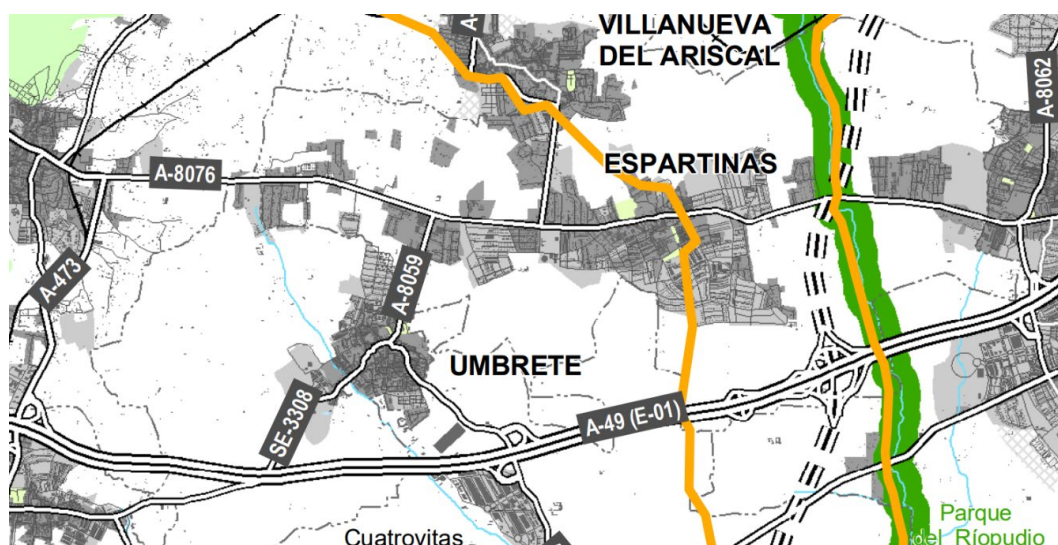
3.1.1. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA (POTAUS).

A continuación, mostramos el plano de "Ordenación de Usos y Sistemas de Transporte" del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, en adelante POTAUS. Se observa la compatibilidad de los usos propuestos con las determinaciones del POTAUS para el ámbito, al no encontrarse en la zona de cautela de viarios de gran capacidad como la SE-40 y la A-49. Esta zona de cautela pretende evitar la incidencia negativa de actuaciones residenciales y productivas en su funcionalidad y potenciales mejoras futuras de la red.

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez		Firmado	03/12/2025 14:33:41
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.		Página	21/54
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==			



En lo referente a los Espacios Libres, bajo estas líneas aportamos fragmento del plano de “Red de Espacios Libres” del POTAUS, los terrenos no se encuentran afectados por la delimitación de los dos componentes de la aglomeración urbana de Sevilla más cercanos: Corredor Verde “La Cañada de las Islas y caminos de uso público del Parque del Río Pudio” y Propuesta de Parque Metropolitano “Río Pudio”.



Por último, respecto al “Sistema de Protección” del POTAUS, los terrenos no se encuentran incluidos en ninguna Zona de Protección Ambiental (espacios naturales, vías pecuarias, etc.), aunque si aparecen en un ámbito de Protección Territorial delimitado como Espacios Agrarios de Interés. No obstante, los

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez		Firmado	03/12/2025 14:33:41
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.		Página	23/54
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==			



Los terrenos objeto del presente documento, como hemos expuesto con anterioridad, son contiguos con el suelo urbano clasificado en Umbrete. Por ello, el propio POTAUS contempla su propia transformación de suelo rústico a urbano por parte del Planeamiento General de Espartinas.

Como veremos en el apartado siguiente, el propio PGOU de Espartinas contempla igualmente la implantación de actividades terciarias en esta categoría de suelo cuando cuenten con edificaciones ya existentes.

3.1.2. PGOU DE ESPARTINAS.

La propuesta es compatible con el planeamiento urbanístico de Espartinas.

Esta actuación tiene la particularidad de que las construcciones sobre las que se implantan las actividades, ya están construidas. Se levantaron tras la aprobación del Proyecto de Actuación para Nave de Transformación de Productos Agrícolas (con fecha 20/09/2005) y tras la obtención de 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).

Incluso los establecimientos recibieron sus preceptivas Licencias para el desarrollo su actividad.

Resulta de aplicación el PGOU de ESPARTINAS, ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDENACIÓN MUNICIPALES", con publicación en el BOP de la aprobación definitiva el 19 de octubre de 2010.

El PGOU de Espartinas clasifica los terrenos objeto del presente documento, como:

- Suelo No Urbanizable de carácter NATURAL – RURAL NO ESTRUCTURAL.

Igualmente le afecta la MODIFICACIÓN de las NN.UU. del PGOU de Espartinas, TITULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE, aprobada definitivamente con fecha 14 de mayo de 2015.

La referida Modificación establece en su Capítulo 2ª (Regulación de los Usos y la Edificación):

Artículo 12.2.9. Actividades de centros y Servicios Terciarios. Condiciones de implantación.

–“3. Comercio (T3). Es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor.”

“Artículo 12.2.12.6. Condiciones de edificación vinculada al uso de actividades de Servicios Terciarios.

- 6.2 Condiciones de la edificación para los usos previstos Comercio (T3):

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41	
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	24/54	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==			

- a) *El comercio queda limitado por las superficies específicas enunciadas en el art. 4.6.1 del texto refundido.*
- b) *Sólo podrán implantarse en edificaciones ya existentes.*
- c) *Contarán 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 de uso implantado.*

Artículo 12.3.11. Preservación de cultivos.

1. 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.

2. Usos.

b) *Usos autorizables.*

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

1. *Hospedaje (T1) en todas sus categorías.*

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

3. *Comercio (T3).*

Es por ello, que los usos implantados en las edificaciones existentes son compatibles con el planeamiento general de Espartinas.

De hecho, están completamente alineados con el espíritu mismo de la referida Modificación en la medida que esta busca *"la facilitación de una actividad económica diversificada sin que se produzca un cambio en el modelo urbano territorial propuesto por cuanto se limita el nuevo uso Compatible a edificaciones ya existentes"*.

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez		Firmado	03/12/2025 14:33:41
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.		Página	25/54
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==			



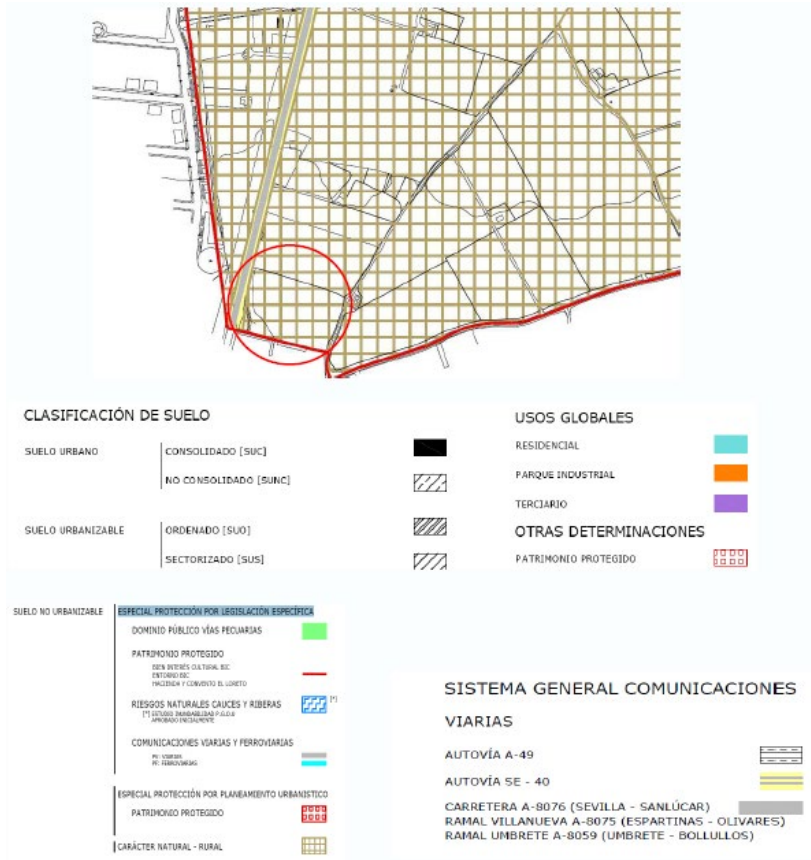


Figura nº9. Plan General de Ordenación Urbana de Espartinas.

3.1.3. LEY LISTA.

La LISTA distingue el suelo en dos: suelo urbano y suelo rústico. Encontrándonos respecto a los terrenos, objeto de este documento, asimilables a suelo rustico.

En la LISTA se regula el suelo rústico común, sus usos y actividades.

El art 19.4 de la LISTA dispone que: El contenido urbanístico de la propiedad en suelo rústico comprende los siguientes deberes:

- a) Conservar el suelo, en los términos legalmente establecidos, debiendo dedicarlo a los usos ordinarios de esta clase de suelo o, en su caso, a los usos extraordinarios que pudieran autorizarse, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio y a la conservación de las edificaciones existentes conforme a su régimen jurídico, para evitar riesgos y daños o perjuicios a terceras personas o al interés general.

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	26/54
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==		



- b) Solicitar las licencias, presentar las declaraciones responsables o comunicaciones previas y, en su caso, las autorizaciones previas, tanto para los usos ordinarios como para los usos extraordinarios, así como para todo acto de segregación o división, de conformidad con lo establecido en la presente Ley y en la correspondiente legislación sectorial, y cumplir con el régimen correspondiente a dichas autorizaciones.

Respecto de Actuaciones en suelo rústico la LISTA dispone en su art. 20 que:

- a) Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.
- b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos, de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31.

Y su art 21 establece que:

1. Son usos ordinarios del suelo rústico los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos que se establezcan reglamentariamente. También son usos ordinarios del suelo rústico los vinculados al aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables, los destinados al fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones, actividades mineras, a las telecomunicaciones y, en general, a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

Es importante lo dispuesto en el Artículo 22 de la LISTA respecto a las Actuaciones extraordinarias:

1. En suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.
2. 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

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41	
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	27/54	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==			

estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas.

3. 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, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

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. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio.

La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2.

Las características terciarias de las actividades presentes en los terrenos, permiten englobarlo como Actuación Extraordinaria en el artículo 22 de la LISTA.

De hecho, encontramos sinergia entre el enfoque de la Ley LISTA y la MODIFICACIÓN de las NN.UU. del PGOU de Espartinas, TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE. Esta sinergia del planeamiento garantiza que las actuaciones realizadas son compatibles con la legislación y distintas figuras del planeamiento urbanístico y territorial.

Este tipo de actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico *“requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente”*.

Por ello, podemos concluir que las actividades terciarias actualmente existentes en los terrenos son plenamente compatibles con el régimen de suelo, ordenación territorial y urbanística y con la planificación y legislación sectorial de aplicación.

3.2. NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS. JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN PROPUESTA.

Básicamente existen dos aspectos que garantizan como, mediante el mantenimiento y la consolidación legal del ejercicio de las actividades que actualmente se desarrollan en unas edificaciones ejecutadas con todos los permisos preceptivos hace un par de décadas, no se induce a la formación de un nuevo asentamiento.

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41	
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	28/54	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==			

En primer lugar, debemos señalar que el ámbito de actuación seleccionado se encuentra en una bolsa de terreno contigua al núcleo urbano de Umbrete. De esta forma, la actuación se conforma como el remate del frente urbano del Municipio. La propia estructura viaria avala esta interpretación de la pieza como remate de Umbrete, capaz de absorber actividades con difícil encaje en la ciudad compacta.

Nos referimos a actividades que requieren de necesidades logísticas (carga y descarga de transporte mediano y pesado), así como una dotación de aparcamiento en superficie, imposible de conjugar en los núcleos centrales de los municipios. Su ubicación, en una rotonda de distribución de tráfico local e intermunicipal (al ocupar una zona de borde), es óptima para dar servicio a la población de los núcleos urbanos sin contribuir al colapso de la circulación o a la ocupación de las plazas de aparcamiento (en detrimento de los vecinos).

En segundo lugar, es necesario recordar que, no estamos ante la construcción de ninguna edificación de nueva planta, se trata de avalar la continuidad en la prestación de unos usos terciarios (con licencia de actividad concedida), en una edificación existente (construida con las licencias pertinentes para su ejecución material). En este sentido, al tratarse de una parcela situada en SNU pero colindante con el núcleo urbano del TM de Umbrete, con una edificación ya materializada con anterioridad y que cuenta con licencia urbanística, la implantación de usos en dicha edificación no supone la aparición de nuevos asentamientos incontrolados. De hecho, no se forma ningún nuevo asentamiento.



Figura nº 10. Vista satélite 2018.

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	29/54
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==		



3.3. VINCULACIÓN AL USO PROPUESTO, ADECUACIÓN AL ENTORNO RURAL, INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y OPTIMIZACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

En el ámbito de la Actuación Extraordinaria, existen unas edificaciones gemelas levantadas hace unos veinte años. A continuación, mostramos una secuencia con la evolución del conjunto en los últimos años:



Figura nº 11. Vista primitiva de la fachada principal de las naves objeto del documento.



Figura nº 12. Vista previa de la fachada principal de las naves objeto del documento.



Figura nº 13. Vista actual de la fachada principal de las naves objeto del documento.

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	30/54
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==		



Como ha quedado justificado en el apartado correspondiente, las edificaciones han sido levantadas de conformidad con el régimen de suelo, ordenación territorial y urbanística y con la planificación y legislación sectorial de aplicación.

Por otra parte, las actividades recibieron igualmente los permisos precisos para su normal desarrollo.

Por todo ello nos encontramos ante un caso en el que resulta evidente la vinculación de los usos propuestos a las edificaciones previamente existentes, así como que su implantación ha requerido una inversión que ha contado con todos los permisos administrativos precisos.

Dada su posición de pieza de borde urbano, las características de su envolvente (altura máxima, ocupación, tipología del cerramiento exterior, etc., propia de bodegas y elementos constructivos tradicionales en el entorno del Aljarafe) así como su ejecución hace unas dos décadas, se garantiza su integración paisajística y adecuación al entorno. La percepción del paisaje forma parte de un complejo proceso en la que permanencia temporal de los elementos contribuye a su integración en el imaginario colectivo y por ende a su integración paisajística.

Debemos considerar como la envolvente de las edificaciones permanece con sus parámetros urbanísticos fundamentales (edificabilidad, ocupación, altura mínima, etc.) inalterados desde hace años. Todas sus adecuaciones exteriores, se han limitado a la adopción de los colores corporativos de las sociedades mercantiles que desarrollan las actividades.

Es por ello, que la presente actuación constituye un verdadero ejemplo de optimización del patrimonio edificado. Se ha conservado su envolvente y se han ido obteniendo los permisos administrativos precisos para su sucesiva adecuación a las necesidades de las actividades implantadas.

3.4. INCIDENCIA URBANÍSTICO-TERRITORIAL Y AMBIENTAL. MEDIDAS CORRECTORAS.

Para la determinación de posibles afecciones de carácter urbanístico, territorial y ambiental se ha realizado una revisión y análisis de los documentos de planificación en estos ámbitos que pudieran afectar o condicionar el desarrollo de la actuación prevista en la parcela objeto de la Actuación Extraordinaria. Igualmente se ha realizado la identificación de los posibles impactos que se pudieran generar durante el proceso de construcción y fase operativa del proyecto y la determinación de las medidas preventivas y/o correctoras correspondientes.

Como hemos justificado en apartados anteriores, las actuaciones objeto del presente Documento son compatibles con las determinaciones de la legislación y planeamiento tanto urbanístico como territorial.

En concreto: Plan de Ordenación del Territorio (POT) de la Aglomeración Urbana de Sevilla, el "PGOU de ESPARTINAS, ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDENACIÓN MUNICIPALES", con publicación en el BOP de la aprobación definitiva el 19 de octubre de 2010 y la Ley

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Rodríguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	31/54
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==		



7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. (LISTA).

En cuanto a afecciones ambientales, consultado el catálogo de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA), el área no aparece identificado como espacio natural protegido.

Comprobados los límites de cada una de estas figuras de protección se constata que la parcela objeto del proyecto no está incluida en ninguna de ellas, con lo cual no existe afección a este respecto.

En cuanto a posibles afecciones ambientales de carácter más local generadas como consecuencia directa de las labores de construcción del proyecto que nos ocupa, se descartan debido a que las edificaciones y su adecuación a los usos desarrollados ya han sido ejecutadas.

En términos generales, las principales afecciones sobre el medio ambiente que se originan como consecuencia del desarrollo de este tipo de Actuaciones Extraordinarias son consecuencia del desarrollo de las obras que están previstas llevar a cabo.

En la fase de construcción, uno de los impactos habituales es el que se produce por el trasiego de camiones de transporte de material necesario para las obras. Esto supone la generación de ruidos y polvo, lo cual tiene un efecto de alejamiento de la fauna y de cubrición parcial con las partículas de polvo de la vegetación más cercana. Este es un impacto puntual que desaparecerá con la terminación de las obras y que se irá paliando (en lo que respecta a la generación de polvo) con las lluvias que se produzcan durante la fase de obras y posteriormente.

Igualmente, la generación de residuos procedentes de la construcción exige como medida correctora general y más importante, una vez terminadas las actuaciones previstas en la fase de construcción se deberá proceder a la retirada de los restos de materiales de construcción, así como de cualquier tipo de residuos y basuras, realizándose una completa limpieza y adecuación de la zona.

Al haber sido ejecutadas en su totalidad, no se producirán ninguno de estos efectos negativos.

En la fase operativa, es decir la actual, con el funcionamiento de las instalaciones se produce un aumento de consumo de agua y electricidad, lo cual supone de partida un impacto potencial sobre el agua como recurso y una mayor afección potencial al cambio climático por el uso de energía eléctrica.

Estos impactos potenciales están siendo minimizados mediante la incorporación de sistemas de ahorro de agua y de aprovechamiento del agua de lluvia, e igualmente mediante la incorporación de sistemas de generación de energías renovables y tecnologías de bajo consumo.

Respecto a las posibles afecciones al paisaje se ha procedido a una adecuación de las nuevas actividades a las edificaciones existentes. Adecuando los distintos elementos que componen el paisaje antrópico rural existente en el ámbito de actuación. Esto hace que estas posibles afecciones

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41	
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	32/54	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==			

disminuyan de manera considerable. Para que esto sea así se ha trabajado en la adaptación de las actividades a los volúmenes y materiales existentes, de manera que la aparición de las nuevas construcciones no resulte extraña al paisaje del entorno que lo rodea. La incorporación de vegetación, especialmente elementos arbóreos facilitarán sin duda una mayor integración paisajística de la intervención.

3.5. UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL DE LA ACTUACIÓN.

Consideramos que las actividades contenidas en la presente Justificación de la Actuación Extraordinaria, son actuaciones en las que concurren los requisitos de Utilidad Pública o Interés Social, así como la procedencia de su implantación en terrenos con régimen de suelo rústico.

Respecto a su implantación en suelo rústico, hemos revisado tanto la normativa urbanística como territorial. Del referido análisis se puede concluir que las actividades actualmente existentes, terciarias, son susceptibles de implantación en terrenos con régimen de suelo rústico como los que las soportan desde hace años. De hecho, dadas sus características, su implantación en esta categoría de suelo en el borde urbano representa una localización idónea para las actividades y el municipio.

La totalidad de la superficie de dicha finca la componen terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable Natural Rural No Estructural en su Categoría de Preservación de Cultivos según la Adaptación Parcial de las NNSSMM a la LOUA del Ayuntamiento de Espartinas, así como resto de planeamiento vigente. La entrada a la finca se localiza a junto a la carretera de Umbrete a Espartinas. Se trata de un espacio completamente transformado ubicado anexo al casco urbano de Umbrete.

Las construcciones se ejecutaron con todos los permisos preceptivos, en primer lugar, mediante el Proyecto de Actuación para Nave de Transformación de Productos Agrícolas, aprobado con fecha 20/09/2005, y en segundo lugar mediante 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).

Posteriormente, las dos naves levantadas fueron objeto del "Proyecto de Actuación para Implantación de Uso Comercial en la Edificación Existente en el Paraje denominado "El Cementerio" (parcela 74 del polígono 8 de la Relación de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica)" aprobado con fecha de 26 de enero de 2017. En el referido Proyecto de Actuación, se proyectaron dos usos para la edificación: la Nave A, como supermercado con un programa constructivo pormenorizado y la Nave B, de uso comercial sin definir pormenorizadamente. Posteriormente las actividades recibieron las correspondientes Licencias de Actividad. Este Proyecto de Actuación ha sido recientemente declarado nulo, por lo que las licencias de actividad, al derivar del Proyecto de Actuación referido, han sido igualmente declaradas nulas.

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41	
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	33/54	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==			

Una de las claves es que no se plantea un prometedor proyecto empresarial sino el mantenimiento en el tiempo de un sólido proyecto empresarial que viene avalado por su ejercicio continuado, como mayor prueba de viabilidad económica por varios años de actividad ininterrumpida.

Por ello, hablamos de permitir el mantenimiento de unos usos que son compatibles con el planeamiento urbanístico y territorial, que incluso han obtenido licencias de actividad, y que se implantan en edificaciones ya existentes, desde hace un par de décadas, para cuya construcción obtuvieron igualmente los permisos pertinentes.

Para armonizar estas cuestiones, las empresas promotoras de las actividades que se desarrollan han debido realizar notables inversiones económicas para la adecuación de las naves existentes a los nuevos requerimientos de los usos que se desarrollan. Estas inversiones fueron liberadas tras la obtención de los preceptivos permisos por parte de la Administración Pública.

Esta continuidad de las actividades que actualmente se desarrollan en las Naves A y B, reportará en beneficios económicos y sociales al municipio. Dicha incidencia positiva se apoya en los siguientes argumentos:

a. Económicos. Como venimos exponiendo no se trata de realizar una nueva inversión o poner en marcha un proyecto empresarial. La inversión ya está realizada, en base a los permisos obtenidos en estos años, y ya permite la obtención de beneficios económicos para el municipio a través de la recaudación de impuestos locales, la creación de puestos de trabajos directos e indirectos. La actividad, se ha convertido en un punto de referencia local y del entorno con lo que genera igualmente en la actualidad un incremento del consumo en otros establecimientos del municipio repercutiendo directa e indirectamente en la economía local. Finalmente, venimos a reiterar de la singularidad de la actuación. No se trata de permitir el desarrollo de una nueva actividad obre edificaciones existentes, se trata de impedir el cese de la misma.

b. Sociales. El desarrollo de las actividades, bazar y supermercado, en los últimos años se ha convertido en un referente para los vecinos. Su localización en una zona de borde entre los términos municipales de Espartinas y Umbrete, su posición junto a una de las rotondas de distribución del tráfico local y comarcal y la dotación de aparcamiento en superficie, facilita su uso por parte de los clientes. Se facilita el transporte a los vehículos privados de las compras realizadas, mediante carros, de forma que las personas de edad avanzada o movilidad reducida disponen de mayores facilidades.

La prestación de este tipo de servicios terciarios en municipios pequeños, supone igualmente un efecto para fijar población en áreas rurales. Se trata de aportar servicios que permiten elegir opciones y facilitan, en definitiva, el día a día a los vecinos del entorno. Se cualifica de esta forma la oferta del municipio con los consiguientes beneficios sociales para el conjunto de la

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	34/54
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==		



comunidad.

c. Ambientales. Su posición en una zona de borde de Umbrete, permite evitar la entrada de tráfico de paso al centro urbano del municipio y ocasionar molestias a los vecinos por la ocupación de las escasas plazas de garaje disponibles en las calles. Con todo ello se produce una reducción de las emisiones de Dióxido de Carbono al evitar líneas de vehículos buscando aparcamiento en las zonas residenciales cercanas.

Otra de las cuestiones ambientales principales es el aprovechamiento de edificaciones ya construidas, que recibieron igualmente sus permisos preceptivos. Una de las tendencias más sostenibles del sector de la construcción consiste específicamente en la rehabilitación o adecuación de estructuras y edificaciones existentes. De esta forma se evitan numerosos residuos, tanto de la demolición como de las construcciones de nueva planta. No tiene sentido impedir el desarrollo de unas actividades que ya funcionan, con los permisos necesarios, en edificaciones que igualmente existen y han sido autorizadas.

Respecto a la contribución de energías renovables, en la cubierta de una de las dos edificaciones gemelas, la nave A en concreto, existe una instalación de paneles fotovoltaicos. Con su empleo se reduce la factura energética de la actividad, contribuyendo a su viabilidad económica, y se reduce el consumo de electricidad y por ello la emisión de gases de efecto invernadero.

d. Laborales. Las actividades son generadoras de empleo, tanto directa como indirectamente, y de formación de personal en los servicios terciarios que desempeña. Además, la inversión ha generado beneficios económicos y sociales para las empresas y trabajadores que participan en la misma, con el consiguiente efecto inducido de la actividad económica del municipio. Nos referimos al mantenimiento de numerosos puestos de trabajo en un núcleo rural.

e. Seguridad jurídica inversiones. Debemos insistir en que las actividades se vienen desarrollando de forma ininterrumpida desde hace años en base a la obtención de las respectivas licencias de actividad. Nos encontramos pues ante unos emprendedores que han invertido un gran capital económico, para la adecuación de dos construcciones existentes, contando para ello con los permisos necesarios de la administración. Una vez completado el ciclo inversor, han acreditado la viabilidad empresarial de las actividades generando empleo, cualificando la oferta terciaria municipal y dinamizando la vida económica de su entorno.

Dado que las actividades que se desarrollan son compatibles con las características jurídicas del suelo que ocupan, que han llegado a contar con licencia de actividad, que emplean unas edificaciones igualmente construidas conforme a ley, consideramos que la administración debe velar por aportar seguridad jurídica a las actuaciones. Tanto la legislación y planeamiento urbanístico, como el territorial, hacen viable el mantenimiento de las actividades tal y como se

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez		Firmado	03/12/2025 14:33:41
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.		Página	35/54
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==			



desempeñan en la actualidad.

Por todo ello, consideramos que las actuaciones contenidas en el presente documento son actuaciones en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia de su implantación en terrenos con régimen de suelo no urbanizable.

3.6. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.

Este apartado se suele completar cuando se presenta un proyecto para el que se busca viabilidad económica y financiera.

En este caso, la inversión ya ha sido realizada, los promotores ya han puesto en marcha sus actividades empresariales, contratado al personal, etc. Se trata de promotores de acreditada solvencia empresarial, muy conocedores de su sector. Llevan varios años de actividad ininterrumpida que acreditan la viabilidad económica financiera.

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez		Firmado	03/12/2025 14:33:41
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.		Página	36/54
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==			



4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

4.1. CORRESPONDIENTES A LOS DEBERES LEGALES DERIVADOS DEL RÉGIMEN DE LA CLASE DE SUELO RÚSTICO

El propietario se compromete a sufragar los costes de las obras e instalaciones que fuesen necesarios para desarrollar la actividad que se describe en este proyecto hasta su completa ejecución; así como, cualquier desperfecto que ocasionen las obras de acondicionamiento de la parcela siempre de acuerdo con el PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDENACIÓN MUNICIPALES y de las determinaciones y órdenes de los técnicos Municipales.

El promotor se compromete a asumir los deberes legales derivados del Suelo Rústico según se establece en la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y de los Reglamentos que desarrollan dicha ley.

4.2. PAGO DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA EN SUELO RÚSTICO DE ACUERDO CON LO REGULADO EN EL ARTÍCULO 22.5 DE LA LEY DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.

Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, el propietario se compromete a la prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo con una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41	
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	37/54	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==			

5. SINTESIS Y CONCLUSIONES.

Según todo lo expuesto, se solicita la tramitación y aprobación del presente Proyecto de Actuación, al quedar suficientemente justificada la implantación de la actividad descrita en la edificación actual existente.

La propiedad

El Técnico redactor

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	38/54
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==		



B. ANEXOS

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	39/54
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==		



ANEXO I

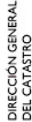
FICHA CATASTRAL

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	40/54
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==		





Referencia catastral: 41040A008000740000SX

Martes , 27 de Junio de 2023





Información Registral expedida por

ANTONIO CARAPETO MARTINEZ

Registrador de la Propiedad de SANLUCAR LA MAYOR 2

C/ Gloria, nº 2 - SANLUCAR LA MAYOR

tlfno: 0034 955700350

correspondiente a la solicitud formulada por

SALAS ABOGADOS, S.C.

con DNI/CIF: G91055368



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: U06ZH28P

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud



107A8A29FB9B82AC1884A6AF852CD916

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41	
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	42/54	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==			



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANLÚCAR LA MAYOR NUMERO 2

ANTONIO CARAPETO MARTINEZ

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Finca: finca de Espartinas nº: 1369

Identificador Unico de Fincas Registrales: 41010000437093

Fecha de emisión: QUINCE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE

RUSTICA: Suerte de tierra nombrada el Cementerio, al pago de las Cabras, término de Espartinas, de cabida una aranzada y tres cuentas, equivalentes a ochenta y tres áreas, diecinueve centiáreas; linda, al Norte, con la parcela adjudicada al heredero Don José Palomo Lucena, por el Este, con androna llamada Tía Romera, por el Sur, con tierras de Julio de la Rosa Porrúa y otras del caudal y por el Oeste, con carril que sale al camino de Loreto, ramal que cruza la villa de Umbrete conducente a la carretera de Sevilla a Huelva y tierras del expresado Don julio de la Rosa. REFERENCIA CATASTRAL: 41040A008000740000SX.

TITULARIDADES

TITULAR	NIF	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
SALADO PALOMARES, RAFAEL	75408246D	2824 318 131 11

50,000000% del pleno dominio con carácter privativo, por título de HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, en SEVILLA, el día 30/07/13.

SALADO PALOMARES, SANTIAGO	28878681L	2824 318 131 11
----------------------------	-----------	-----------------

50,000000% del pleno dominio con carácter privativo, por título de HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN, en SEVILLA, el día 30/07/13.

CARGAS

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 09/04/15, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de Sucesiones y Donaciones, relativo al acto de la inscripción/ anotación 10.

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO años, contados desde el día 10/04/15, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de Sucesiones y Donaciones, relativo al acto de la inscripción/ anotación 11.

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud



107A8A29FB98B2AC1984A6AF852CD916

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41	
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	43/54	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==			



DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la fecha de emisión, antes de la apertura del diario.

-----ADVERTENCIAS-----

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud



107A8A29FBEB82AC1884A6AF852CD916

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	44/54
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==		





- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud



107A8A29FB9B82AC1884A6AF852CD916

<http://www.registradores.org>

Pág. 4

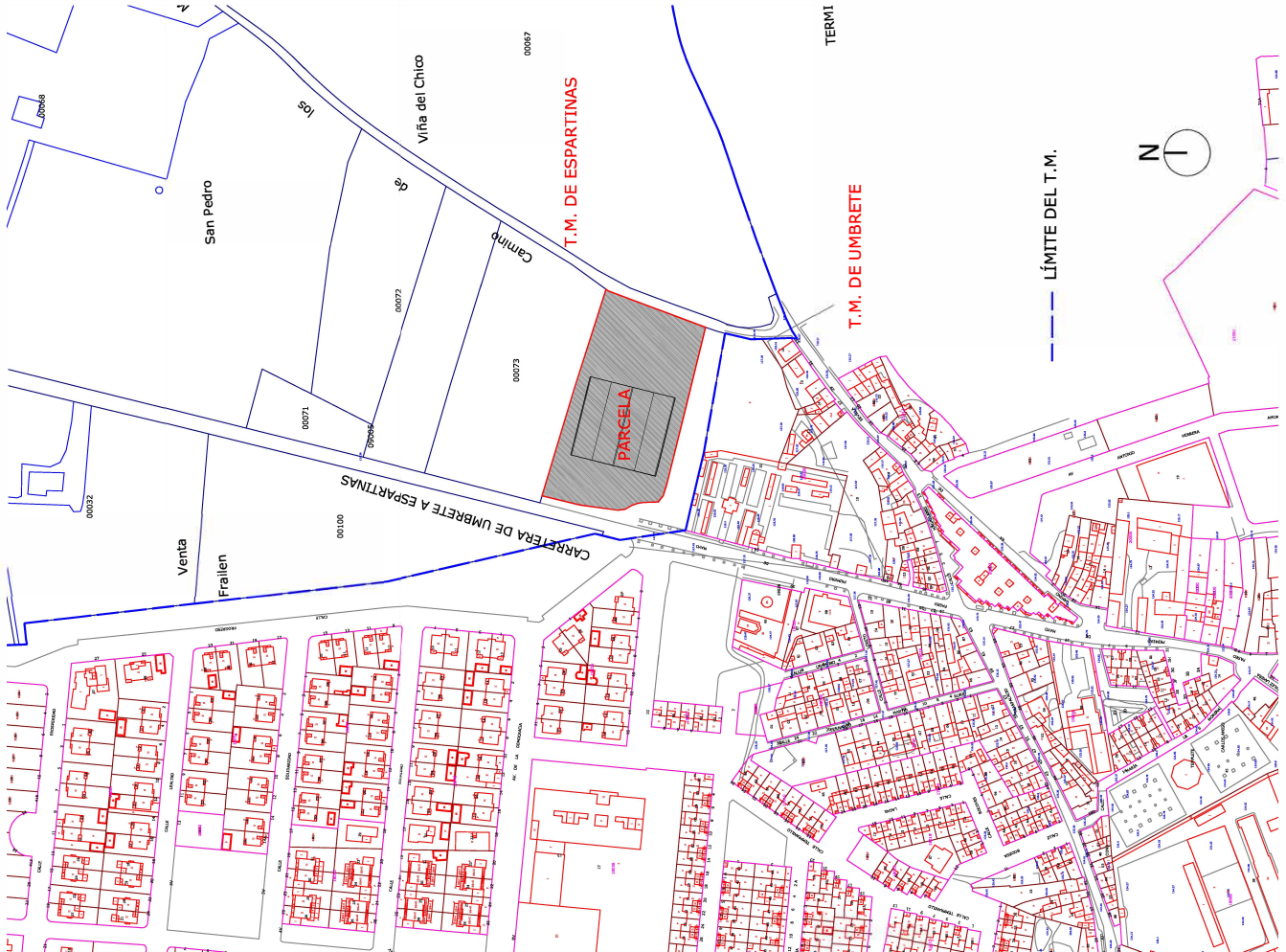
Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez		Firmado	03/12/2025 14:33:41
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.		Página	45/54
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==			



C. PLANOS

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	46/54
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==		



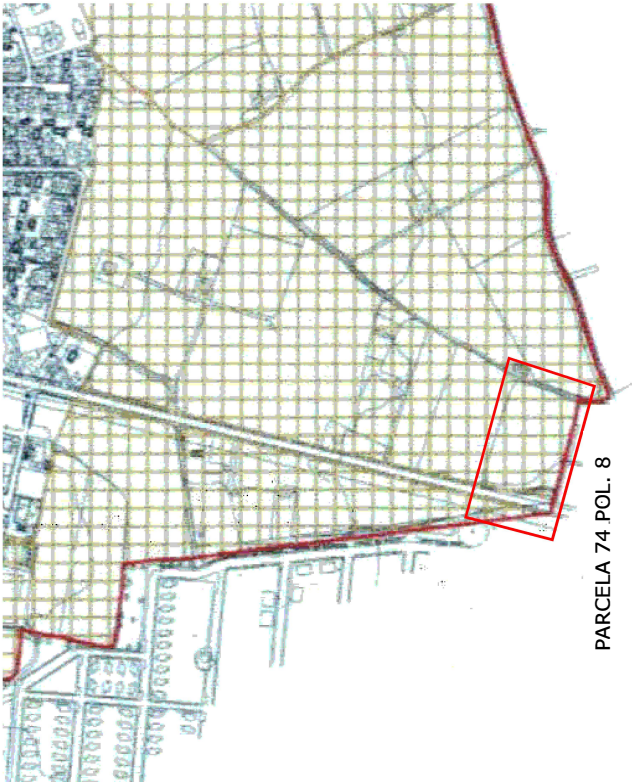


PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIO PARA IMPLANTACIÓN DE USO COMERCIAL EN EDIFICACIÓN EXISTENTE. PARCELA N-74, POLIGONO N-8, ESPARTINAS, (SEVILLA).	
Situación	12500
Promotor	HIPERMODA PIRIO, S.L. CIF: B 96340290
Arq. Francisco Javier García Chacón	nº4.964 COAS
Sevilla, ABRIL 2025	

01

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	47/54
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==		





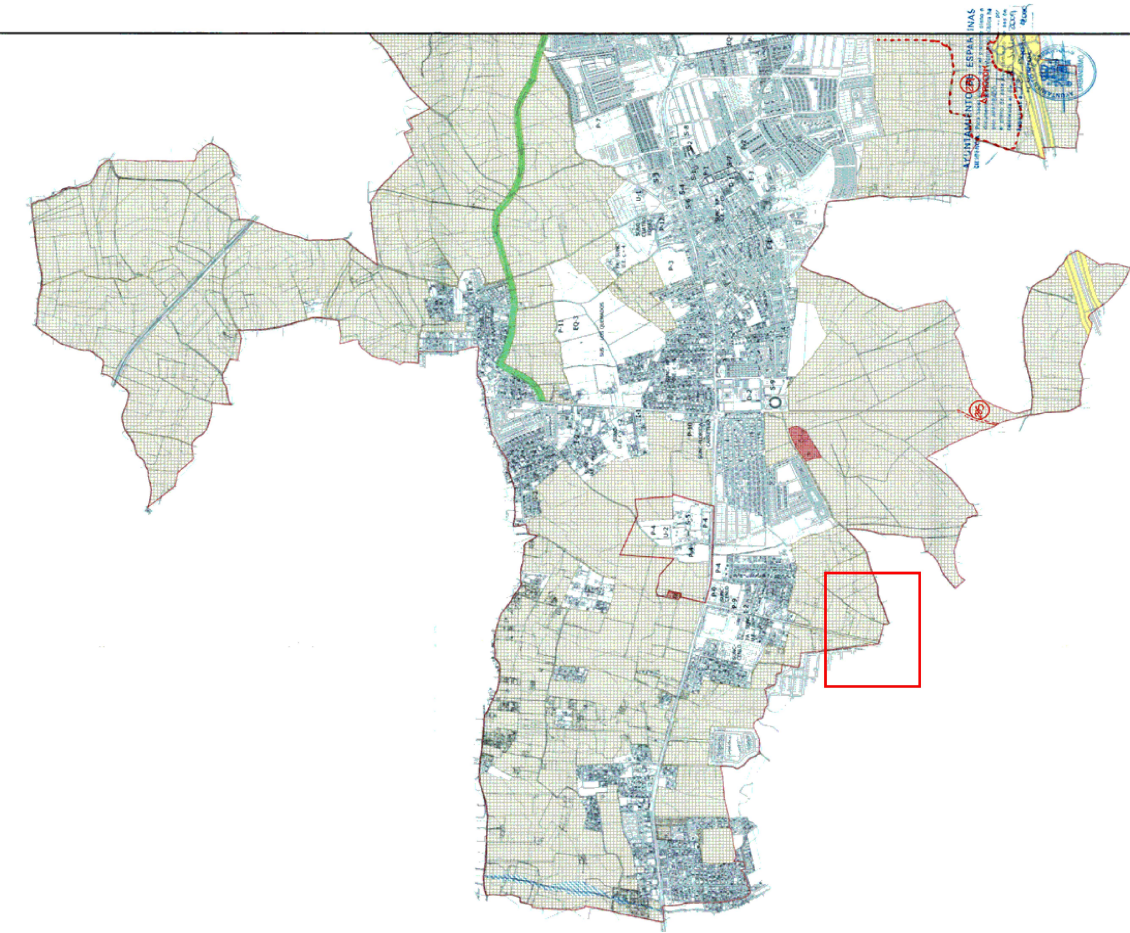
PARCELA 74 POL. 8

SUELO NO URBANIZABLE

- ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA
- CONTINIO PÚBLICO VÍAS REGULARES
- INTERVENIO PROTEGIDO
- RIESGOS NATURALES CAUCES Y RIBERAS
- COMUNICACIONES VÍAS Y FERROVIARIAS

ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

CARÁCTER NATURAL - RURAL



PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIO PARA IMPLANTACIÓN DE USO COMERCIAL EN EDIFICACIÓN EXISTENTE. PARCELA N-74, POLÍGONO N-8, ESPARTINAS, (SEVILLA).

Arq. Francisco Javier García Chacón nº4.964 COAS

Sevilla,
ABRIL 2025

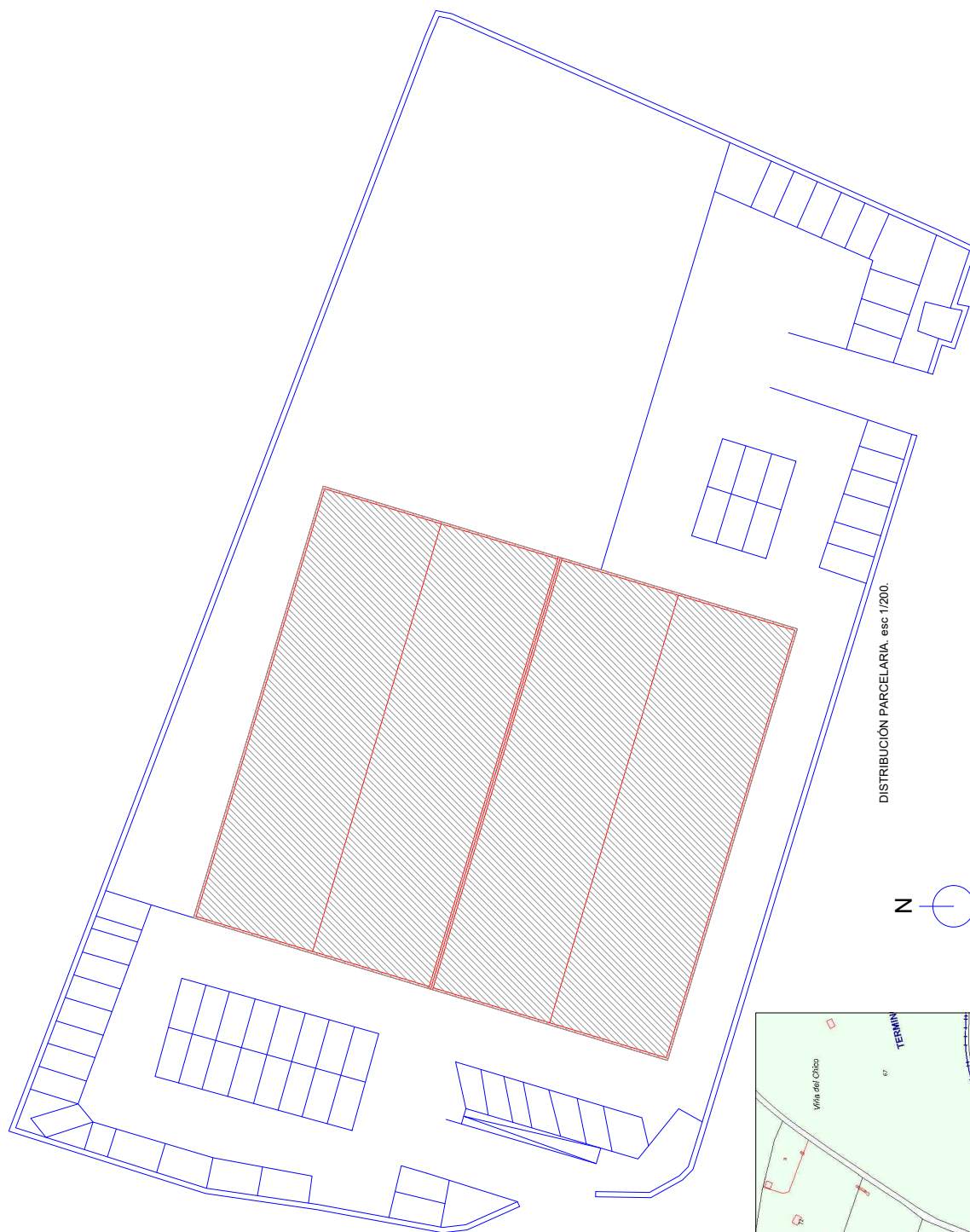
Proyecto 02

Zonificación

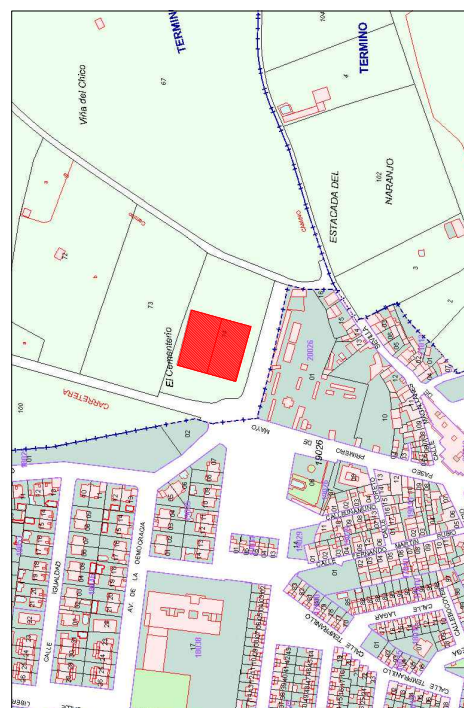
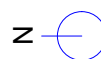
Proyecto 02

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	48/54
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==		





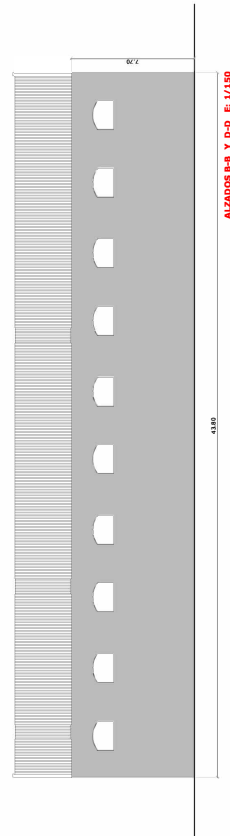
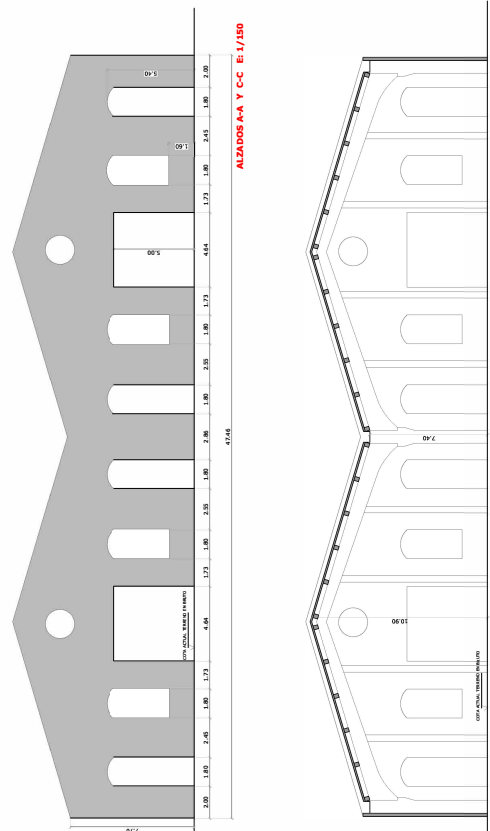
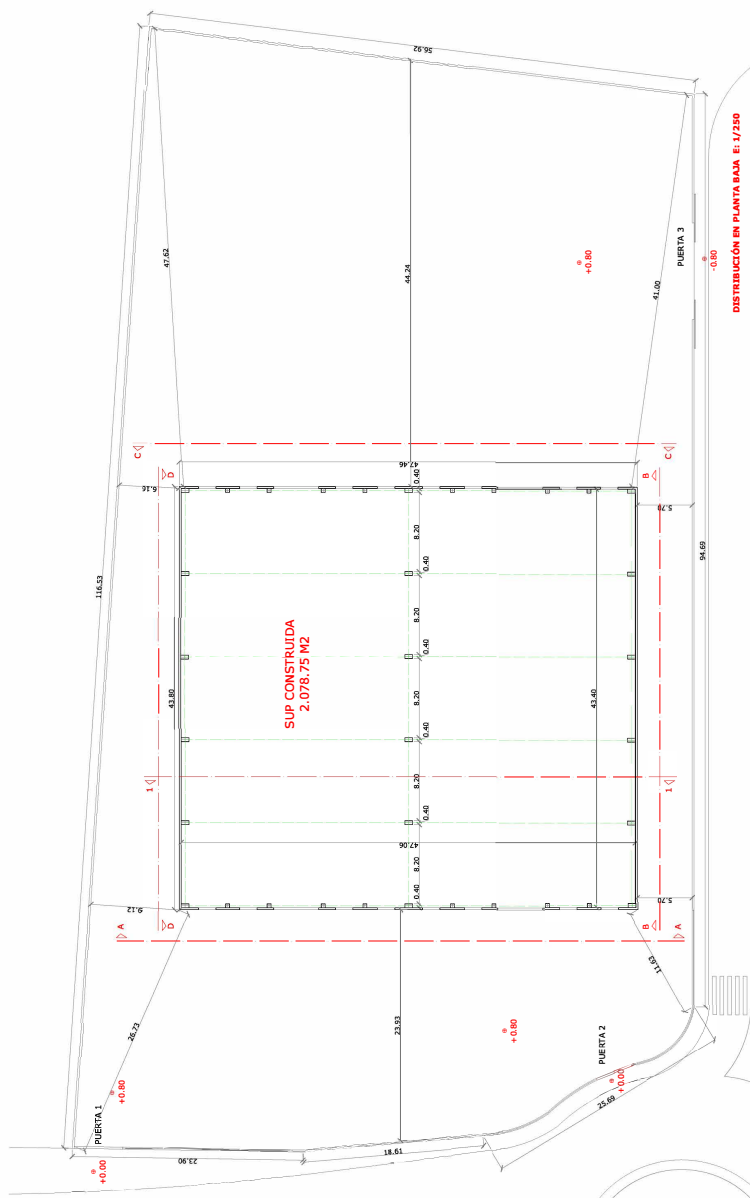
DISTRIBUCIÓN PARCELARIA. esc 1/200.



PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIO PARA IMPLANTACIÓN DE USO COMERCIAL EN EDIFICACIÓN EXISTENTE PARCELA N.º 74, POLÍGONO N.º 8, ESPARTINAS, SEVILLA		1 / 200
Sevilla, 2025	Elaboración	04
Emplazamiento. Ámbito de actuación.		
Arq. Francisco Javier García Chacón n.º 4, 984 COAS		
HERRERA, ASOJA, PÉREZ, S.L.		
C.I.F. B-1040800		

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	50/54
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==		

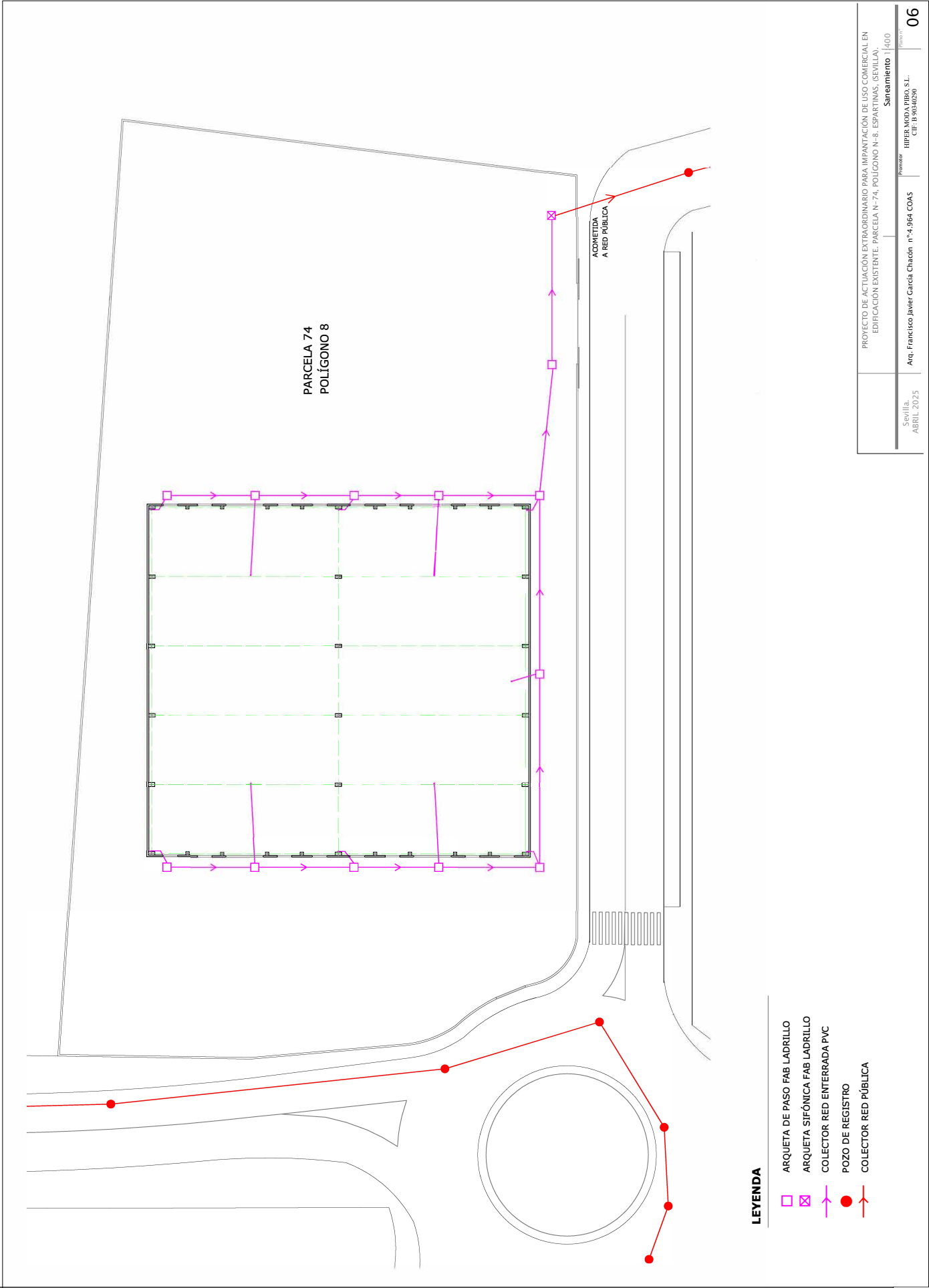




Sevilla, ABRIL 2015	Proyecto de Actuación Extraordinario para Implantación de Uso Comercial en Edificación Existente. Parcela N-7-A, Polígono N-8, (Españolas, Sevilla).	05
------------------------	--	----

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLzAx4A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	51/54
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLzAx4A==		



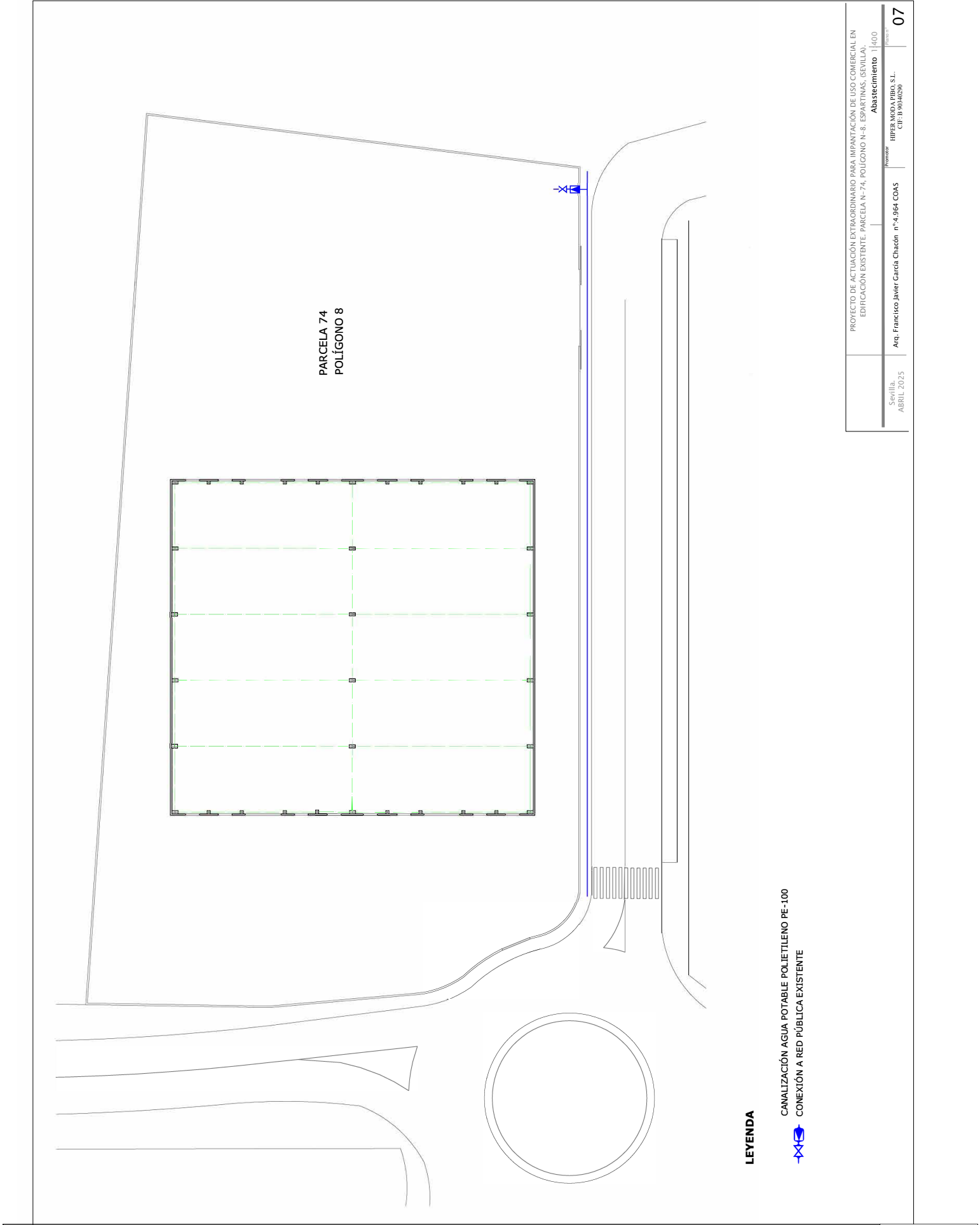


LEYENDA

- ARQUETA DE PASO FAB LADRILLO
- ARQUETA SIFÓNICA FAB LADRILLO
- COLECTOR RED ENTERRADA PVC
- POZO DE REGISTRO
- COLECTOR RED PÚBLICA

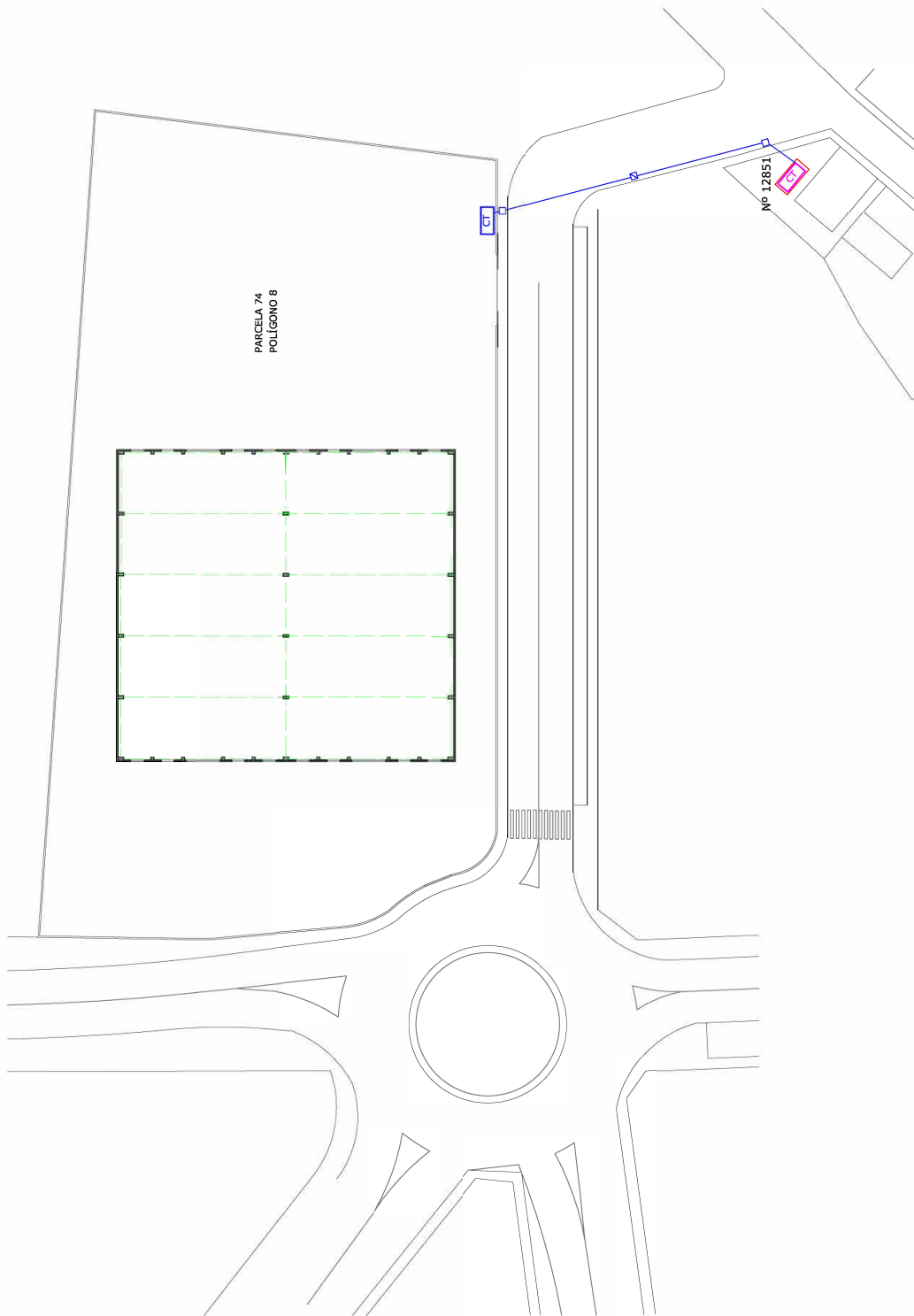
Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	52/54
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==		





Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	53/54
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==		





LEYENDA

- ☒ CT EXISTENTE
- ☐ NUEVO CT PROPUESTO
- ☐ LSMT 240 MM2
- ☐ ARQUETA SALIDA DE CT TIPO A2
- ☒ ARQUETA DE PASO TIPO A1

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIO PARA IMPANTACIÓN DE USO COMERCIAL EN EDIFICACIÓN EXISTENTE: PARCELA N-74, POLIGONO N-8, ESPARTINAS (SEVILLA)

Electricidad | 400
Promotor | HIPERMODA PIRIO, S.L.
C.I.F. B 96040290

Arq. Francisco Javier García Chacón nº4,964 COAS

Sevilla,
ABRIL 2025

08

Código Seguro De Verificación	FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan Jose Rodriguez Sanchez	Firmado	03/12/2025 14:33:41
Observaciones	Diligencia que pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente documento fue admitido a trámite por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 28/11/25.	Página	54/54
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FtnT9JV9zes/ilAqLZaX4A==		

