

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 10 DE JULIO DE 2026.

En la Ciudad de Sanlúcar la Mayor, a 10 de julio de 2026, siendo las 09:16 horas, previa convocatoria al efecto realizada en tiempo y forma, se reúnen en el Salón de Plenos de la Casa Consistorial, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde, D. Raúl Castilla Gutiérrez, que se encuentra asistido de D^a Beatriz Crivell Reyes, Secretaria General, los Sres. D. Juan Salado Ríos, D^a Feliciano Bernal Romero, D. Álvaro García Gutiérrez, D. Eduardo J. Macías García y D. Alfredo González Naranjo, todos los cuales forman la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento.

Es objeto de la reunión celebrar la sesión correspondiente al día de la fecha, para conocer de los asuntos de su competencia en virtud de delegación del Sr. Alcalde, efectuada mediante Decreto nº 1744/2024, de fecha 29/11/24.

Abierta la sesión por la Presidencia, y comprobado por la Secretaría la existencia de quórum de asistencia necesario, se procede a conocer y resolver acerca de los distintos asuntos que integran el Orden del Día, en relación de los cuales, se adoptaron los siguientes acuerdos:

1.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL BORRADOR DEL ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DÍA 16 DE JUNIO DE 2026.

Por la Presidencia, en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 91 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, se pregunta a los sres. reunidos si tienen que formular alguna observación al borrador del acta de la sesión celebrada por la Junta de Gobierno Local el día **16 de junio de 2026**. Al no formularse observación alguna, se entiende aprobada por unanimidad de los seis miembros que la integran.

2.- PROPUESTA INGRESO EN RESIDENCIA MUNICIPAL RE. 7378-25. EXPTE. 2025SAR_02000016.

Vista la propuesta emitida por el Sr. Delegado de Servicios Sociales, Accesibilidad y Mantenimiento de la ciudad, de fecha 10 de junio de 2026, del siguiente tenor literal:

“ Propuesta elaborada por la Delegación de Servicios Sociales, Accesibilidad y Mantenimiento de la Ciudad, de fecha 28 abril 2026, cuyo tenor literal dice como sigue:

Visto el informe emitido por el Director de la Residencia de Ancianos de fecha 09 junio 2026, que obra en el expediente.

Visto el informe de la Trabajadora Social de fecha 06 mayo 2026, que obra en el expediente.

Visto el informe emitido en estos casos por la Secretaría General, relativo a la aplicabilidad de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local, así como el Decreto Ley 7/2014, de 20 de mayo por el que se establecen medidas urgentes para la aplicación de la Ley 27/2013, convalidado por Resolución de 20 de junio de 2014, de la Presidencia del Parlamento de Andalucía, por la que se ordena la publicación del acuerdo de convalidación del Decreto-Ley 7/2014, así como la Sentencia del Tribunal Constitucional de 03 de Marzo de 2016.

Visto el expediente tramitado por la Dirección de la Residencia de la Tercera Edad y por los Servicios Sociales Municipales, en orden a la admisión en dicha Residencia de D^a ., DNI nº y considerando las circunstancias personales y socioeconómicas del interesado, y en aplicación de lo previsto en la Ordenanza Fiscal Reguladora del Precio Público por la prestación de servicios en la Residencia Municipal de la Tercera Edad, tiene a bien proponer a la Junta de Gobierno Local, la adopción de los siguientes acuerdos:

Primero: La admisión de **D^a. D^a.** en la Residencia Municipal de la Tercera Edad, con efectos a partir del día del acuerdo JGL, ocupando plaza de **asistido, privada**.

Segundo: Aplicar, vistas las circunstancias socioeconómicas del interesado, la tarifa prevista en el epígrafe 6.3 de la Ordenanza Fiscal.

Tercero: Comunicar al interesado, la adopción de los presentes acuerdos, a los efectos previstos en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, con expresa indicación de los recursos que procedan en defensa de sus intereses, así como a los Servicios Sociales Municipales, Dirección de la Residencia de la Tercera Edad, Intervención y Tesorería Municipal.

La Junta de Gobierno Local queda enterada, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto 1744/2024, de 29 de noviembre, se somete la propuesta a votación, siendo aprobada y adoptados los acuerdos que en la misma se contienen por unanimidad de los seis miembros que la integran.

3.- PROPUESTA INGRESO EN RESIDENCIA MUNICIPAL RE. 8756-24. EXPTE. 2024SCM_02000019.

Vista la propuesta emitida por el Sr. Delegado de Servicios Sociales, Accesibilidad y Mantenimiento de la ciudad, de fecha 9 de julio de 2026, del siguiente tenor literal:

“ Propuesta elaborada por la Delegación de Servicios Sociales, Accesibilidad y Mantenimiento de la Ciudad, de fecha 02 julio 2026, cuyo tenor literal dice como sigue:

Visto el informe emitido por el Director de la Residencia de Ancianos de fecha 02 julio 2026, que obra e el expediente.

Visto el informe de la Trabajadora Social de fecha 29 junio 2026, que obra en el expediente.

Visto el informe emitido en estos casos por la Secretaría General, relativo a la aplicabilidad de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local, así como el Decreto Ley 7/2014, de 20 de mayo por el que se establecen medidas urgentes para la aplicación de la Ley 27/2013, convalidado por Resolución de 20 de junio de 2014, de la Presidencia del Parlamento de Andalucía, por la que se ordena la publicación del acuerdo de convalidación del Decreto-Ley 7/2014, así como la Sentencia del Tribunal Constitucional de 03 de Marzo de 2016.

*Visto el expediente tramitado por la Dirección de la Residencia de la Tercera Edad y por los Servicios Sociales Municipales, en orden a la admisión en dicha Residencia de **D^a.**, DNI nº y considerando las circunstancias personales y socioeconómicas del interesado, y en aplicación de lo previsto en la Ordenanza Fiscal Reguladora del Precio Público por la prestación de servicios en la Residencia Municipal de la Tercera Edad, tiene a bien proponer a la Junta de Gobierno Local, la adopción de los siguientes acuerdos:*

Primero: La admisión de **D^a.** en la Residencia Municipal de la Tercera Edad, con efectos a partir del día del acuerdo JGL, ocupando plaza de **asistido, privada**.

Segundo: Aplicar, vistas las circunstancias socioeconómicas del interesado, la tarifa prevista en el epígrafe 6.3 de la Ordenanza Fiscal.

Tercero: Comunicar al interesado, la adopción de los presentes acuerdos, a los efectos previstos en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, con expresa indicación de los recursos que procedan en

defensa de sus intereses, así como a los Servicios Sociales Municipales, Dirección de la Residencia de la Tercera Edad, Intervención y Tesorería Municipal.”

La Junta de Gobierno Local queda enterada, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto 1744/2024, de 29 de noviembre, se somete la propuesta a votación, siendo aprobada y adoptados los acuerdos que en la misma se contienen por unanimidad de los seis miembros que la integran.

4.- PROPUESTA DACIÓN DE CUENTA RESOLUCIÓN DEL CONSEJO DE TRANSPARENCIA CON R.E. N.º 5118, DE FECHA 5 DE JUNIO DE 2026, RELATIVO A PUESTA A DISPOSICIÓN DE EXPEDIENTES. ACUERDOS QUE PROCEDAN. EXPTE. 2026-PTR_01-000055.

Vista la propuesta suscrita por el Concejal Delegado de Gobierno Abierto, Proyectos Europeos, Innovación y Nuevas Tecnologías, de fecha 8 de julio de 2026, cuyo tenor literal dice como sigue:

“ASUNTO. -DACIÓN DE CUENTA RESOLUCIÓN DEL CONSEJO DE TRANSPARENCIA CON R.E. N.º 5118, DE FECHA 5 DE JUNIO DE 2026, RELATIVO A PUESTA A DISPOSICIÓN DE EXPEDIENTES. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (Expte. 2026/PTR_01/000055)

Resultando que con fecha 5 de Junio de 2026, con registro de entrada en este Ayuntamiento, núm. 5118, el Consejo de Transparencia y Protección de Datos de Andalucía dicta Resolución por la que estima la reclamación interpuesta por la Asociación Observatorio Ciudadano Municipal Sanlúcar la Mayor, en la que se interesa lo siguiente:

“Una vez recibido el 05/03/2025 los decretos solicitados el 23/12/2024 del pleno celebrado el 23/12/2024, se solicita el acceso a la información pública de diversas resoluciones, expedientes e informes vinculados a dicho pleno, en concreto las Resoluciones 1716/2024, 1720/2024, 1729/2024, 1735/2024, 1742/2024, 1763/2024, 1809/2024 y 1824/2024, relativas a gastos, pagos, contratos menores, expedientes administrativos, informes de la Intervención General de Fondos, informe de RRHH, póliza de seguro de funcionarios públicos, factura por tratamiento de animales vagabundos y reintegro de subvención de módulos del servicio de Igualdad.”

Visto el art. 105.b) de la Constitución española, que establece que la ley regulará el acceso de los ciudadanos a los archivos y registros administrativos, salvo en lo que afecte a la seguridad y defensa del Estado, la averiguación de los delitos y la intimidad de las personas.

Visto el artículo 70.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, que establece: “Todos los ciudadanos tienen derecho a obtener copias y certificaciones acreditativas de los acuerdos de las corporaciones locales y sus antecedentes, así como a consultar los archivos y registros en los términos que disponga la legislación de desarrollo del artículo 105, párrafo b), de la Constitución. La denegación o limitación de este derecho, en todo cuanto afecte a la seguridad y defensa del Estado, la averiguación de los delitos o la intimidad de las personas deberá verificarse mediante resolución motivada”.

Considerando que, en desarrollo de la previsión del artículo 105 de la Constitución, el artículo 13.d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece que “Quienes de conformidad con el artículo 3, tienen capacidad de obrar ante las Administraciones Públicas, son titulares, en sus relaciones con ellas, de los siguientes derechos: d) Al acceso a la información pública, archivos y registros, de acuerdo con lo previsto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno y el resto del Ordenamiento Jurídico”.

Considerando que, según el art. 12 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, "Todas las personas tienen derecho a acceder a la información pública, en los términos previstos en el artículo 105.b) de la Constitución Española, desarrollados por esta ley. Asimismo, y en el ámbito de sus respectivas competencias, será de aplicación la correspondiente normativa autonómica". No obstante, no se trata de un derecho ilimitado, teniendo como límites los regulados en el art. 14 del mismo texto legal.

Vistos los artículos 12 a 22 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno y los artículos 24 a 34 de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

Visto el art. 15 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, que regula la protección de datos personales en relación con el derecho de acceso a la información pública, estableciendo su apartado 4 que "No será aplicable lo establecido en los apartados anteriores si el acceso se efectúa previa disociación de los datos de carácter personal de modo que se impida la identificación de las personas afectadas."

Resultando que las leyes de transparencia han reconocido el derecho a saber de la ciudadanía, que tiene un alcance muy amplio, y se satisface, por una parte, a través de la publicación de información en los portales de transparencia, y por otra, mediante el ejercicio del derecho de acceso a la información pública.

No obstante, lo anterior, no es un derecho absoluto, puesto que la propia legislación de transparencia ha previsto límites, entre los que destaca el relativo a la protección de datos personales.

Esta obligación de asegurar la confidencialidad de determinada información supone un límite a la transparencia. En efecto, el derecho a saber no es absoluto, sino que, tal como sucede con la inmensa mayoría de derechos está sometido a límites, recogidos por la propia legislación de transparencia.

Por otro lado, el artículo 13 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre de 2020, dedicado a los derechos de las personas en sus relaciones con las Administraciones Públicas. En su letra h) reconoce el derecho «A la protección de datos de carácter personal, y en particular a la seguridad y confidencialidad de los datos que figuren en los ficheros, sistemas y aplicaciones de las Administraciones Públicas».

Resultando que el límite de la Protección de datos se predica tanto en la publicidad activa (como ocurre con la publicación en el Portal de Transparencia de las Actas de Junta de Gobierno disociadas), como en el derecho de acceso a la información pública. Y que, ante tal escenario, y a la vista de la legislación de transparencia deben cumplir sus obligaciones de acceso a la información, pero, al mismo tiempo, deben respetar el derecho a la protección de datos de las personas afectadas.

Como quiera que nos encontramos, pues, con dos derechos aparentemente enfrentados, que hay que conciliar adecuadamente. Deberá efectuarse una ponderación o equilibrio entre el derecho de acceso, la transparencia y el derecho a la protección de datos, sin caer ni en la opacidad excesiva ni en una sobre exposición informativa, reconociendo, sin embargo, que la gestión de ambos derechos es una cuestión que no siempre resulta fácil y debe resolverse caso a caso.

Considerando que en la Ley de Transparencia del Estado los límites al derecho de acceso a la información pública se encuentran en sus artículos 14, 15 y 16.

Así el artículo 14 del Texto Legal citado dispone que el derecho puede limitarse si el acceso a la información puede suponer un perjuicio para una serie de derechos o intereses allí enumerados (seguridad nacional, defensa, relaciones exteriores, seguridad pública, etc.), en una lista inspirada en la que contiene el artículo 3 del Convenio de 2009 del Consejo de Europa sobre el acceso a los documentos públicos.

Y en el apartado 2º del artículo 14 se añade que la aplicación de los límites será justificada y proporcionada a su objeto y finalidad de protección y atenderá a las circunstancias del caso concreto, especialmente a la concurrencia de un interés público o privado superior que justifique el acceso.

Considerando así mismo que el artículo 16 de la Ley citada regula el acceso parcial, y establece al respecto que si la aplicación de alguno de los límites previstos en el artículo 14 -puede aplicarse por analogía al límite del artículo 15- no afecte a la totalidad de la información, se concederá el acceso parcial previa omisión de la información afectada por el límite salvo que de ello resulte una información distorsionada o que carezca de sentido. En este caso, dispone el precepto que deberá indicarse al solicitante que parte de la información ha sido omitida.

Resultando que la petición del interesado supone el derecho de acceso a documentación vinculada a diversas resoluciones incluidas en el pleno celebrado el 23 de diciembre de 2024, relativa a gastos, pagos, contratos menores, expedientes administrativos, informes de la Intervención General de Fondos, informe de RRHH, póliza de seguro de funcionarios públicos, factura por tratamiento de animales vagabundos y reintegro de subvención de módulos del servicio de Igualdad, correspondientes a distintas Delegaciones con facultad de dictar actos administrativos frente a terceros. Considerando, y siendo necesario antes de su puesta a disposición, la realización de una importante labor de disociación para cumplir con la normativa de protección de datos.

Con el fin de evitar que esa labor de disociación de datos pueda suponer una paralización del resto de la gestión del Área competente para suministrar la información, impidiendo la atención justa y equitativa de su trabajo y el servicio público encomendado, pero tratando al mismo tiempo dar debido cumplimiento al derecho de acceso a la información solicitada.

Por todo lo anterior y ponderadas las circunstancias concurrentes, a propuesta del Sr. Delegado de Gobierno Abierto, Proyectos Europeos, Innovación y Nuevas Tecnologías, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto nº 1030/23, de 29/06/23, la Junta de Gobierno Local, propone adoptar el siguiente **ACUERDO**:

PRIMERO.- Tomar conocimiento de la Resolución RES-2026/1121 del Consejo de Transparencia y Protección de Datos de Andalucía, con R.E. n.º 5118, de fecha 5 de junio de 2026, relativa a la reclamación RECL-2025/0447 formulada por D. , en representación de la Asociación Observatorio Ciudadano Municipal de Sanlúcar la Mayor, sobre el acceso a la información que seguidamente se relaciona:

Documentación relativa a las resoluciones incluidas en el pleno celebrado el 23 de diciembre de 2024:

- Resolución 1716/2024 de 26/11/2024, aprobación de gastos: expediente de contrato menor de los pagos relativos a Asistencia rescate por importe de 5.380,87 €, Mari Agencia Artística S.L. por importe de 12.281,50 € y pago por importe de 17.666,00 € cuyo proveedor aparece tachado.
- Resolución 1720/2024 de 26/11/2024: expediente 2024_TCA-01_000007 y acuerdo del Pleno donde se aprueba.
- Resolución 1729/2024 de 27/11/2024: informe de la Intervención General de Fondos nº 328/2024MS.
- Resolución 1735/2024 de 28/11/2024: informe de la Intervención General de Fondos 329/2024MS.
- Resolución 1742/2024 de 29/11/2024: expediente MOAD:2024/RHU_01/0008772, informe de Intervención General de Fondos 332/2024MS e informe RRHH 4666/24.
- Resolución 1763/2024 de 04/12/2024, aprobación de pagos: coberturas y garantías de la póliza de seguro de funcionarios públicos y factura de Anicura Spain Holding S.L. por tratamiento de animales vagabundos.
- Resolución 1809/2024 de 12/12/2024: expediente 2024/RHU_01/000991 e informe de Intervención General de Fondos 348/2024MS.
- Resolución 1824/2024 de 13/12/2024: expediente de aprobación de gastos de reintegro de subvención de módulos del servicio de Igualdad.

SEGUNDO.- Cada Departamento, compatibilizándolo con el normal desenvolvimiento de la actividad administrativa y una vez disociados los datos personales que procedan, remitirá al interesado, a través del delegado de Gobierno Abierto, Proyectos Europeos, Innovación y Nuevas Tecnologías, la documentación afectada para hacer efectivo su derecho de acceso a la información, en los términos acordados por el Consejo de Transparencia.

TERCERO.- Remitir al Consejo de Transparencia y Protección de Datos de Andalucía, en el plazo conferido, acreditación de las actuaciones realizadas en cumplimiento de la Resolución, incluyendo el resultado de las notificaciones practicadas; y dar traslado del presente acuerdo al delegado de Gobierno Abierto, Proyectos Europeos, Innovación y Nuevas Tecnologías y a los distintos Departamentos afectados.”

La Junta de Gobierno Local queda enterada, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto 1744/2024, de 29 de noviembre, se somete la propuesta a votación, siendo aprobada y adoptados los acuerdos que en la misma se contienen por unanimidad de los seis miembros que la integran.

5.- PROPUESTA DACIÓN DE CUENTA RESOLUCIÓN DEL CONSEJO DE TRANSPARENCIA CON R.E. N.º 5155, DE FECHA 5 DE JUNIO DE 2026, RELATIVO A PUESTA A DISPOSICIÓN DE EXPEDIENTES. ACUERDOS QUE PROCEDAN. EXPTE. 2026-PTR_01-000059.

Vista la propuesta suscrita por el Concejal Delegado de Gobierno Abierto, Proyectos Europeos, Innovación y Nuevas Tecnologías, de fecha 9 de julio de 2026, cuyo tenor literal dice como sigue:

“ASUNTO. -DACIÓN DE CUENTA RESOLUCIÓN DEL CONSEJO DE TRANSPARENCIA CON R.E. N.º 5155, DE FECHA 5 DE JUNIO DE 2026, RELATIVO A PUESTA A DISPOSICIÓN DE EXPEDIENTES. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (Expte. 2026/PTR_01/000059)

Resultando que con fecha 5 de junio de 2026, con registro de entrada en este Ayuntamiento, núm. 5155, el Consejo de Transparencia y Protección de Datos de Andalucía dicta Resolución por la que estima la reclamación interpuesta por la Asociación Observatorio Ciudadano Municipal Sanlúcar la Mayor, en la que se interesa lo siguiente:

“Una vez recibido el 05/03/2025 los decretos solicitados el 02/12/2024 del pleno celebrado el 27/11/2024, se SOLICITA el acceso a la información pública de las Resoluciones siguientes:

- Resolución 1562/2024 de 25/10/2024: gastos realizados e informe de la Intervención General de Fondos 300/2024 MS.**
- Resolución 1566/2024 de 28/10/2024: informe de la Intervención General de Fondos nº 304/2024MS.**
- Resolución 1570/2024 de 28/10/2024: Expte. TCA_01/000005 e informe de la Intervención General de Fondos nº 303/2024MS.**
- Resolución 1631/2024 de 11/11/2024: informe Intervención General de Fondos 312/2024MS.**
- Resolución 1633/2024 de 12/11/2024: informe Intervención General de Fondos 314/2024MS.**
- Resolución 1634/2024 de 12/11/2024: Expte. 316/2024, sanción en materia de salud.**
- Resolución 1641/2024 de 13/11/2024: informes de la Intervención General de Fondos 315/2024MS, 316/2024MS y 317/2024MS.**
- Resolución 1643/2024 de 13/11/2024: informe de Intervención General de Fondos 318/2024MS.**
- Resolución 1664/2024 de 19/11/2024: puesto de trabajo asignado a la asesora jurídica nombrada en la Estabilización.”**

Visto el art. 105.b) de la Constitución española, que establece que la ley regulará el acceso de los ciudadanos a los archivos y registros administrativos, salvo en lo que afecte a la seguridad y defensa del Estado, la averiguación de los delitos y la intimidad de las personas.

Visto el artículo 70.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, que establece: "Todos los ciudadanos tienen derecho a obtener copias y certificaciones acreditativas de los acuerdos de las corporaciones locales y sus antecedentes, así como a consultar los archivos y registros en los términos que disponga la legislación de desarrollo del artículo 105, párrafo b), de la Constitución. La denegación o limitación de este derecho, en todo cuanto afecte a la seguridad y defensa del Estado, la averiguación de los delitos o la intimidad de las personas deberá verificarse mediante resolución motivada".

Considerando que, en desarrollo de la previsión del artículo 105 de la Constitución, el artículo 13.d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece que "Quienes de conformidad con el artículo 3, tienen capacidad de obrar ante las Administraciones Públicas, son titulares, en sus relaciones con ellas, de los siguientes derechos: d) Al acceso a la información pública, archivos y registros, de acuerdo con lo previsto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno y el resto del Ordenamiento Jurídico".

Considerando que, según el art. 12 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, "Todas las personas tienen derecho a acceder a la información pública, en los términos previstos en el artículo 105.b) de la Constitución Española, desarrollados por esta ley. Asimismo, y en el ámbito de sus respectivas competencias, será de aplicación la correspondiente normativa autonómica". No obstante, no se trata de un derecho ilimitado, teniendo como límites los regulados en el art. 14 del mismo texto legal.

Vistos los artículos 12 a 22 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno y los artículos 24 a 34 de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

Visto el art. 15 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, que regula la protección de datos personales en relación con el derecho de acceso a la información pública, estableciendo su apartado 4 que "No será aplicable lo establecido en los apartados anteriores si el acceso se efectúa previa disociación de los datos de carácter personal de modo que se impida la identificación de las personas afectadas."

Resultando que las leyes de transparencia han reconocido el derecho a saber de la ciudadanía, que tiene un alcance muy amplio, y se satisface, por una parte, a través de la publicación de información en los portales de transparencia, y por otra, mediante el ejercicio del derecho de acceso a la información pública.

No obstante lo anterior, no es un derecho absoluto, puesto que la propia legislación de transparencia ha previsto límites, entre los que destaca el relativo a la protección de datos personales.

Esta obligación de asegurar la confidencialidad de determinada información supone un límite a la transparencia. En efecto, el derecho a saber no es absoluto, sino que, tal como sucede con la inmensa mayoría de derechos está sometido a límites, recogidos por la propia legislación de transparencia.

Por otro lado el artículo 13 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de 2015, dedicado a los derechos de las personas en sus relaciones con las Administraciones Públicas. En su letra h) reconoce el derecho «A la protección de datos de carácter personal, y en particular a la seguridad y confidencialidad de los datos que figuren en los ficheros, sistemas y aplicaciones de las Administraciones Públicas».

Resultando que el límite de la Protección de datos se predica tanto en la publicidad activa (como ocurre con la publicación en el Portal de Transparencia de las Actas de Junta de Gobierno disociadas), como en el derecho de acceso a la información pública. Y que ante tal escenario, y a la vista de la legislación de transparencia deben cumplir sus obligaciones de acceso a la información pero, al mismo tiempo, deben respetar el derecho a la protección de datos de las personas afectadas.

Como quiera que nos encontramos, pues, con dos derechos aparentemente enfrentados, que hay que conciliar adecuadamente. Deberá efectuarse una ponderación o equilibrio entre el derecho de acceso, la transparencia y el derecho a la protección de datos, sin caer ni en la opacidad excesiva ni en una sobre exposición informativa, reconociendo sin embargo, que la gestión de ambos derechos es una cuestión que no siempre resulta fácil y debe resolverse caso a caso.

Considerando que en la Ley de Transparencia del Estado los límites al derecho de acceso a la información pública se encuentran en sus artículos 14, 15 y 16.

Así el artículo 14 del Texto Legal citado dispone que el derecho puede limitarse si el acceso a la información puede suponer un perjuicio para una serie de derechos o intereses allí enumerados (seguridad nacional, defensa, relaciones exteriores, seguridad pública, etc.), en una lista inspirada en la que contiene el artículo 3 del Convenio de 2009 del Consejo de Europa sobre el acceso a los documentos públicos.

Y en el apartado 2º del artículo 14 se añade que la aplicación de los límites será justificada y proporcionada a su objeto y finalidad de protección y atenderá a las circunstancias del caso concreto, especialmente a la concurrencia de un interés público o privado superior que justifique el acceso.

Considerando así mismo que el artículo 16 de la Ley citada regula el acceso parcial, y establece al respecto que si la aplicación de alguno de los límites previstos en el artículo 14 -puede aplicarse por analogía al límite del artículo 15- no afecte a la totalidad de la información, se concederá el acceso parcial previa omisión de la información afectada por el límite salvo que de ello resulte una información distorsionada o que carezca de sentido. En este caso, dispone el precepto que deberá indicarse al solicitante que parte de la información ha sido omitida.

Resultando que la petición del interesado supone el derecho de acceso a diversa documentación vinculada a las Resoluciones 1562/2024, 1566/2024, 1570/2024, 1631/2024, 1633/2024, 1634/2024, 1641/2024, 1643/2024 y 1664/2024, correspondientes a distintas Delegaciones con facultad de dictar actos administrativos frente a terceros. Considerando, y siendo necesario antes de su puesta a disposición, la realización de una importante labor de disociación para cumplir con la normativa de protección de datos y, en su caso, la eventual retroacción del procedimiento para audiencia de terceras personas afectadas, en los términos señalados por el Consejo de Transparencia.

Con el fin de evitar que esa labor de disociación de datos pueda suponer una paralización del resto de la gestión del Área competente para suministrar la información, impidiendo la atención justa y equitativa de su trabajo y el servicio público encomendado, pero tratando al mismo tiempo dar debido cumplimiento al derecho de acceso a la información solicitada.

*Por todo lo anterior y ponderadas las circunstancias concurrentes, a propuesta del Sr. Delegado de Gobierno Abierto, Proyectos Europeos, Innovación y Nuevas Tecnologías, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto nº 1030/23, de 29/06/23, la Junta de Gobierno Local, propone adoptar el siguiente **ACUERDO**:*

PRIMERO.- *Tomar conocimiento de la Resolución del Consejo de Transparencia y Protección de Datos de Andalucía, con R.E. n.º 5155, de fecha 5 de junio de 2026, relativa a la reclamación RECL-2025/0457 formulada por D. , en representación de la Asociación Observatorio Ciudadano Municipal de Sanlúcar la Mayor, sobre el acceso a la información que seguidamente se relaciona:*

Documentación relativa a las Resoluciones 1562/2024, 1566/2024, 1570/2024, 1631/2024, 1633/2024, 1634/2024, 1641/2024, 1643/2024 y 1664/2024, en los términos recogidos en la Resolución del Consejo.

SEGUNDO.- Cada Departamento, compatibilizándolo con el normal desenvolvimiento de la actividad administrativa y una vez disociados los datos personales que procedan, remitirá al interesado, a través del delegado de Gobierno Abierto, Proyectos Europeos, Innovación y Nuevas Tecnologías, la documentación afectada para hacer efectivo su derecho de acceso a la información, en los términos acordados por el Consejo de Transparencia; y, en su caso, retrotraerá el procedimiento para la concesión del trámite de alegaciones a terceras personas cuando el acceso pudiera afectar a sus derechos o intereses legítimos.

TERCERO.- Remitir al Consejo de Transparencia y Protección de Datos de Andalucía, en el plazo conferido, acreditación de las actuaciones realizadas en cumplimiento de la Resolución, incluyendo el resultado de las notificaciones practicadas y, en su caso, de los trámites de audiencia conferidos a terceras personas; y dar traslado del presente acuerdo al delegado de Gobierno Abierto, Proyectos Europeos, Innovación y Nuevas Tecnologías y a los distintos Departamentos afectados.”

La Junta de Gobierno Local queda enterada, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto 1744/2024, de 29 de noviembre, se somete la propuesta a votación, siendo aprobada y adoptados los acuerdos que en la misma se contienen por unanimidad de los seis miembros que la integran.

6.- PROPUESTA DACIÓN DE CUENTA RESOLUCIÓN DEL CONSEJO DE TRANSPARENCIA CON R.E. N.º 5252, DE FECHA 9 DE JUNIO DE 2026, RELATIVO A PUESTA A DISPOSICIÓN DE EXPEDIENTES. ACUERDOS QUE PROCEDAN. EXPTE. 2026PTR_01000062.

Vista la propuesta suscrita por el Concejel Delegado de Gobierno Abierto, Proyectos Europeos, Innovación y Nuevas Tecnologías, de fecha 8 de julio de 2026, cuyo tenor literal dice como sigue:

“ASUNTO. -DACIÓN DE CUENTA RESOLUCIÓN DEL CONSEJO DE TRANSPARENCIA CON R.E. N.º 5252, DE FECHA 9 DE JUNIO DE 2026, RELATIVO A PUESTA A DISPOSICIÓN DE EXPEDIENTES. ACUERDOS QUE PROCEDAN. (Expte. 2026/PTR_01/000062)

Resultando que con fecha 9 de Junio de 2026, con registro de entrada en este Ayuntamiento, núm. 5252, el Consejo de Transparencia y Protección de Datos de Andalucía dicta Resolución por la que estima la reclamación interpuesta por la Asociación Observatorio Ciudadano Municipal Sanlúcar la Mayor, en la que se interesa lo siguiente:

“Se solicita el ACCESO A LA INFORMACION PUBLICA de los Decretos reflejados en el pleno celebrado el 29 de enero de 2025, ACTIVIDAD DE CONTROL-PRIMERO- DACION DE CUENTAS DE LOS DECRETOS nº 1847-2024 de 17 de diciembre al 1926-2024 de 30 de diciembre y del nº 1-2025 de 2 de enero al 21-2025 de 9 de enero”.

Visto el art. 105.b) de la Constitución española, que establece que la ley regulará el acceso de los ciudadanos a los archivos y registros administrativos, salvo en lo que afecte a la seguridad y defensa del Estado, la averiguación de los delitos y la intimidad de las personas.

Visto el artículo 70.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, que establece: “Todos los ciudadanos tienen derecho a obtener copias y certificaciones acreditativas de los acuerdos de las corporaciones locales y sus antecedentes, así como a consultar los archivos y registros en los términos que disponga la legislación de desarrollo del artículo 105, párrafo b), de la Constitución. La denegación o limitación de este derecho, en todo cuanto afecte a la seguridad y defensa del Estado, la averiguación de los delitos o la intimidad de las personas deberá verificarse mediante resolución motivada”.

Considerando que, en desarrollo de la previsión del artículo 105 de la Constitución, el artículo 13.d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece que "Quienes de conformidad con el artículo 3, tienen capacidad de obrar ante las Administraciones Públicas, son titulares, en sus relaciones con ellas, de los siguientes derechos: d) Al acceso a la información pública, archivos y registros, de acuerdo con lo previsto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno y el resto del Ordenamiento Jurídico".

Considerando que, según el art. 12 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, "Todas las personas tienen derecho a acceder a la información pública, en los términos previstos en el artículo 105.b) de la Constitución Española, desarrollados por esta ley. Asimismo, y en el ámbito de sus respectivas competencias, será de aplicación la correspondiente normativa autonómica". No obstante, no se trata de un derecho ilimitado, teniendo como límites los regulados en el art. 14 del mismo texto legal.

Vistos los artículos 12 a 22 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno y los artículos 24 a 34 de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

Visto el art. 15 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, que regula la protección de datos personales en relación con el derecho de acceso a la información pública, estableciendo su apartado 4 que "No será aplicable lo establecido en los apartados anteriores si el acceso se efectúa previa disociación de los datos de carácter personal de modo que se impida la identificación de las personas afectadas."

Resultando que las leyes de transparencia han reconocido el derecho a saber de la ciudadanía, que tiene un alcance muy amplio, y se satisface, por una parte, a través de la publicación de información en los portales de transparencia, y por otra, mediante el ejercicio del derecho de acceso a la información pública.

No obstante lo anterior, no es un derecho absoluto, puesto que la propia legislación de transparencia ha previsto límites, entre los que destaca el relativo a la protección de datos personales.

Esta obligación de asegurar la confidencialidad de determinada información supone un límite a la transparencia. En efecto, el derecho a saber no es absoluto, sino que, tal como sucede con la inmensa mayoría de derechos está sometido a límites, recogidos por la propia legislación de transparencia.

Por otro lado el artículo 13 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre de 2020, dedicado a los derechos de las personas en sus relaciones con las Administraciones Públicas. En su letra h) reconoce el derecho «A la protección de datos de carácter personal, y en particular a la seguridad y confidencialidad de los datos que figuren en los ficheros, sistemas y aplicaciones de las Administraciones Públicas».

Resultando que el límite de la Protección de datos se predica tanto en la publicidad activa (como ocurre con la publicación en el Portal de Transparencia de las Actas de Junta de Gobierno disociadas), como en el derecho de acceso a la información pública. Y que ante tal escenario, y a la vista de la legislación de transparencia deben cumplir sus obligaciones de acceso a la información pero, al mismo tiempo, deben respetar el derecho a la protección de datos de las personas afectadas.

Como quiera que nos encontramos, pues, con dos derechos aparentemente enfrentados, que hay que conciliar adecuadamente. Deberá efectuarse una ponderación o equilibrio entre el derecho de acceso, la transparencia y el derecho a la protección de datos, sin caer ni en la opacidad excesiva ni en una sobre exposición informativa, reconociendo sin embargo, que la gestión de ambos derechos es una cuestión que no siempre resulta fácil y debe resolverse caso a caso.

Considerando que en la Ley de Transparencia del Estado los límites al derecho de acceso a la información pública se encuentran en sus artículos 14, 15 y 16.

Así el artículo 14 del Texto Legal citado dispone que el derecho puede limitarse si el acceso a la información puede suponer un perjuicio para una serie de derechos o intereses allí enumerados (seguridad nacional, defensa, relaciones exteriores, seguridad pública, etc.), en una lista inspirada en la que contiene el artículo 3 del Convenio de 2009 del Consejo de Europa sobre el acceso a los documentos públicos.

Y en el apartado 2º del artículo 14 se añade que la aplicación de los límites será justificada y proporcionada a su objeto y finalidad de protección y atenderá a las circunstancias del caso concreto, especialmente a la concurrencia de un interés público o privado superior que justifique el acceso.

Considerando así mismo que el artículo 16 de la Ley citada regula el acceso parcial, y establece al respecto que si la aplicación de alguno de los límites previstos en el artículo 14 -puede aplicarse por analogía al límite del artículo 15- no afecte a la totalidad de la información, se concederá el acceso parcial previa omisión de la información afectada por el límite salvo que de ello resulte una información distorsionada o que carezca de sentido. En este caso, dispone el precepto que deberá indicarse al solicitante que parte de la información ha sido omitida.

Resultando que la petición del interesado supone el derecho de acceso a los Decretos reflejados en el pleno celebrado el 29 de enero de 2025, ACTIVIDAD DE CONTROL-PRIMERO- DACION DE CUENTAS DE LOS DECRETOS nº 1847-2024 de 17 de diciembre al 1926-2024 de 30 de diciembre y del nº 1-2025 de 2 de enero al 21-2025 de 9 de enero, correspondientes a distintas Delegaciones con facultad de dictar actos administrativos frente a terceros. Considerando, y siendo necesario antes de su puesta a disposición, la realización de una importante labor de disociación para cumplir con la normativa de protección de datos.

Con el fin de evitar que esa labor de disociación de datos pueda suponer una paralización del resto de la gestión del Área competente para suministrar la información, impidiendo la atención justa y equitativa de su trabajo y el servicio público encomendado, pero tratando al mismo tiempo dar debido cumplimiento al derecho de acceso a la información solicitada.

*Por todo lo anterior y ponderadas las circunstancias concurrentes, a propuesta del Sr. Delegado de Gobierno Abierto, Proyectos Europeos, Innovación y Nuevas Tecnologías, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto nº 1030/23, de 29/06/23, la Junta de Gobierno Local, propone adoptar el siguiente **ACUERDO**:*

PRIMERO.- *Tomar conocimiento de la Resolución del Consejo de Transparencia y Protección de Datos de Andalucía, con R.E. n.º 5252, de fecha 9 de junio de 2026, relativa a la reclamación RECL-2025/0387 formulada por D. _____, en representación de la Asociación Observatorio Ciudadano Municipal de Sanlúcar la Mayor, sobre el acceso a la información que seguidamente se relaciona:*

Decretos reflejados en el pleno celebrado el 29 de enero de 2025, ACTIVIDAD DE CONTROL-PRIMERO- DACION DE CUENTAS DE LOS DECRETOS nº 1847-2024 de 17 de diciembre al 1926-2024 de 30 de diciembre y del nº 1-2025 de 2 de enero al 21-2025 de 9 de enero.

SEGUNDO.- *Cada Departamento, compatibilizándolo con el normal desenvolvimiento de la actividad administrativa y una vez disociados los datos personales que procedan, remitirá al interesado, a través del delegado de Gobierno Abierto, Proyectos Europeos, Innovación y Nuevas Tecnologías, la documentación afectada para hacer efectivo su derecho de acceso a la información, en los términos acordados por el Consejo de Transparencia.*

TERCERO.- Remitir al Consejo de Transparencia y Protección de Datos de Andalucía, en el plazo conferido, acreditación de las actuaciones realizadas en cumplimiento de la Resolución, incluyendo el resultado de las notificaciones practicadas; y dar traslado del presente acuerdo al delegado de Gobierno Abierto, Proyectos Europeos, Innovación y Nuevas Tecnologías y a los distintos Departamentos afectados.”

La Junta de Gobierno Local queda enterada, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto 1744/2024, de 29 de noviembre, se somete la propuesta a votación, siendo aprobada y adoptados los acuerdos que en la misma se contienen por unanimidad de los seis miembros que la integran.

7.- PROPUESTA CONCESIÓN AUTORIZACIÓN DE LANZAMIENTO DE ARTIFICIOS PIROTÉCNICOS AL AMPARO DE "ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA MANIPULACIÓN Y USO DE ARTIFICIOS PIROTÉCNICOS Y DE LA REALIZACIÓN DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS DE FUEGOS ARTIFICIALES EN EL MUNICIPIO DE SANLÚCAR LA MAYOR." EXPTE. 2026-MAM_01-000036.

Vista la propuesta suscrita por el Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad, de fecha 23 de junio de 2026, del siguiente tenor literal:

“CONCESIÓN AUTORIZACIÓN DE LANZAMIENTO DE ARTIFICIOS PIROTÉCNICOS AL AMPARO DE “ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA MANIPULACIÓN Y USO DE ARTIFICIOS PIROTÉCNICOS Y DE LA REALIZACIÓN DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS DE FUEGOS ARTIFICIALES EN EL MUNICIPIO DE SANLÚCAR LA MAYOR.”. EXPTE 2026/MAM_01/000036

Vista la instancia presentada por la Hermandad del Carmen, de fecha 3 de junio de 2.026, R.E. N.º 5020, por el que solicita autorización para el lanzamiento de cohetes por la festividad del Carmen, y visto el informe de la Técnico de Medio Ambiente de fecha 16/06/2026 cuyo tenor literal es el siguiente:

"Se redacta el presente informe técnico relativo al expediente 2026/MAM_01/000036 sobre el lanzamiento de artificios pirotécnicos por parte de la Hermandad del Carmen de Sanlúcar la Mayor:

- Con fecha 03/06/2025 y NR 5020 se registró petición de la Hermandad del Carmen de Sanlúcar la Mayor para el lanzamiento de artificios pirotécnicos de categoría F3 en distintos momentos de sus cultos y salida procesional.

- Es necesario indicar que se incluye en el artículo 8 de la Ordenanza Municipal reguladora de la manipulación y uso de artificios pirotécnicos y de la realización de espectáculos públicos de fuegos artificiales en el municipio de Sanlúcar la Mayor, “la solicitud para realizar actos pirotécnicos deberá formularse ante el registro de entrada del Ayuntamiento con un plazo de antelación de al menos 30 días naturales a la realización del correspondiente acto”, por lo que en este caso se cumplen los plazos establecidos por la solicitud.

- En el artículo 5 de la ordenanza se indica “Se podrán utilizar artificios pirotécnicos media hora antes de la Novenas, Triduos, Misa de Romeros, Rosarios Públicos y la Función Principal donde realizarán tres avisos, lanzando dos cohetes máximo por cada uno de los avisos” **Por tanto y en base a la Ordenanza y a la solicitud presentada por la Hermandad del Carmen, se puede autorizar 3 tiradas de dos cohetes cada una media hora antes de cada día de la novena dedicada a la Virgen del Carmen entre los días 15 a 26 de Julio.**

- En el artículo 5 se indica también que “El día de celebración de la onomástica del titular se podrá realizar uso del material pirotécnico a las 12:00 h.” **Por tanto se puede autorizar 3 tiradas de dos cohetes cada una el día 16 de julio día de la onomástica de la Virgen del Carmen.**

- La Hermandad ha solicitado también la utilización en las festividades de artificios pirotécnicos en forma de “Toro Fuego” con cohetes de aviso previo. El artículo 5 de la Ordenanza recoge que

*“Excepcionalmente para aquellos acontecimientos extraordinarios y/o que por tradición tengan que desarrollarse necesariamente en otro horario distinto, siempre que la entidad solicitante lo justifique convenientemente, podrá autorizarse el lanzamiento en horarios distintos de los previstos en el párrafo anterior, siendo competencia de la Junta de Gobierno Local su autorización.” La Hermandad justifica su petición de uso de fuegos fuera de horario en que tradicionalmente lo ha venido haciendo de esa manera y es tradicional de esta festividad, siendo que considero que la valoración de este hecho queda fuera de criterio técnico. **Sin embargo, entiendo que para salvaguardar el descanso de los vecinos los artificios de aviso no deberían ser autorizados debido a los horarios tan extremos a los que se producirían.***

- El día de la salida procesional de la Virgen, el 25 de julio, se permitirán tres tiradas de dos cohetes cada uno o en su defecto material de categoría F2, que no necesite de expertos para su tirada.

- En el artículo 10 se indica que para el lanzamiento de artificios pirotécnicos de categoría F3 la autorización deberá ir acompañada de:

- Identificación de la persona o entidad que lo solicita y organiza.

- Motivo.

- Día y hora del disparo de los productos pirotécnicos.

- Cantidad y peso en NEC del material pirotécnico.

- Lugar en donde interesa que sean disparados.

- Seguro de Responsabilidad Civil que garantice la cobertura de la actividad. Aportar póliza y resguardo del pago de la prima.

- En caso del que el lanzamiento se produzca en un recinto privado de titularidad colectiva, deberá aportarse la autorización del representante legal del mismo.

- Se comprueba que la solicitud contiene toda la información necesaria requerida por la ordenanza, incluyendo un seguro de responsabilidad civil que presenta la empresa encargada de realizar la tirada de cohetes, Pirotecnica Blanca Paloma con CIF . **Por tanto, cualquier tirada de cohetes deberá realizarse por un experto vinculado a la empresa citada para que el evento esté cubierto en todo momento por el seguro de responsabilidad civil.**

- Se ha producido por parte de la entidad la comunicación requerida por el artículo 8 al organismo AENA mediante el correo electrónico habilitado para ello

CONCLUSIONES:

- Se informa favorablemente el lanzamiento de cohetes solicitado por la Hermandad del Carmen en lo referido al cumplimiento de la documentación requerida para ello.

- Las condiciones de la autorización serán las recogidas en la ordenanza y en este informe.

Considerando que el órgano competente para el otorgamiento de la licencia urbanística es el Alcalde de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, si bien dicha competencia se encuentra delegada en la Junta de Gobierno Local en virtud de la Resolución de Alcaldía núm 1744/2024, de 29 de noviembre.

Por medio de la presente, se propone a la Junta de Gobierno Local la adopción de **ACUERDO** en los siguientes términos:

PRIMERO.-Conceder la autorización a la Hermandad del Carmen de Sanlúcar la Mayor para el lanzamiento de cohetes a la vista de los antecedentes descritos en la parte expositiva del presente acuerdo, con las condiciones establecidas en el informe de la Técnico de Medio Ambiente de fecha 16/06/26 y conforme a lo establecido en la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA MANIPULACIÓN Y USO DE ARTIFICIOS PIROTÉCNICOS Y DE LA REALIZACIÓN DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS DE FUEGOS ARTIFICIALES EN EL MUNICIPIO DE SANLÚCAR LA MAYOR.

SEGUNDO.- Autorizar el lanzamiento en horario distinto a los establecidos por considerar justificado lo indicado en el artículo 5 de la Ordenanza en lo referido a los cambios de horario en los lanzamientos.

TERCERO.- Notificase al interesado, a la Jefatura de la Policía Local y al área de Comunicación para su difusión al público en los medios locales.”

La Junta de Gobierno Local queda enterada, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto 1744/2024, de 29 de noviembre, se somete la propuesta a votación, siendo aprobada y adoptados los acuerdos que en la misma se contienen por unanimidad de los seis miembros que la integran.

8.- PROPUESTA RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA ANTE ACTUACIONES SIN TÍTULO PRECEPTIVO. EXPTE. 2026-URB_01-000225.

Vista la propuesta suscrita por el Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad, de fecha 7 de julio de 2026, del siguiente tenor literal:

“Expediente nº: 2026/URB_01/000225

Propuesta de acuerdo

Procedimiento: Protección de la legalidad urbanística en

RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA ANTE ACTUACIONES SIN TÍTULO PRECEPTIVO EN DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE SANLÚCAR LA MAYOR.

Visto el informe emitido por el Arquitecto municipal con fecha 26/06/2026, del siguiente tenor literal:

“1.- Objeto del informe.

El técnico que suscribe, en relación con las obras que se están realizando en el emplazamiento de la referencia, informa a los efectos de adoptar por la Junta de Gobierno Local un **acuerdo de inmediata suspensión de las obras en curso** de ejecución (artículo 358.1 del Reglamento General LISTA).

2.- Fechas de las comprobaciones.

El 27 de mayo de 2026 se realiza una visita de inspección por el arquitecto municipal que suscribe y agentes de Policía Local. Se realizó reportaje fotográfico del estado de la parcela , cuyas actuaciones son objeto de informe separado en otro expediente propio para dicha parcela.

El día 3 de junio se repitió nuevamente la visita de inspección, por arquitecto municipal y Policía Local, encontrando allí a la persona que se manifestó como propietario y/o responsable de las actuaciones en curso tanto en la parcela como en la parcela que se encuentra enfrente al otro lado en el .

El 23 de junio de 2026 se realiza de nuevo reportaje fotográfico por Policía Local sobre el estado de la parcela .

3.- Descripción de las actuaciones en curso de ejecución en la parcela .

A la fecha del 23 de junio de 2026, se comprueba que en la **parcela** se encuentran las siguientes obras y actos de transformación en el terreno:

- Eliminación del antiguo vallado de alambre y rollizos de madera a lo largo de unos 120 metros lineales en la fachada al , con rebaje de tierra hasta quedar a la cota del Camino.
- Excavación de tierras a cielo abierto con maquinaria pesada para formación de un vaso paralelepípedo de unas dimensiones aproximadas de 15 metros de largo, 4 metros de ancho y dos metros de profundidad.
- Excavación de tierras a cielo abierto con maquinaria pesada para formación de un vaso paralelepípedo de unas dimensiones aproximadas de 8 metros de largo, 8 metros de ancho y dos metros de profundidad.

- Excavación en caja a cielo abierto de dimensiones aproximadas 120 metros de longitud por 6 metros de ancho y 1 metro de profundidad a lo largo junto a la fachada al .
- Acumulación de volumen de zahorra o similar en un volumen de unos 30 metros de largo, 9 de ancho de base y 4 de altura.

Marcado en rojo las zonas en las que hay excavaciones, desmonte de tierras y acopio de zahorras.

4.- Construcciones antiguas existentes en la parcela.

Se encuentran en la parcela tres construcciones antiguas con uso residencial y de almacén, en estado de abandono. La fecha de construcción de las misma, según datos del catastro, es del año 1940. La fecha de terminación podrá acreditarse mediante medios fotográficos o similares que sean pertinentes en procedimiento dirigido al reconocimiento de la situación "legal" o "asimilado a fuera de ordenación" según el caso.

5.- Antecedentes de obras.

No constan antecedentes de otras actuaciones de movimientos de tierra o relacionadas con las edificaciones existentes en esta .

6.- Fotografías.

Se muestra un resumen de las fotografías tomadas el día 3 de junio y el día 23 de junio.

Foto 1. Fecha: 3 de junio de 2026	Foto 2. Fecha: 3 de junio de 2026
Foto 3. Fecha: 3 de junio de 2026	Foto 4. Fecha: 3 de junio de 2026
Foto 5. Fecha: 23 de junio de 2026	Foto 6. Fecha: 23 de junio de 2026
Foto 7. Fecha: 23 de junio de 2026	Foto 8. Fecha: 23 de junio de 2026

7.- Necesidad de licencia urbanística. Deberes y derechos del suelo rústico.

Todas las actuaciones referidas en el presente informe se han de considerar como actos que están sujetos a licencia, conforme la legislación vigente aplicable. El propietario está obligado a solicitar licencia de obras, licencia de movimiento de tierras y licencia para alterar o transformar el uso.

Establece la ley que todo propietario tiene el **deber de mantener el suelo** y su masa vegetal en las **condiciones requeridas por la ordenación territorial y urbanística** y la legislación específica que le sea de aplicación, debiendo destinar los terrenos, construcciones y edificaciones al uso previsto por la ordenación

territorial y urbanística y solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a cualquier acto o uso del suelo (artículo 17.1 LISTA).

Y establece que **no es posible el ejercicio de los derechos si no se observa el cumplimiento de los deberes**, que vienen determinados por los instrumentos de ordenación urbanística y la legislación aplicable (artículo 17.2 LISTA).

La ley establece que son actos sujetos a previa licencia urbanística municipal las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo (artículo 137.1 LISTA).

Los actos encontrados **no** pueden considerarse como alguno de los que están exentos de requerir previa licencia, que están descritos en el artículo 137.2.f) LISTA, que dice que no requieren previa licencia 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, ni conlleven la realización de construcciones, edificaciones e instalaciones.

Está comprobado que las actuaciones denunciadas (sean autorizables o no) son actos sujetos a licencia, de conformidad con el 137.1 LISTA y el 283.1 (“en suelo rústico no se podrán autorizar ni ejecutar actuaciones edificatorias prohibidas por la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación”) y 283.2 del Reglamento LISTA (“las obras de edificación en suelo rústico no incluido en actuaciones de transformación urbanística se ajustarán a las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aplicables y se ejecutarán en desarrollo de las actuaciones ordinarias y extraordinarias reguladas en la Ley”).

Habrà de observarse lo recogido en el 291 del Reglamento que enumera los actos sujetos a previa licencia urbanística, en especial los actos del 291.j): “los cierres, muros y vallados permanentes de fincas y parcelas en suelo rústico”, y los actos del 291.k): “la realización de construcciones, edificaciones e instalaciones en suelo rústico vinculadas a los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro acto constructivo vinculado a la utilización racional de los recursos naturales”.

8.- Antecedentes de licencias.

No consta solicitud de licencia urbanística para ejecutar obras, movimientos de tierra o cambio de uso en esta Parcela .

9.- Determinaciones previstas en el Reglamento General de la LISTA.

El pronunciamiento técnico sobre la compatibilidad de las actuaciones, se emite con base en los artículos del Reglamento que se exponen a continuación.

Los usos ordinarios en el suelo rústico son los 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 (Artículo 21.1 RGLISTA). Se entenderá que un uso está vinculado a la utilización racional de los recursos naturales cuando necesariamente requiera de su implantación en suelo rústico para un aprovechamiento normal de los recursos disponibles en la explotación (Artículo 21.2 RGLISTA).

Las actuaciones consistentes en actos construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o usos del suelo que se realicen sobre suelo rústico deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística (artículo 22.a) del RGLISTA).

Además, las actuaciones en suelo rústico 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. artículo 22.c) del RGLISTA).

Las actuaciones en suelo rústico deberán ser adecuadas y proporcionadas al uso que justifique su implantación (artículo 26.a) RGLISTA).

En suelo rústico queda prohibida la instalación de contenedores de transporte para destinarlos a otros usos y los elementos publicitarios que no se destinen a la información institucional, salvo que cuenten con autorización a través del medio de intervención administrativa que corresponda (artículo 26.f) RGLISTA).

Conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo, queda prohibida la ejecución de muros de cerramiento con elementos ciegos que limiten el campo visual o produzcan la ruptura de la armonía o desfiguración del paisaje (artículo 26.g) RGLISTA).

10.- Marco normativo.

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

- **(TRLSRU) Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).
- **(LISTA) Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.**
- **(RGLISTA) Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.**

Por lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su sustitución conforme a la Ley 7/2021, los siguientes instrumentos de planeamiento:

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

11.- Ordenación urbanística y territorial aplicable al terreno.

11.1.- La ordenación urbanística determinada por las (NNSS) Normas Subsidiarias.

Inicialmente, este suelo estaba clasificado como “**Suelo No Urbanizable Sin Protección Especial (4ª Categoría)**”. Se consideraba aplicable lo previsto en las Normas Urbanísticas.

A continuación se resumen en el siguiente cuadro lo que es relevante a los efectos del presente informe.

NNSS. Usos según Normas Subsidiarias	Artº 154. Usos. – Vivienda familiar – Explot. Agropecuaria. – Industria Agropecuaria, extractiva o derivadas. – Edificación o instalación de utilidad pública o interés social. – Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas. Artº 155. Actuaciones Residenciales. En ningún caso las actuaciones de carácter residencial podrán tener la consideración de utilidad pública o interés social. Artº 156. Núcleo de Población. Se considera que se constituye núcleo de población cuando se dan alguna de las siguientes condiciones: A) <u>Densidad edificatoria superior a 1 viv/Ha.</u> B) <u>Infraestructura común a más de 3 viviendas de alguno de los Servicios Urbanísticos: abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica o acceso a viario.</u> C) <u>Distancia entre edificaciones, cuando se trate de vivienda familiar, inferior a 100 metros.</u> D) <u>Se podrá permitir la implantación de otras edificaciones o instalaciones de utilidad pública o social, debidamente justificadas, sin la limitación de la distancia entre edificaciones.</u>
---	---

11.2.- La ordenación territorial, determinada por el POTAUS.

De acuerdo con este instrumento de ordenación, que está vigente y es de aplicación directa, el suelo objeto del informe queda clasificado como **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Territorial o Urbanística, "Espacios Agrarios de Interés"**.

A continuación se resumen en el siguiente cuadro lo que es relevante a los efectos del presente informe.

POTAUS Instrumento vigente	PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA (POTAUS) aprobado por DECRETO 267/2009, de 9 de junio, publicado en BOJA de 9 de julio de 2009.
Disposición adicional primera. Prevalencia de las determinaciones de aplicación directa.	De conformidad con lo previsto en artículo 23.1 y 4 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, <u>las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Sevilla que sean de aplicación directa prevalecerán, desde su entrada en vigor,</u> sobre las determinaciones de los planes con incidencia en la ordenación del territorio <u>y el planeamiento urbanístico general vigente</u> en el ámbito de dicho Plan.
NORMATIVA POTAUS Artículo 4. Efectos. (N)	1. <u>Los planes urbanísticos, las actividades de planificación e intervención singular de las Administraciones y la actuación de los particulares</u> en la aglomeración urbana de Sevilla <u>se ajustarán al contenido del presente Plan de Ordenación del Territorio, que les vinculará en función del carácter de sus determinaciones y, en su caso, mediante los procedimientos establecidos en el Título II de la Ley 1/1994, de 11 de enero, y en esta Normativa.</u> 2. De acuerdo con el artículo 21 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, <u>las determinaciones de este Plan tendrán el carácter de Normas, Directrices y Recomendaciones:</u> a) Tienen el carácter de Normas las determinaciones que así se indiquen expresamente. <u>Las Normas son determinaciones de aplicación directa, vinculantes para las Administraciones y Entidades Públicas y para los particulares en los suelos clasificados como urbanizables y no urbanizables. Las Normas aparecen indicadas con una (N) en los artículos correspondientes de la normativa.</u> b) Tienen el carácter de Directrices las determinaciones que así se indiquen expresamente. <u>Las Directrices son determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines. Con sujeción a ellas, los órganos competentes de las Administraciones Públicas a quienes corresponda su aplicación establecerán las medidas concretas para la consecución de dichos fines. Las Directrices aparecen indicadas con una (D) en los artículos correspondientes de la normativa.</u> c) Tienen el carácter de Recomendaciones las determinaciones que así se indiquen expresamente. <u>Las Recomendaciones son determinaciones de carácter indicativo, dirigidas a las Administraciones Públicas que, en caso de apartarse de las mismas, deberán justificar de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los</u>

	objetivos del presente Plan. Las Recomendaciones aparecen indicadas con una (R) en los artículos correspondientes de la normativa. 3. <u>Las Normas de aplicación directa prevalecerán desde su entrada en vigor sobre las determinaciones de los planes con incidencia en la ordenación del territorio y sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico general.</u>
NORMATIVA POTAUS. Artículo 64. Determinaciones generales para las Zonas y Elementos de Protección Territorial. (N).	1. Las Zonas y Elementos de Protección Territorial tendrán la consideración de <u>suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial, a excepción de aquellos suelos que el planeamiento urbanístico general incorpore al proceso de urbanización, de acuerdo con las determinaciones de este Plan, relacionados con:</u> a) <u>El crecimiento, ordenado y justificado, en contigüidad de los núcleos urbanos existentes según lo establecido en el artículo 77 de este Plan.</u> b) <u>La incorporación al planeamiento urbanístico de las determinaciones de este Plan relativas a las Áreas de Oportunidad Metropolitanas.</u> c) <u>La incorporación al proceso urbanizador por el planeamiento general de parcelaciones y urbanizaciones ubicadas en las Zonas de Protección Territorial de los Espacios Agrarios de Interés.</u>
NORMATIVA POTAUS Artículo 65. Zonas de Protección Territorial (N).	Se integran en esta categoría a) El Sistema Hidrológico. b) Las Áreas Forestales. c) Los Escarpes y Formas Singulares del Relieve. d) Los Espacios Agrarios de Interés.
NORMATIVA POTAUS Artículo 76. Objetivos de los Espacios Agrarios de Interés. (N)	Son objetivos del Plan en relación con los Espacios Agrarios de Interés los siguientes: a) <u>Preservación del valor agrológico de los suelos y de la integridad de la explotación agraria.</u> b) <u>Mantenimiento de la actividad agraria en condiciones de sostenibilidad ambiental y económica, y de competitividad con otros territorios rurales.</u> c) Rentabilización de las infraestructuras hidráulicas. d) Diversificación de la base económica. e) Mantenimiento del sistema de asentamientos. f) <u>Cualificación del paisaje.</u>
NORMATIVA POTAUS Artículo 77. Ordenación de los Espacios	1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general y los planes y programas de infraestructuras tendrán entre sus objetivos el mantenimiento de los Espacios Agrarios de Interés identificados por el Plan, evitando procesos de ocupación que supongan su desaparición por la implantación de usos urbanos o su degradación como espacios productivos o ambientales.

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

12.- Sobre la finalidad de las actuaciones.

Existe un escrito de denuncia presentado por varios vecinos, en los que se expone que se está trabajando en la parcela para ampliar la actividad de "polvero", al igual que se está desarrollando en la parcela de enfrente, la , que pertenece al mismo promotor.

El denominado "polvero" puede consistir en acopio, almacenamiento, lugar de depósito de residuos inertes producto de derribos o de excavaciones de tierra procedente de otros sitios y obras. También bajo el concepto de "polvero" ha de entenderse la existencia de grandes cantidades de material árido que sirva de almacén a cielo abierto para su transporte, con carga y descarga por un gran número de variada maquinaria: camiones, excavadores, retro-excavadoras, etc.

El promotor tiene relación industrial con la actividad de gestión de residuos, movimiento de tierras, excavaciones, venta de áridos, etc.

En la visita de inspección del día 3 de junio, el técnico que suscribe tuvo ocasión de hablar personalmente con la persona que manifestaba ser el promotor de todas las actuaciones en la parcela y en la , y de manera confusa explicaba que eran actuaciones de mejora del suelo para plantar árboles, y por otra parte no negaba la intención de disponer de su finca para tener vehículos y otros enseres, según su decisión. También expuso que tenía intención de restaurar las edificaciones.

Quedó advertido verbalmente de que era suelo clasificado como suelo rústico, no suelo urbano, y que estaba protegido como Espacio Agrario de Interés.

Del testimonio de agentes de Policía Local, así como de vecinos, se desprende que el promotor manifiesta sin esconder que el destino de la parcela es ampliar la actividad de tráfico pesado con caminos, cubas, grúas dedicado al transporte, acopio, almacén, presuntamente de áridos, arena, grava, restos de demoliciones, acopio temporal y/o aparcamiento de maquinaria pesada y vehículos y maquinas en general del sector de la obra civil.

A la vista de las fotografías, puede comprobarse que se está preparando una transformación de la parcela, que en su estado actual ya demuestra que se está preparando una sub-base o mejora del suelo o del terreno con aporte de grava, zahorra o material arenoso para compactar, con la finalidad de crear una calle o zona de gran extensión con capacidad para la rodadura de vehículos, en lo que está excavado a lo largo del lindero con el .

La excavación de la caja de grandes dimensiones no parece relacionada con ninguna operación vinculada al uso agrícola. No se trata de una mejora del suelo fértil para una determinada plantación. Más bien es compatible con la construcción de una piscina, o bien de una mejora del terreno que sería compatible con una construcción de base para camiones tipo báscula o similar, para lo cual se aporta la zahorra que se compacta en tongadas como base para una futura solera o losa de hormigón armado.

El nuevo cerramiento de la parcela no podría ser en ningún caso un muro ciego o cerrado, que impida las vistas directas existentes en la actualidad. Queda prohibido por la ley y el reglamento la construcción de muros de cerramiento que tengan solidez y sistema constructivo que impida el paso del aire y las vistas. No es posible contemplar muros de fábrica de bloques ni muros de cerramiento formado con placas prefabricadas de hormigón de grandes dimensiones como las que ya existen en la parcela perteneciente al mismo propietario o promotor de las actuaciones.

13.- Análisis de la compatibilidad conforme a la ley y su reglamento.

Partimos de que no se puede acreditar fehacientemente cuál será el estado final previsto o la configuración final de estas transformaciones.

Sin embargo, a partir de lo anterior, cabe explicar que las actuaciones que se muestran en las fotografías son compatibles con la intención y expectativa de transformar la parcela para ampliar la actividad que en la actualidad se viene desarrollando en la parcela colindante.

Es necesario contrastar, por una parte, las actuaciones en curso de ejecución encontradas en las inspecciones y por otra parte, todo lo dispuesto en la ley (LISTA), su Reglamento General, y la ordenación territorial y urbanística (el PGOU-NNSS y el POTAUS).

Se concluye por ello que todo lo que se encuentra en ejecución es incompatible con el régimen legal aplicable y la ordenación urbanística y territorial que determina los usos permitidos en este suelo.

No consta en cualquier caso solicitud de licencia de obra alguna para ninguna de las actuaciones realizadas.

Procede ordenar la inmediata suspensión de toda obra o movimiento de tierras, y la incoación de procedimiento dirigido a la reposición de la realidad física alterada.

14.- Procedimiento a seguir. Medidas provisionales.

A continuación se expone lo previsto en la **Ley 7/2021**, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante, **LISTA**) y su Reglamento General, aprobado por el **Decreto 550/2022**, de 29 de noviembre (en adelante, **RGLISTA**).

El conocimiento de la ejecución de obras sin licencia exige la actuación municipal para el restablecimiento de la legalidad urbanística, expresado en el artículo **360 RGLISTA**.

Según lo previsto en el artículo **151** de la **LISTA**, para el restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sin licencia, la Administración **acordará su legalización o impondrá las medidas necesarias** para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística, según resulten o no conformes con ella.

Por el artículo **152.3 LISTA**, cuando se trate de usos **en ejecución**, este Ayuntamiento, como Administración competente para iniciar el procedimiento, **dispondrá la paralización inmediata de dichas actuaciones y procederá a la incoación del procedimiento para el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística**.

Junto con el **acuerdo de inmediata suspensión**, se podrán adoptar **medidas provisionales**, de carácter provisional, incluso con carácter previo al acuerdo de inicio del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística ante actuaciones sin título habilitante y contraviniendo el título de declaración responsable arriba citado (artículo **358.4** del **RGLISTA**).

Se adoptarán **cuantas medidas cautelares provisionales sean necesarias** para garantizar la total interrupción de la actividad, **tales como el precintado de las obras, la retirada de materiales y maquinaria o la suspensión de suministros**. Las referidas medidas podrán adoptarse incluso con carácter previo al acuerdo de inicio en los casos de **urgencia inaplazable, y de forma motivada**.

La **notificación del acuerdo de paralización** podrá realizarse, **indistintamente, al promotor, al propietario, al responsable o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo**. Practicada la notificación, se **procederá de forma inmediata a la ejecución de las medidas cautelares provisionales adoptadas**.

15.- Titularidad.

Consta como titular en catastro la mercantil _____ con CIF _____. Pendiente de comprobar que ha transmitido la propiedad o disposición de la parcela a un nuevo propietario, responsable de las actuaciones en curso objeto del presente informe.

Procede dar cuenta a la mercantil _____, con CIF _____, titular de la parcela colindante _____ que comparte parcialmente actividad de maquinaria y usos no autorizados por el mismo promotor de las actuaciones.

16.- CONCLUSIÓN:

En la parcela _____ se encuentra en ejecución las siguientes actuaciones:

- Eliminación del antiguo vallado de alambre y rollizos de madera a lo largo de unos 120 metros lineales en la fachada al , con rebaje de tierra hasta quedar a la cota del Camino.
- Excavación de tierras a cielo abierto con maquinaria pesada para formación de un vaso paralelepípedo de unas dimensiones aproximadas de 15 metros de largo, 4 metros de ancho y dos metros de profundidad.
- Excavación de tierras a cielo abierto con maquinaria pesada para formación de un vaso paralelepípedo de unas dimensiones aproximadas de 8 metros de largo, 8 metros de ancho y dos metros de profundidad.
- Excavación en caja a cielo abierto de dimensiones aproximadas 120 metros de longitud por 6 metros de ancho y 1 metro de profundidad a lo largo junto a la fachada al .
- Acumulación de volumen de zahorra o similar en un volumen de unos 30 metros de largo, 9 de ancho de base y 4 de altura.

No se conoce el destino o vinculación de todo lo que se encuentra en ejecución, si bien puede considerarse que no parece conforme con las obras necesarias o propias de la utilización normal y racional del suelo rústico desde el punto de vista de la actividad agrícola o ganadera.

Se concluye por ello que todo lo que se encuentra en ejecución es incompatible con el régimen legal aplicable y la ordenación urbanística y territorial que determina los usos permitidos en este suelo.

No consta en cualquier caso solicitud de licencia de obra alguna para ninguna de las actuaciones realizadas.

Procede ordenar la inmediata suspensión de toda obra o movimiento de tierras, y la incoación de procedimiento dirigido a la reposición de la realidad física alterada.

Es por lo que en conclusión, se propone **dar cuenta** de estos hechos a la Junta de Gobierno local, en función de las atribuciones delegadas por Alcaldía mediante Decreto nº 1744/2024, de 29 de noviembre de 2024, proponiendo la adopción del siguiente acuerdo:

- **Primero, ordenar la paralización inmediata de toda actuación de obra material que se esté ejecutando en la parcela** .
- **Segundo, solicitar informe jurídico para la incoación del correspondiente procedimiento para el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística, en la parcela** .
- **Tercero, ordenar la adopción de la medida cautelar provisional consistente en el precintado de las obras en la parcela** previa notificación al promotor, al propietario, al responsable o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo.
- **Cuarto, notificar el acuerdo de paralización a** con CIF . y a ., con CIF .

Lo que traslado para su conocimiento y efectos oportunos.”

Visto que se ha emitido informe de Secretaría de fecha 06/07/2026, sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir.

Considerando que de conformidad con el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, corresponde a la Alcaldía el inicio y resolución del presente procedimiento, si bien, dicha competencia fue delegada en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto de Alcaldía núm. 1744/2024, de 29 de noviembre.

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

PRIMERO.- Iniciar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística en relación con las actuaciones en curso de ejecución en la Parcela , descritas en el informe técnico transcrito, consistentes en:

- Eliminación del antiguo vallado de alambre y rollizos de madera a lo largo de unos 120 metros lineales en la fachada al , con rebaje de tierra hasta quedar a la cota del Camino.
- Excavación de tierras a cielo abierto con maquinaria pesada para formación de un vaso paralelepípedo de unas dimensiones aproximadas de 15 metros de largo, 4 metros de ancho y dos metros de profundidad.
- Excavación de tierras a cielo abierto con maquinaria pesada para formación de un vaso paralelepípedo de unas dimensiones aproximadas de 8 metros de largo, 8 metros de ancho y dos metros de profundidad.
- Excavación en caja a cielo abierto de dimensiones aproximadas 120 metros de longitud por 6 metros de ancho y 1 metro de profundidad a lo largo junto a la fachada al .
- Acumulación de volumen de zahorra o similar en un volumen de unos 30 metros de largo, 9 de ancho de base y 4 de altura.

SEGUNDO.- Señalar que dichas actuaciones son incompatibles con la ordenación urbanística vigente en los términos señalados en el informe de los Servicios Técnicos.

TERCERO.- Ordenar la suspensión inmediata de las actuaciones en curso de ejecución, en virtud del artículo 152.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

CUARTO.- Ordenar la suspensión de suministros de agua, electricidad y telecomunicaciones de las actividades y obras cuya paralización se ha ordenado y notificar la orden de suspensión a las empresas suministradoras de servicios públicos, con objeto de que interrumpan la prestación de dichos servicios.

QUINTO.- Ordenar la adopción de la medida cautelar provisional consistente en el precintado de las obras descritas previa notificación al promotor, al propietario, al responsable o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo.

SEXTO.- Notificar el presente acuerdo a los interesados para que puedan examinar el expediente y presentar las alegaciones que tengan por conveniente, otorgando al efecto un plazo de diez días hábiles a partir del siguiente al de la notificación del presente acuerdo.

SÉPTIMO.- Notificar al Registro de la Propiedad la incoación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad, para su publicidad y práctica de los asientos que procedan.

OCTAVO.- Poner el presente acuerdo en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos oportunos.”

La Junta de Gobierno Local queda enterada, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto 1744/2024, de 29 de noviembre, se somete la propuesta a votación, siendo aprobada y adoptados los acuerdos que en la misma se contienen por unanimidad de los seis miembros que la integran.

9.- PROPUESTA RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA ANTE ACTUACIONES SIN TÍTULO PRECEPTIVO. EXPTE. 2026-DUR_01-000001.

Vista la propuesta suscrita por el Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad, de fecha 7 de julio de 2026, del siguiente tenor literal:

“Expediente nº: 2026/DUR_01/000001

Propuesta de acuerdo

Procedimiento: Protección de la legalidad urbanística en

**RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA ANTE ACTUACIONES SIN TÍTULO PRECEPTIVO EN
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE SANLÚCAR LA MAYOR.**

Visto el informe emitido por el Arquitecto municipal con fecha 12/05/2026, del siguiente tenor literal:

“El técnico que suscribe, en relación con la solicitud presentada por la fiscalía de medioambiente, con entrada nº 607 de 27/01/2026 y de la **GUARDIA CIVIL, COMANDANCIA DE SEVILLA. Compañía de Utrera, PAPRONA La Puebla del Río**, con registro de entrada nº1941 de 25/02/2026, informa que:

1.- INFORMACIÓN APORTADA EN EL OFICIO DE LA COMANDANCIA DE LA GUARDIA CIVIL.

Se describe en el ACTA de inspección de la PAPRONA que en el interior de la parcela se encuentra:

- Se está procediendo a la construcción de un cuarto de aperos de unos 5,30 metros de largo por 3,50 metros de ancho, con un porche en uno de sus lados de unos 2,95 metros x 3,50 metros.
- Una piscina de 7,50 metros de largo por 3,50 metros de ancho.
- Una vivienda de 80 metros cuadrados.

Se aportan fotografías. La fecha de la inspección es el 25 de febrero de 2026. Se detalla que la casa cuenta con suministro de luz, y agua de pozo con un pozo ciego para aguas residuales.

2.- INFORMACIÓN SOLICITADA EN OFICIO DE LA COMANDANCIA DE LA GUARDIA CIVIL.

Se solicita informe sobre estas cuestiones:

- **CUESTIÓN A): informe sobre el carácter no autorizable de la construcción (si es en suelo rústico), en el que conste el carácter de RÚSTICO del suelo, haciendo expresa mención de que el terreno en que se halla la construcción no se verá alterado administrativamente en cuanto a su uso, según las normas de planeamiento, o informe sobre si está o no autorizada.**
- **CUESTIÓN B): informe de la existencia de expedientes administrativos instruidos por este Ayuntamiento.**
- **CUESTIÓN C): que se aporte plano fotográfico o catastral de situación de la construcción.**
- **CUESTIÓN D): Presupuesto estimativo de la restitución de las obras denunciadas. Cálculo con banco de precios y Ordenanza Fiscal de ICIO.**
- **CUESTIÓN E): si hay reconocimiento municipal de residencia de personas, y en virtud de ello empadronadas en la misma, con identificación y documentación aportada, en su caso.**

3.- MARCO NORMATIVO Y CONSIDERACIONES GENERALES.

3.1.- MARCO NORMATIVO.

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

- **(TRLSRU) Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).
- **(LISTA) Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.**
- **Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.**

La LISTA es de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor (Disposición Transitoria Primera). Y por lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su sustitución conforme a la Ley 7/2021, los siguientes instrumentos de planeamiento:

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

En relación con este informe se han tenido en cuenta los siguiente:

LISTA:

Artículo 20. Actuaciones en suelo rústico.,
Artículo 21. Actuaciones ordinarias
Artículo 22. Actuaciones extraordinarias
Artículo 137. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.
Artículo 147. Potestades públicas
Artículo 151. Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sin título preceptivo o contraviniéndolo.
Artículo 153. Plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística

REGLAMENTO GENERAL LISTA:

Artículo 20. Suelo rústico
Artículo 21. Normas de aplicación directa
Artículo 22. Actuaciones en suelo rústico
Artículo 24. Actos que inducen a la formación de nuevos asentamientos.
Artículo 25. Medios de intervención administrativa en suelo rústico.
Artículo 26. Adecuación y proporcionalidad de las actuaciones en suelo rústico.
Artículo 27. Usos ordinarios.
Artículo 28. Actuaciones ordinarias vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.
Artículo 29. Edificaciones de uso residencial necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios.
Artículo 31. Viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas
Artículo 357. Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sin título preceptivo o contraviniéndolo.

NNSS. Normas Urbanísticas 1982.

Artículo 154. Usos
Artículo 155. Actuaciones Residenciales.
Artículo 156. Núcleo de Población.

POTAUS.

Artículo 4. Efectos. (N)
Artículo 64. Determinaciones generales para las Zonas y Elementos de Protección Territorial. (N)
Artículo 65. Zonas de Protección Territorial (N).
Artículo 76. Objetivos de los Espacios Agrarios de Interés. (N)
Artículo 77. Ordenación de los Espacios Agrarios de Interés. (D)

3.2.- CONSIDERACIONES GENERALES EN LOS QUE SE BASA EL PRESENTE INFORME.

DEFINICIONES, SEGÚN ANEXO DEL REGLAMENTO LISTA.

Definición 1. Construcción: Acción y resultado de ejecutar una obra, con independencia de los materiales utilizados o el uso al que sea destinada.

Definición 2. Edificación: Todo tipo de obras y construcciones que tengan carácter permanente y sean susceptibles de albergar un uso. Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio

Definición 5. Edificación preexistente: Edificación que cuenta con cubierta y muros perimetrales, con independencia del cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

Definición 6. Reconstrucción: Actuación encaminada a volver a construir una edificación ya derruida. A los efectos de este Reglamento, toda actuación sobre una edificación preexistente que carezca de cubierta y muros perimetrales tendrá la consideración de reconstrucción. Estas obras se someterán a los mismos requisitos que las actuaciones de nueva edificación.

ACTOS QUE INDUCEN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

El artículo 20.a) LISTA, establece que las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o uso del suelo que se realicen sobre suelo rústico 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. Asimismo, el 20.b) establece que dichos actos **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.

Por el artículo 24.2.d) del reglamento, se dispone que **inducen a la formación de un nuevo asentamiento la ejecución de nuevas edificaciones que dé lugar a las circunstancias del apartado 2.c)**. Y en el 24.2.c) se establece de manera objetiva que inducen a la formación de un nuevo asentamiento la agrupación de **edificaciones cuando, en un círculo de 200 metros de radio, existan al menos (1.ª) seis edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario o (2.ª) diez edificaciones o construcciones de cualquier uso.**

Asimismo, por el artículo 24.2.c), a los efectos de no computar para la inducción a la formación de núcleo de población que debe estar prohibida, **no se considerarán las instalaciones desmontables de uso ganadero y agrícola**, tales como los invernaderos, umbráculos, mangas o pajares, ni las pequeñas construcciones vinculadas a los **usos ordinarios que tengan una superficie inferior a 10 metros cuadrados y una altura inferior a cuatro metros.**

ACTUACIONES ORDINARIAS EN SUELO RÚSTICO.

Por el artículo 28.1 del Reglamento, deben considerarse **actuaciones ordinarias** vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales: las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, incluyendo aquellas que demanden las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal, siempre que se acredite la unidad de la misma.

Por el 28.2 del Reglamento, son **edificaciones necesarias para el normal funcionamiento** de las actividades **agrícolas** y la explotación **forestal**: las casetas de aperos de labranza, las naves destinadas al almacenamiento de productos fitosanitarios y de maquinaria, así como las destinadas a las instalaciones que necesite la explotación, las infraestructuras de riego y otras de naturaleza similar.

Por el 28.3, son **edificaciones necesarias para el normal funcionamiento** de las actividades **ganaderas** las cuadras, establos, vaquerías, porquerizas, corrales, colmenas, tentaderos y otras de naturaleza similar.

Por el 28.4, son actividades **complementarias** de primera **transformación y comercialización** aquellas que coadyuvan al sostenimiento de la actividad principal que se desarrolla en la explotación, tales como el almacenamiento, la manipulación y envasado de productos del sector primario y las actividades industriales y artesanales que generan valor a partir de las materias primas obtenidas. Estas actividades podrán considerarse como actuación ordinaria cuando sirvan **exclusivamente a la explotación que justifica su implantación y la superficie de la edificación vinculada no supere 2.500 metros cuadrados.**

Es destacable que el 28.5 exige que toda actuación **ordinaria debe guardar una relación de proporcionalidad al uso que justifica su implantación y mantener, en lo esencial, las condiciones propias del suelo rústico.** A estos efectos, podrán considerarse como **actuación ordinaria cuando la superficie de las edificaciones no supere el dos por ciento de la superficie de la parcela** donde se desarrolla la explotación.

MEDIOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN SUELO RÚSTICO.

Conforme a la ley estatal de suelo, las **obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta en suelo rústico requerirán de licencia urbanística** (artículo 25.1 Reglamento). En edificaciones que se encuentren en la situación legal de fuera de ordenación o de asimilado a fuera de ordenación no se permitirán las actuaciones que supongan un mayor incumplimiento de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística (artículo 25.2 Reglamento).

4.- RESPUESTA A LO SOLICITADO EN OFICIO DE LA COMANDANCIA DE LA GUARDIA CIVIL.

A continuación se informa contestando a los diferentes apartados, según el mismo orden.

CUESTIÓN A): informe sobre el carácter no autorizable de la construcción (si es en suelo rústico), en el que conste el carácter de RÚSTICO del suelo, haciendo expresa mención de que el terreno en que se halla la construcción no se verá alterado administrativamente en cuanto a su uso, según las normas de planeamiento, o informe sobre si está o no autorizada.

Respuesta al carácter del suelo:

Por ley, según la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) estamos en suelo clasificado como suelo rústico, en la categoría de suelo rústico preservado por la planificación territorial o urbanística. La planificación urbanística vigente clasifica el suelo como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP), en la categoría de Espacios Agrarios de Interés (EAI).

Respuesta al carácter autorizable de la vivienda existente.

La construcción está terminada, según acta de inspección, y todo parece indicar que así es desde al menos el año 2015, según las ortofotos, si bien la completa terminación deberá acreditarse por documentación aportada por el propietario, en su caso, mediante la solicitud de declaración de asimilado a fuera de ordenación.

La **construcción de una vivienda nueva** en esta parcela es un acto que **no era autorizable** cuando fue construida en 2015, pues se daban las circunstancias de formación de núcleo de población, habiendo otras edificaciones de uso residencial a una distancia inferior a 100 metros.

La **piscina** parece estar ejecutada con posterioridad al año 2024, apareciendo en la ortofoto de 2025. Igualmente esta construcción **no es autorizable**, según lo establecido en la ley y su reglamento con las consideraciones generales expuestas en el apartado anterior (marco normativo).

La construcción del nuevo **cuarto de aperos** junto a la piscina **no puede autorizarse**. Si dicha vivienda no hubiera existido, de igual manera no sería posible autorizarla por concurrir las circunstancias de formación de núcleo de población. Se comprueba por lo tanto que se están produciendo obras para las que procede incoar procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística.

Esto se refleja con claridad en el artículo 25.2) del Reglamento, que dice: “2. En edificaciones que se encuentren en la situación legal de fuera de ordenación o de asimilado a fuera de ordenación no se permitirán las actuaciones que supongan un mayor incumplimiento de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística.”

CUESTIÓN B): informe de la existencia de expedientes administrativos instruidos por este Ayuntamiento.

Respuesta: se informa que no existe ningún expediente administrativo. Procede por el Ayuntamiento la iniciación de procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística, por así establecerse en el artículo 151 y 152 LISTA y el 352 y siguientes del Reglamento LISTA. Se comprueba por las fechas de las ortofotos publicadas que las obras han sido ejecutadas en 2025, por lo que no ha transcurrido el plazo establecido en el 153 LISTA para el ejercicio del restablecimiento de la legalidad, y se prevé que con la resolución del procedimiento se ordenará la adecuación de la realidad mediante la demolición total o parcial del cerramiento delantero, de la piscina y del cuarto de aperos.

CUESTIÓN C): que se aporte plano fotográfico o catastral de situación de la construcción.

A continuación se muestra una imagen de ortofoto de fecha 14 de febrero de 2026, más una plano de Catastro, con representación de las construcciones.



(Fuente: Oficina Virtual de Catastro, febrero 2026)

Se ve la casa de 2015, junto a la que se encuentra la piscina y el cuarto auxiliar.
(Fuente: GOOGLE EARTH FEBRERO 2026)

CERRAMIENTO DELANTERO.

Se forma principalmente por bloques de hormigón.
(Fuente: Policía Local y Servicios Técnicos Municipales)

CUARTO AUXILIAR A LA PISCINA

(Fuente: Policía Local y Servicios Técnicos Municipales)

CUESTIÓN D): Presupuesto estimativo de la restitución de las obras denunciadas. Cálculo con banco de precios y Ordenanza Fiscal de ICIO.

Estimación realizada:

Asciende la estimación de lo **construido**, incluyendo el cerramiento delantero, el cerramiento intermedio y la solera a **24.954,68 €**.

Asciende la estimación de la **demolición** de lo **construido**, incluyendo el cerramiento delantero, el cerramiento intermedio y la solera a **13.493,76 €**.

MURO DE CERRAMIENTO CONSTRUCCIÓN				
<i>PEM= Presupuesto de Ejecución Material. PBL= Presupuesto Base de Licitación= PEM+13%Gastos Generales + 6%Beneficio Industrial+21%IVA</i>	CANTIDA D	PEM	PBL	IMPORTE
M3 EXCAVACIÓN en zanja para cimentación corrida bajo muro 15 x 0,6 x 0,4 m	3,60	6,60 €	9,50 €	34,21 €
M3 HORMIGÓN ARMADO en zuncho de cimentación de muro 15 x 0,6 x 0,4 m	3,60	166,00 €	239,04 €	860,54 €
M2 DE MURO DE BLOQUES DE HORMIGÓN aligerado 40x20x20 cm 15 x 2,4 m	36,00	54,00 €	77,76 €	2.799,36 €
M2 CARPINTERÍA METÁLICA PUERTA 4 x 2,60 m	10,40	107,00 €	154,00 €	1.601,60 €
TRANSPORTE A VERTEDERO Y GESTIÓN DE RESIDUOS	1,00		1.500,00 €	1.500,00 €
Suma				6.795,72 €
Actualización Banco Precios 2026 y documentos proyecto				1.019,36 €
TOTAL ESTIMADO VALOR CONSTRUIDO MURO DE CERRAMIENTO				7.815,08 €

CUARTO DE APERO Y PISCINA CONSTRUCCIÓN				
<i>PEM= Presupuesto de Ejecución Material. PBL= Presupuesto Base de Licitación= PEM+13%Gastos Generales + 6%Beneficio Industrial+21%IVA</i>	CANTIDA D	PEM	PBL	IMPORTE
M2 DE CUARTO DE APERO	23	450,00 €	648,00 €	14.904,00 €
UD DE PISCINA 7,50 X 3,50	1	8.000,00 €	11.520,00 €	11.520,00 €
Actualización Banco Precios 2026 y documentos proyecto				2.235,60 €
TOTAL ESTIMADO VALOR CONSTRUIDO CUARTO DE APERO Y PISCINA				17.139,60 €

DEMOLICIÓN

MURO DE CERRAMIENTO

PEM= Presupuesto de Ejecución Material.

PBL= Presupuesto Base de Licitación= PEM+13%Gastos Generales + 6%Beneficio Industrial+21%IVA

	CANTIDA D	PEM	PBL	IMPORTE
M3 HORMIGÓN ARMADO en zuncho de cimentación de muro 15 x 0,6 x 0,4 m	3,60	120,00 €	172,80 €	622,08 €
M2 DE MURO DE BLOQUES DE HORMIGÓN aligerado 40x20x20 cm 15 x 2,4 m	36	12,00 €	17,28 €	622,08 €
M2 CARPINTERÍA METÁLICA PUERTA 4 x 2,60 m	10,4	5,00 €	7,20 €	74,88 €
TRANSPORTE A VERTEDERO Y GESTIÓN DE RESIDUOS	1		3.500,00 €	3.500,00 €
Suma				4.819,04 €
Actualización Banco Precios 2026 y documentos proyecto				385,52
TOTAL DEMOLICIÓN MURO DE CERRAMIENTO				5.204,56 €

DEMOLICIÓN

CUARTO DE APERO Y PISCINA

PEM= Presupuesto de Ejecución Material.

PBL= Presupuesto Base de Licitación= PEM+13%Gastos Generales + 6%Beneficio Industrial+21%IVA

	CANTIDA D	PEM	PBL	IMPORTE
M2 DE CUARTO DE APERO	1,00	3.000,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €
UD DE PISCINA 7,50 X 3,50	1		3.500,00 €	3.500,00 €
Suma				7.820,00 €
Actualización Banco Precios 2026 y documentos proyecto				469,20 €
TOTAL DEMOLICIÓN CUARTO DE APERO Y PISCINA				8.289,20 €

CUESTIÓN E): si hay reconocimiento municipal de residencia de personas, y en virtud de ello empadronadas en la misma, con identificación y documentación aportada, en su caso.

Consultado la oficina del padrón municipal, se informa que **no consta ninguna persona empadronada** con referencia en este lugar.

5.- RESPUESTA A LO SOLICITADO POR LA FISCALÍA DE MEDIO AMBIENTE.

Se encuentra solicitada información por parte de la FISCALÍA DE MEDIO AMBIENTE, con registro de entrada nº 607 de 27/01/2026.

Se considera que queda informado en la parte anterior del presente informe técnico.

Se informa que por lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, regla a) 1ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), los terrenos objeto del informe deben tener la siguiente consideración de **SUELO RÚSTICO, PRESERVADO POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA**.

Por lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda, conservará su vigencia, hasta su sustitución, el PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL. La parcela se encuentra clasificada como **SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA (SNUEP), ESPACIOS AGRARIOS DE INTERÉS (EAI)**.

Se puede comprobar que esta clasificación afecta a los terrenos grafiados en el **PLANO OR.T.01. PLANO DE ORDENACIÓN. Plano de Clasificación del suelo según PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL** a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor tras la aprobación de la **Innovación nº 7 del Planeamiento General Vigente. Modificación de la Normativa del Suelo Urbanizable de Especial Protección**. Aprobación Definitiva el 22 de Octubre de 2014 por resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla (Publicado en BOJA de 13 de noviembre de 2014).

POTAUS Instrumento vigente	PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA (POTAUS) aprobado por DECRETO 267/2009, de 9 de junio, publicado en BOJA de 9 de julio de 2009.
Disposición adicional primera. Prevalencia de las determinaciones de aplicación directa.	De conformidad con lo previsto en artículo 23.1 y 4 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Sevilla que sean de aplicación directa prevalecerán, desde su entrada en vigor , sobre las determinaciones de los planes con incidencia en la ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico general vigente en el ámbito de dicho Plan.
NORMATIVA POTAUS Artículo 4. Efectos. (N)	1. <u>Los planes urbanísticos, las actividades de planificación e intervención singular de las Administraciones y la actuación de los particulares en la aglomeración urbana de Sevilla se ajustarán al contenido del presente Plan de Ordenación del Territorio, que les vinculará en función del carácter de sus determinaciones y, en su caso, mediante los procedimientos establecidos en el Título II de la Ley 1/1994, de 11 de enero, y en esta Normativa.</u> 2. De acuerdo con el artículo 21 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, <u>las determinaciones de este Plan tendrán el carácter de Normas, Directrices y Recomendaciones:</u> a) Tienen el carácter de Normas las determinaciones que así se indiquen expresamente. <u>Las Normas son determinaciones de aplicación directa, vinculantes para las Administraciones y Entidades Públicas y para los particulares en los suelos clasificados como urbanizables y no urbanizables. Las Normas aparecen indicadas con una (N) en los artículos correspondientes de la normativa.</u> b) Tienen el carácter de Directrices las determinaciones que así se indiquen

	expresamente. <u>Las Directrices son determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines.</u> Con sujeción a ellas, los órganos competentes de las Administraciones Públicas a quienes corresponda su aplicación establecerán las medidas concretas para la consecución de dichos fines. Las Directrices aparecen indicadas con una (D) en los artículos correspondientes de la normativa. c) Tienen el carácter de Recomendaciones las determinaciones que así se indiquen expresamente. <u>Las Recomendaciones son determinaciones de carácter indicativo,</u> dirigidas a las Administraciones Públicas que, en caso de apartarse de las mismas, deberán justificar de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los objetivos del presente Plan. Las Recomendaciones aparecen indicadas con una (R) en los artículos correspondientes de la normativa. 3. <u>Las Normas de aplicación directa prevalecerán desde su entrada en vigor sobre las determinaciones de los planes con incidencia en la ordenación del territorio y sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico general.</u>
NORMATIVA POTAUS. Artículo 64. Determinaciones generales para las Zonas y Elementos de Protección Territorial. (N).	1. Las Zonas y Elementos de Protección Territorial tendrán la consideración de <u>suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial, a excepción de aquellos suelos que el planeamiento urbanístico general incorpore al proceso de urbanización, de acuerdo con las determinaciones de este Plan, relacionados con:</u> a) El <u>crecimiento, ordenado y justificado,</u> en contigüidad de los núcleos urbanos existentes según lo establecido en el artículo 77 de este Plan. b) La <u>incorporación al planeamiento urbanístico de las determinaciones de este Plan relativas a las Áreas de Oportunidad Metropolitanas.</u> c) La incorporación al proceso urbanizador por el planeamiento general de parcelaciones y urbanizaciones ubicadas en las Zonas de Protección Territorial de los Espacios Agrarios de Interés.
NORMATIVA POTAUS Artículo 65. Zonas de Protección Territorial. (N).	Se integran en esta categoría a) El Sistema Hidrológico. b) Las Áreas Forestales. c) Los Escarpes y Formas Singulares del Relieve. d) <u>Los Espacios Agrarios de Interés.</u>
NORMATIVA POTAUS Artículo 76. Objetivos de los Espacios Agrarios de Interés. (N)	Son objetivos del Plan en relación con los Espacios Agrarios de Interés los siguientes: a) <u>Preservación del valor agrológico de los suelos y de la integridad de la explotación agraria.</u> b) Mantenimiento de la actividad agraria en condiciones de sostenibilidad ambiental y económica, y de competitividad con otros territorios rurales. c) Rentabilización de las infraestructuras hidráulicas. d) Diversificación de la base económica. e) Mantenimiento del sistema de asentamientos. f) Cualificación del paisaje.
NORMATIVA POTAUS	1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general y los planes y programas de infraestructuras tendrán entre sus objetivos el mantenimiento de los Espacios Agrarios de Interés identificados por el Plan, evitando procesos de ocupación que supongan su

Artículo 77. Ordenación de los Espacios Agrarios de Interés. (D)	desaparición por la implantación de usos urbanos o su degradación como espacios productivos o ambientales. 2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general podrán establecer los nuevos desarrollos de los núcleos urbanos ubicados en los Espacios Agrarios de Interés en contigüidad con los suelos urbanos clasificados. La aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística supondrá por sí sola el ajuste del Plan en relación con la delimitación del Espacio Agrario de Interés.
---	--

PLANO OR.T.01. PLANO DE ORDENACIÓN.

Plano de Clasificación del suelo según PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor tras la aprobación de la Innovación nº 7 del Planeamiento General Vigente. Modificación de la Normativa del Suelo Urbanizable de Especial Protección. Aprobación Definitiva el 22 de Octubre de 2014 por resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla (Publicado en BOJA de 13 de noviembre de 2014)
(En color blanco-hueso con rayado oblicuo, la zona de Espacio Agrario de Interés definidos en el POTAUS).

6.- CONCLUSIONES.

En conclusión de lo anterior, sobre las obras que se encuentran denunciadas en la , () se concluye que:

Primero: Procede dar traslado del presente informe al peticionario, la GUARDIA CIVIL, COMANDANCIA DE SEVILLA. Compañía de Utrera, PAPRONA La Puebla del Río, adjuntando el informe emitido por la Policía Local a tales efectos sobre esta y otras construcciones denunciadas.

Segundo: Procede dar cuenta a la Junta de Gobierno Local, órgano que tiene delegada las competencias en materia de disciplina urbanística, a los efectos oportunos de proceder a la incoación de los procedimientos de restauración de la legalidad urbanística y sancionador previstos en la ley."

Visto que se ha emitido informe de Secretaría de fecha 28/05/2026, sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir.

Visto el informe técnico de fecha 06/07/2026, complementario al emitido con fecha 12/05/2026, del siguiente tenor literal:

"El técnico que suscribe, en relación al informe emitido en fecha 12/05/2026 por el técnico que suscribe y de acuerdo con lo solicitado en el informe jurídico de fecha 28 de mayo de 2026, informa que:

Clase de suelo.

Las actuaciones objeto del informe se desarrollan en la parcela catastral .

Esta parcela está ubicada en suelo clasificado como suelo rústico preservado por la planificación territorial y urbanística.

Además de lo anterior, en relación con lo previsto en el artículo 153.2.b) LISTA, se puede comprobar que no es suelo rústico preservado con riesgos ciertos de desprendimientos, corrimientos, inundaciones o similares o que los generen o incrementen, mientras subsistan dichos riesgos conforme al artículo 14.1 b) LISTA. No consta en estos Servicios Técnicos Municipales tal situación legal o real como consecuencia de dichos riesgos.

Existencia de parcelación urbanística.

Se ha comprobado la relación de antecedentes físicos de esta parcela , comprobando que en el año 2013 este terreno de la parcela no existía, estando incorporada como una superficie dentro de la Parcela 18.

En el año 2016 sí aparece la parcela como una unidad catastral independiente.

En el Registro de la Propiedad, aparece, según Nota Simple recabada con fecha 25 de mayo de 2026, que la Finca con nº 12918 fue comprada a por los actuales propietarios en la fecha 18 de septiembre de 2012.

Cabe suponer que con anterioridad a esa fecha fue realizada la segregación de esta Finca nº 12918 dejando el resto de la finca matriz.

Suponiendo que el acto de segregación fue realizado en el año 2012 o anterior, estaría vigente la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y los actos de parcelación urbanística en el "suelo no urbanizable" (SNU), hoy denominado "suelo rústico" (SR) son actos para los que procede la incoación de procedimiento de protección de la legalidad urbanística (PLU); hoy, con la vigencia de la nueva ley LISTA (que derogó a la LOUA), tenemos que para los actos de parcelación urbanística no se establece un plazo máximo para el inicio de las medidas de restablecimiento de la legalidad.

Sin embargo, en este caso parece acreditado que existe una edificación construida o terminada en el año 2015 (ortofoto Google Earth).

Se dan los presupuestos para aplicar una declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación, con los efectos previstos en la LISTA de posibilidad de segregar la parcela que se encuentra vinculada a la edificación. Previamente deberá realizarse el restablecimiento de la realidad alterada con la demolición del cuarto de aperos y la piscina que se encuentra en construcción.

Identificación Registro de la Propiedad.

Se encuentra incorporada al expediente la Nota Simple del Registro de la Propiedad nº 1 de Sanlúcar la Mayor, de fecha 25 de mayo de 2026, constando la Finca nº 12918, con una extensión de dos mil quinientos cincuenta y ocho metros cuadrados, siendo titulares al 100% con carácter ganancial y .

En la certificación catastral de la parcela con referencia aparecen como propietarios los mismos titulares y .

Medidas provisionales concretas a adoptar en el presente procedimiento.

Cuando se trate de actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, se ordenará, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese del acto o uso en curso de ejecución, realización o desarrollo, así como la interrupción del suministro de los servicios públicos.

En este caso se pueden resumir las infracciones cometidas como: "la realización de obras en contra de la ordenación urbanística".

Respecto a la edificación de uso residencial de una planta con unos 80 m2 construidos, tejado a dos aguas más porche orientado al este, en la zona oeste de la parcela, teniendo en cuenta lo anterior, y aceptando que la casa está terminada con una fecha de entre 2015 y 2018 según las fotografías disponibles, procedería declarar la caducidad de la acción de restablecimiento de la legalidad, instando al propietario a que acredite los extremos conforme la ley y su reglamento general (declaración de asimilado a fuera de ordenación).

En conclusión se propone adoptar las siguientes medidas concretas provisionales:

- precintado de las obras y prohibición de acceso al cuarto de aperos de unos 5,30 metros de largo por 3,50 metros de ancho, con un porche en uno de sus lados de unos 2,95 metros x 3,50 metros en construcción y la piscina de 7,50 metros de largo por 3,50 metros de ancho en construcción.
- precintado de las instalaciones de agua y electricidad que se encuentren en la parcela y que vayan dirigidas a la construcción del cuarto y la piscina.

• Se extenderá acta por el funcionario actuante presente en el acto del precintado y se procederá a la fijación de un escrito o adhesivo que describa el acto y las consecuencias de su incumplimiento, que son: "la realización de obras en contra de la ordenación urbanística".

Considerando que de conformidad con el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, corresponde a la Alcaldía el inicio y resolución del presente procedimiento, si bien, dicha competencia fue delegada en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto de Alcaldía núm. 1744/2024, de 29 de noviembre.

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

PRIMERO.- Iniciar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística en relación con las actuaciones localizadas en la , descritas en el informe técnico transcrito en los antecedentes, de fecha 12/05/2026, y consistentes en:

- Edificación consistente en vivienda de 80 m².
- Piscina de 7,50 m de largo y 3,50 m de ancho.
- Cuarto de aperos, de unos 5,30 m de largo por 3,50 m de ancho, con un porche en uno de sus lados de unos 2,95 m x 3,50 m, en curso de ejecución.
- Muro de cerramiento

SEGUNDO.- Señalar que dichas actuaciones son incompatibles con la ordenación urbanística vigente en los términos señalados en el informe de los Servicios Técnicos de fecha 12/05/2026.

TERCERO.- Ordenar la suspensión inmediata de las actuaciones en curso de ejecución, en virtud del artículo 152.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

CUARTO.- Ordenar la suspensión de suministros de agua, electricidad y telecomunicaciones de las actividades y obras cuya paralización se ha ordenado y notificar la orden de suspensión a las empresas suministradoras de servicios públicos, con objeto de que interrumpan la prestación de dichos servicios.

QUINTO.- Ordenar la adopción de la medida cautelar consistente en el precintado de las obras en curso de ejecución, descritas en el informe técnico complementario, de fecha 06/07/2026 previa notificación al promotor, al propietario, al responsable o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo.

SEXTO.- Notificar el presente acuerdo a los interesados para que puedan examinar el expediente y presentar las alegaciones que tengan por conveniente, otorgando al efecto un plazo de diez días hábiles a partir del siguiente al de la notificación del presente acuerdo.

SÉPTIMO.- Notificar al Registro de la Propiedad la incoación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad, para su publicidad y práctica de los asientos que procedan.

OCTAVO.- Poner el presente acuerdo en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos oportunos."

La Junta de Gobierno Local queda enterada, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto 1744/2024, de 29 de noviembre, se somete la propuesta a votación, siendo aprobada y adoptados los acuerdos que en la misma se contienen por unanimidad de los seis miembros que la integran.

10.- PROPUESTA RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA ANTE ACTUACIONES SIN TÍTULO PRECEPTIVO. EXPTE. 2026-DUR_01-000005.

Vista la propuesta suscrita por el Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad, de fecha 7 de julio de 2026, del siguiente tenor literal:

“Expediente nº: 2026/DUR_01/000005

Propuesta de acuerdo

Procedimiento: Protección de la legalidad urbanística en .

RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA ANTE ACTUACIONES SIN TÍTULO PRECEPTIVO EN DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE SANLÚCAR LA MAYOR.

Visto el informe emitido por el Arquitecto municipal con fecha 30/03/2026, del siguiente tenor literal:

“El técnico que suscribe, en relación con la solicitud presentada por la **GUARDIA CIVIL, COMANDANCIA DE SEVILLA. Compañía de Utrera, PAPRONA La Puebla del Río**, con registro de entrada nº1243 de 17/02/2026, informa que:

1.- INFORMACIÓN APORTADA EN EL OFICIO DE LA COMANDANCIA DE LA GUARDIA CIVIL.

Obras descritas en el ACTA de inspección de la PAPRONA: se refleja la existencia de las siguientes obras:

- En la fachada principal, un muro de bloques de hormigón en la fachada principal, con 2,60 metros de altura y 35,4 metros de longitud con puerta metálica de acceso a la finca.
- En la parte trasera, un muro de placas prefabricadas de hormigón de grandes dimensiones, con 3,20 metros de altura y 54 metros de longitud.
- Junto al muro anterior, una solera de hormigón de 6 metros ancho y 54 metros de longitud.

Se aportan fotografías. La fecha de la inspección es el 16 de febrero de 2026. Se detalla que no cuenta con licencia ni proyecto, que las obras comenzaron en 2025 y que se destinan a un uso de explotación equina, contando con Código de Explotación Equina, inscrito en el REGA.

2.- INFORMACIÓN SOLICITADA EN OFICIO DE LA COMANDANCIA DE LA GUARDIA CIVIL.

Se solicita informe sobre estas cuestiones:

- **CUESTIÓN A): informe sobre el carácter no autorizable de la construcción (si es en suelo rústico), en el que conste el carácter de RÚSTICO del suelo, haciendo expresa mención de que el terreno en que se halla la construcción no se verá alterado administrativamente en cuanto a su uso, según las normas de planeamiento, o informe sobre si está o no autorizada.**
- **CUESTIÓN B): informe de la existencia de expedientes administrativos instruidos por este Ayuntamiento.**
- **CUESTIÓN C): que se aporte plano fotográfico o catastral de situación de la construcción.**
- **CUESTIÓN D): Presupuesto estimativo de la restitución de las obras denunciadas. Cálculo con banco de precios y Ordenanza Fiscal de ICIO.**
- **CUESTIÓN E): si hay reconocimiento municipal de residencia de personas, y en virtud de ello empadronadas en la misma, con identificación y documentación aportada, en su caso.**

3.- MARCO NORMATIVO Y CONSIDERACIONES GENERALES.

3.1.- MARCO NORMATIVO.

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

- **(TRLSRU) Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).
- **(LISTA) Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.**
- **Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.**

La LISTA es de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor (Disposición Transitoria Primera). Y por lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su sustitución conforme a la Ley 7/2021, los siguientes instrumentos de planeamiento:

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

En relación con este informe se han tenido en cuenta los siguiente:

LISTA:

Artículo 20. Actuaciones en suelo rústico.,

Artículo 21. Actuaciones ordinarias

Artículo 22. Actuaciones extraordinarias

Artículo 137. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.

Artículo 147. Potestades públicas

Artículo 151. Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sin título preceptivo o contraviniéndolo.

Artículo 153. Plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística

REGLAMENTO GENERAL LISTA:

Artículo 20. Suelo rústico

Artículo 21. Normas de aplicación directa

Artículo 22. Actuaciones en suelo rústico

Artículo 24. Actos que inducen a la formación de nuevos asentamientos.

Artículo 25. Medios de intervención administrativa en suelo rústico.

Artículo 26. Adecuación y proporcionalidad de las actuaciones en suelo rústico.

Artículo 27. Usos ordinarios.

Artículo 28. Actuaciones ordinarias vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.

Artículo 29. Edificaciones de uso residencial necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios.

Artículo 31. Viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas

Artículo 357. Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sin título preceptivo o contraviniéndolo.

NNSS. Normas Urbanísticas 1982.

Artículo 154. Usos

Artículo 155. Actuaciones Residenciales.

Artículo 156. Núcleo de Población.

POTAUS.

Artículo 4. Efectos. (N)

Artículo 64. Determinaciones generales para las Zonas y Elementos de Protección Territorial. (N)

Artículo 65. Zonas de Protección Territorial (N).

Artículo 76. Objetivos de los Espacios Agrarios de Interés. (N)

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

3.2.- CONSIDERACIONES GENERALES EN LOS QUE SE BASA EL PRESENTE INFORME.

DEFINICIONES, SEGÚN ANEXO DEL REGLAMENTO LISTA.

Definición 1. Construcción: Acción y resultado de ejecutar una obra, con independencia de los materiales utilizados o el uso al que sea destinada.

Definición 2. Edificación: Todo tipo de obras y construcciones que tengan carácter permanente y sean susceptibles de albergar un uso. Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio

Definición 5. Edificación preexistente: Edificación que cuenta con cubierta y muros perimetrales, con independencia del cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

Definición 6. Reconstrucción: Actuación encaminada a volver a construir una edificación ya derruida. A los efectos de este Reglamento, toda actuación sobre una edificación preexistente que carezca de cubierta y muros perimetrales tendrá la consideración de reconstrucción. Estas obras se someterán a los mismos requisitos que las actuaciones de nueva edificación.

ACTOS QUE INDUCEN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

El artículo 20.a) LISTA, establece que las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o uso del suelo que se realicen sobre suelo rústico 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. Asimismo, el 20.b) establece que dichos actos **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.

Por el artículo 24.2.d) del reglamento, se dispone que **inducen a la formación de un nuevo asentamiento la ejecución de nuevas edificaciones que dé lugar a las circunstancias del apartado 2.c)**. Y en el 24.2.c) se establece de manera objetiva que inducen a la formación de un nuevo asentamiento la agrupación de **edificaciones cuando, en un círculo de 200 metros de radio, existan al menos (1.ª) seis edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario o (2.ª) diez edificaciones o construcciones de cualquier uso.**

Asimismo, por el artículo 24.2.c), a los efectos de no computar para la inducción a la formación de núcleo de población que debe estar prohibida, **no se considerarán las instalaciones desmontables de uso ganadero y agrícola**, tales como los invernaderos, umbráculos, mangas o pajares, ni las

pequeñas construcciones vinculadas a los **usos ordinarios** que tengan una **superficie inferior a 10 metros cuadrados** y una altura inferior a cuatro metros.

ACTUACIONES ORDINARIAS EN SUELO RÚSTICO.

Por el artículo **28.1** del Reglamento, deben considerarse **actuaciones ordinarias** vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales: las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, incluyendo aquellas que demanden las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal, siempre que se acredite la unidad de la misma.

Por el **28.2** del Reglamento, son **edificaciones necesarias para el normal funcionamiento** de las actividades **agrícolas** y la explotación **forestal**: las casetas de aperos de labranza, las naves destinadas al almacenamiento de productos fitosanitarios y de maquinaria, así como las destinadas a las instalaciones que necesite la explotación, las infraestructuras de riego y otras de naturaleza similar.

Por el **28.3**, son **edificaciones necesarias** para el normal funcionamiento de las actividades **ganaderas** las cuadras, establos, vaquerías, porquerizas, corrales, colmenas, tentaderos y otras de naturaleza similar.

Por el **28.4**, son actividades **complementarias** de primera **transformación y comercialización** aquellas que coadyuvan al sostenimiento de la actividad principal que se desarrolla en la explotación, tales como el almacenamiento, la manipulación y envasado de productos del sector primario y las actividades industriales y artesanales que generan valor a partir de las materias primas obtenidas. Estas actividades podrán considerarse como actuación ordinaria cuando sirvan exclusivamente a la explotación que justifica su implantación y la superficie de la edificación vinculada no supere 2.500 metros cuadrados.

Es destacable que el **28.5** exige que toda actuación **ordinaria debe guardar una relación de proporcionalidad** al uso que justifica su implantación y mantener, en lo esencial, las condiciones propias del suelo rústico. A estos efectos, podrán considerarse como **actuación ordinaria** cuando la superficie de las edificaciones no supere el dos por ciento de la superficie de la parcela donde se desarrolla la explotación.

MEDIOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN SUELO RÚSTICO.

Conforme a la ley estatal de suelo, las **obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta en suelo rústico requerirán de licencia urbanística** (artículo 25.1 Reglamento). En edificaciones que se encuentren en la situación legal de fuera de ordenación o de asimilado a fuera de ordenación no se permitirán las actuaciones que supongan un mayor incumplimiento de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística (artículo 25.2 Reglamento).

4.- RESPUESTA A LO SOLICITADO EN OFICIO DE LA COMANDANCIA DE LA GUARDIA CIVIL.

A continuación se informa contestando a los diferentes apartados, según el mismo orden.

CUESTIÓN A): informe sobre el carácter no autorizable de la construcción (si es en suelo rústico), en el que conste el carácter de RÚSTICO del suelo, haciendo expresa mención de que el terreno en que se halla la construcción no se verá alterado administrativamente en cuanto a su uso, según las normas de planeamiento, o informe sobre si está o no autorizada.

Respuesta al carácter del suelo:

Por ley, según la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) estamos en suelo clasificado como suelo rústico, en la categoría de suelo rústico preservado por la planificación territorial o urbanística. La planificación urbanística vigente clasifica el suelo como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP), en la categoría de Espacios Agrarios de Interés (EAI).

Respuesta al carácter autorizable del muro de cerramiento delantero:

La construcción del muro delantero **no es autorizable**, por lo establecido en el Reglamento LISTA, en su artículo 26 sobre la adecuación y proporcionalidad de las actuaciones en suelo rústico, dice que “las actuaciones ordinarias y extraordinarias en suelo rústico cumplirán las siguientes condiciones” y detalla en el epígrafe 26.a) que “deberán ser adecuadas y proporcionadas al uso que justifique su implantación. Cuando constituyan una explotación habrán de suponer una inversión económicamente viable y amortizable en un determinado plazo en relación con los ingresos que genera la misma”.

Y añade en el epígrafe 26.e) que “conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo, queda prohibida la ejecución de muros de cerramiento con elementos ciegos que limiten el campo visual o produzcan la ruptura de la armonía o desfiguración del paisaje.”

Respuesta al carácter autorizable del muro intermedio y solera:

La construcción del **muro intermedio**, de placas prefabricadas de grandes dimensiones, se comprueba que está a mitad de la parcela catastral, quedando un tercio de la parcela en estado original destinado a uso agrícola. **En principio no es autorizable**, por lo establecido en el Reglamento LISTA, en su artículo 24.2.c). Se podría plantear la compatibilidad si se adopta una superficie inferior al dos por ciento (2%) de los 8.063 m2 de superficie de parcela, que son 160 m2 para boxes, y siempre que estén ejecutados con materiales desmontables.

La **solera de hormigón**, considerando que se trata de una actuación vinculada directamente al uso equino (uso ganadero) sí estaría permitida, siempre que sobre ella se instalen boxes o cuadras para uso de caballos, y nunca para construcción de edificaciones destinadas a usos residenciales u otros usos no autorizables.

Sin embargo, en aplicación de lo exigido por el artículo 26 citado del Reglamento, el criterio sostenido en este caso para la posible instalación de boxes para equinos, debe ser con una solución material que sea fácilmente desmontable, que no se encuentre cerrado de obra civil que pueda albergar otros usos.

Se trataría de actuaciones compatibles con el suelo rústico (artículo 22.a) LISTA) siempre que se respete la condición de ser desmontable, para no incurrir en inducción a la formación de núcleo de población regulada en el artículo 24.2.c)1ª del Reglamento LISTA.

En conclusión para el muro intermedio y solera: se informa que sobre este muro delantero, formado por fábrica prefabricadas de grandes dimensiones y la solera descrita, no existe licencia de obras concedida y no consta solicitud de licencia de obras. En principio serían legalizables siempre que se modifique la altura del muro y se terminen con sistemas ligeros de madera o chapa, sin cerrar espacialmente el conjunto de boxes.

Transformación del suelo.

Se comprueba por las ortofotos que ha sido eliminada una parte del arbolado existente para la construcción de una pista de arena para uso ecuestre. Esta disminución de la superficie destinada a uso agrícola no es compatible con el régimen aplicable por la ordenación territorial, en los Espacios Agrarios de Interés, por lo que se considera un acto no autorizable. Se comprueba que no ha transcurrido el plazo para el ejercicio de la restablecimiento de la legalidad, y procede instar a la reposición del suelo a su estado anterior, pues conservaba una superficie de arbolado en explotación, tal como permanece el resto de esta .

CUESTIÓN B): informe de la existencia de expedientes administrativos instruidos por este Ayuntamiento.

Respuesta: se informa que no existe ningún expediente administrativo. Procede por el Ayuntamiento la iniciación de procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística, por así establecerse en el artículo 151 y 152 LISTA y el 352 y siguientes del Reglamento LISTA. Se comprueba por las fechas de las ortofotos publicadas que las obras han sido ejecutadas en 2025, por lo que no ha transcurrido el plazo establecido en el 153 LISTA para el ejercicio del restablecimiento de la legalidad, y se prevé que con la resolución del procedimiento se ordenará la adecuación de la realidad mediante la demolición total o parcial del cerramiento delantero, la eliminación de ellos boxes y la reposición del arbolado eliminado para la construcción de la pista ecuestre.

CUESTIÓN C): que se aporte plano fotográfico o catastral de situación de la construcción.

A continuación se muestra una imagen de ortofoto de fecha 14 de febrero de 2026, más una plano de Catastro, con representación de las construcciones.

(Fuente: Oficina Virtual de Catastro, febrero 2026)

Se comprueba que existe una fila de boxes en construcción, con la solera y el muro de fondo en el centro de la parcela. Se ve la eliminación de una parte de arbolado para una zona de pista ecuestre y otra zona de corrales o labor agrícola y ganadera sin definir.
(Fuente: GOOGLE EARTH FEBRERO 2026)

Se comprueba que en 2024 no existía el cerramiento, la pista ecuestre y la solera con el muro intermedio para los boxes en construcción.
(Fuente: GOOGLE EARTH FEBRERO 2024)

CERRAMIENTO DELANTERO.
Se comprueba que existe un cuadro para acometida eléctrica.
(Fuente: Policía Local y Servicios Técnicos Municipales)

PUERTA METÁLICA DOBLE HOJA en cerramiento delantero
(Fuente: Policía Local y Servicios Técnicos Municipales)

MURO INTERMEDIO Y SOLERA.

Se comprueba que el muro está formado por placas de hormigón prefabricado de gran formato, ancladas en pilares de acero empotrados en cimentación. Se comprueba que la altura del muro se forma con un panel de altura aproximada 240 cm más un panel de altura aproximada 80 cm, sumando los 3,20 metros de altura.

(Fuente: Policía Local y Servicios Técnicos Municipales)

CUESTIÓN D): Presupuesto estimativo de la restitución de las obras denunciadas. Cálculo con banco de precios y Ordenanza Fiscal de ICIO.

Se realiza una estimación sobre lo solicitado, resumiendo el resultado como sigue:

Asciende la estimación de lo **construido**, incluyendo el cerramiento delantero, el cerramiento intermedio y la solera a **75.910,68 €**.

Asciende la estimación de la **demolición** de lo **construido**, incluyendo el cerramiento delantero, el cerramiento intermedio y la solera a **23.201,35 €**.

MURO CERRAMIENTO DELANTERO CONSTRUCCIÓN				
PEM= Presupuesto de Ejecución Material. PBL= Presupuesto Base de Licitación= PEM+13%Gastos Generales + 6%Beneficio Industrial+21%IVA	CANTIDA D	PEM	PBL	IMPORTE
M3 EXCAVACIÓN en zanja para cimentación corrida bajo muro 35,40 x 0,6 x 0,4 m	8,50	6,60 €	9,50 €	80,78 €
M3 HORMIGÓN ARMADO en zuncho de cimentación de muro 35,40 x 0,6 x 0,4 m	8,50	166,00 €	239,04 €	2.031,84 €
M2 DE MURO DE BLOQUES DE HORMIGÓN aligerado 40x20x20 cm 35,40 x 2,6 m	92,04	54,00 €	77,76 €	7.157,03 €
M2 CARPINTERÍA METÁLICA PUERTA 4 x 2,60 m	10,40	107,00 €	154,00 €	1.601,60 €
TRANSPORTE A VERTEDERO Y GESTIÓN DE RESIDUOS	1,00		1.500,00 €	1.500,00 €
Suma				12.371,25 €
Actualización Banco Precios 2026 y documentos proyecto				1.855,69 €
TOTAL ESTIMADO VALOR CONSTRUIDO MURO CERRAMIENTO DELANTERO				14.226,94 €

MURO INTERMEDIO CONSTRUCCIÓN				
PEM= Presupuesto de Ejecución Material. PBL= Presupuesto Base de Licitación= PEM+13%Gastos Generales + 6%Beneficio Industrial+21%IVA	CANTIDA D	PEM	PBL	IMPORTE
M3 EXCAVACIÓN en zanja para cimentación corrida bajo muro 24 x 0,6 x 0,4 m	5,76	6,60 €	9,50 €	54,74 €
M3 HORMIGÓN ARMADO en zuncho de cimentación de muro 24 x 0,6 x 0,4 m	5,76	166,00 €	239,04 €	1.376,87 €
M2 DE MURO DE PLACAS PREFABRICADAS DE HORMIGÓN grandes dimensiones con perfiles doble T de acero laminado 55 x 3,2 m	176	200,00 €	288,00 €	50.688,00 €
TRANSPORTE A VERTEDERO Y GESTIÓN DE RESIDUOS	1		1.500,00 €	1.500,00 €
Suma				53.619,61 €
Actualización Banco Precios 2026 y documentos proyecto				8.042,94 €
TOTAL ESTIMADO VALOR CONSTRUIDO MURO INTERMEDIO				61.662,56 €

SOLERA HORMIGÓN IMPRESO CONSTRUCCIÓN				
PEM= Presupuesto de Ejecución Material. PBL= Presupuesto Base de Licitación= PEM+13%Gastos Generales + 6%Beneficio Industrial+21%IVA	CANTIDA D	PEM	PBL	IMPORTE
M3 EXCAVACIÓN en zanja para cimentación corrida bajo muro 55 x 6 x 0,30 m	99	2,00 €	2,88 €	285,12 €
M2 SOLERA HORMIGÓN IMPRESO 15 cm 55 x 6 m	330	35,00 €	50,40 €	16.632,00 €
TRANSPORTE A VERTEDERO Y GESTIÓN DE RESIDUOS	1		1.500,00 €	1.500,00 €
Suma				18.417,12 €
Actualización Banco Precios 2026 y documentos proyecto				2.762,57 €
TOTAL ESTIMADO VALOR CONSTRUIDO SOLERA HORMIGÓN IMPRESO				21.179,69 €

**DEMOLICIÓN
MURO CERRAMIENTO DELANTERO**

PEM= Presupuesto de Ejecución Material.

PBL= Presupuesto Base de Licitación= PEM+13%Gastos
Generales + 6%Beneficio Industrial+21%IVA

	C ANTIDAD	P EM	P BL	IM PORTE
M3 HORMIGÓN ARMADO en zuncho de cimentación de muro 35,40 x 0,6 x 0,4 m	8,50	120,00 €	172,80 €	1.468,80 €
M2 DE MURO DE BLOQUES DE HORMIGÓN aligerado 40x20x20 cm 35,40 x 2,6 m	92,04	12,00 €	17,28 €	1.590,45 €
M2 CARPINTERÍA METÁLICA PUERTA 4 x 2,60 m	10,4	5,00 €	7,20 €	74,88 €
TRANSPORTE A VERTEDERO Y GESTIÓN DE RESIDUOS	1		1.500,00 €	1.500,00 €
Suma				4.634,13 €
Actualización Banco Precios 2026 y documentos proyecto				695,12 €
TOTAL DEMOLICIÓN MURO CERRAMIENTO DELANTERO				5.329,25 €

**DEMOLICIÓN
MURO INTERMEDIO**

PEM= Presupuesto de Ejecución Material.

PBL= Presupuesto Base de Licitación= PEM+13%Gastos
Generales + 6%Beneficio Industrial+21%IVA

	CANTIDA D	PEM	PBL	IMPORTE
M3 HORMIGÓN ARMADO en zuncho de cimentación de muro 24 x 0,6 x 0,40 m	5,76	200,00 €	288,00 €	1.658,88 €
M2 DE MURO DE PLACAS PREFABRICADAS DE HORMIGÓN grandes dimensiones con perfiles doble T de acero laminado 55 x 3,2 m	176	12,00 €	17,28 €	3.041,28 €
TRANSPORTE A VERTEDERO Y GESTIÓN DE RESIDUOS	1		1.500,00 €	1.500,00 €
Suma				6.200,16 €
Actualización Banco Precios 2026 y documentos proyecto				930,02 €
TOTAL DEMOLICIÓN MURO INTERMEDIO				7.130,18 €

DEMOLICIÓN SOLERA HORMIGÓN IMPRESO				
PEM= Presupuesto de Ejecución Material. PBL= Presupuesto Base de Licitación= PEM+13%Gastos Generales + 6%Beneficio Industrial+21%IVA	CANTIDA D	PEM	PBL	IMPORTE
M3 SOLERA HORMIGÓN IMPRESO 15 cm 55 x 6 m x 0,15	49,5	110,00 €	158,40 €	7.840,80 €
TRANSPORTE A VERTEDERO Y GESTIÓN DE RESIDUOS	1		1.500,00 €	1.500,00 €
Suma				9.340,80 €
Actualización Banco Precios 2026 y documentos proyecto				1.401,12 €
TOTAL DEMOLICIÓN SOLERA HORMIGÓN IMPRESO				10.741,92 €

CUESTIÓN E): si hay reconocimiento municipal de residencia de personas, y en virtud de ello empadronadas en la misma, con identificación y documentación aportada, en su caso.

Consultado la oficina del padrón municipal, se informa que **no consta ninguna persona empadronada** con referencia en este lugar.

5.- RESPUESTA A LO SOLICITADO POR LA FISCALÍA DE MEDIO AMBIENTE.

Se responde a continuación al escrito remitido por la FISCALÍA DE MEDIO AMBIENTE, con Reg. Entr. en el ayuntamiento Nº 1219 de 17/02/2026, y REFERENCIA suya DIMA 173/25 – DIP 3/26, con fecha del escrito 28/01/2026.

Se solicita informe sobre:

- **Inspección ocular y fotografías donde se vean las construcciones, describiendo materiales, acometidas y dimensiones de la obra.**
- **Naturaleza y clasificación del suelo en que están realizadas las obras.**
- **Si se ha presentado solicitud de licencia de legalización por parte del investigado.**
- **Si las construcciones se pueden realizar en dichos terrenos y si las obras serían legalizables conforma a la normativa urbanística vigente (PGOU y NNSS) y de acuerdo con la ley del suelo andaluza LISTA.**
- **Si las construcciones se pueden realizar en dichos terrenos y si las obras serían legalizables conforma a la normativa urbanística vigente (PGOU y NNSS) y de acuerdo con la ley del suelo andaluza LISTA.**
- **Si se ha procedido a la apertura de un procedimiento sancionador y/o de restauración de la legalidad urbanística.**

Pregunta: Inspección ocular y fotografías donde se vean las construcciones, describiendo materiales, acometidas y dimensiones de la obra.

Se considera que queda informado en la parte anterior del presente informe técnico.

Pregunta: Naturaleza y clasificación del suelo en que están realizadas las obras.

Se informa que por lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, regla a)1ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), los terrenos objeto del informe deben tener la siguiente consideración de **SUELO RÚSTICO, PRESERVADO POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA**.

Por lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda, conservará su vigencia, hasta su sustitución, el PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL. La parcela se encuentra clasificada como **SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA (SNUEP), ESPACIOS AGRARIOS DE INTERÉS (EAI)**.

Se puede comprobar que esta clasificación afecta a los terrenos grafiados en el **PLANO OR.T.01. PLANO DE ORDENACIÓN. Plano de Clasificación del suelo según PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL** a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor tras la aprobación de la **Innovación nº 7 del Planeamiento General Vigente. Modificación de la Normativa del Suelo Urbanizable de Especial Protección**. Aprobación Definitiva el 22 de Octubre de 2014 por resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla (Publicado en BOJA de 13 de noviembre de 2014).

POTAUS Instrumento vigente	PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA (POTAUS) aprobado por DECRETO 267/2009, de 9 de junio, publicado en BOJA de 9 de julio de 2009.
Disposición adicional primera. Prevalencia de las determinaciones de aplicación directa.	De conformidad con lo previsto en artículo 23.1 y 4 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, <u>las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Sevilla que sean de aplicación directa prevalecerán, desde su entrada en vigor, sobre las determinaciones de los planes con incidencia en la ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico general vigente en el ámbito de dicho Plan.</u>
NORMATIVA POTAUS Artículo 4. Efectos. (N)	1. <u>Los planes urbanísticos, las actividades de planificación e intervención singular de las Administraciones y la actuación de los particulares en la aglomeración urbana de Sevilla se ajustarán al contenido del presente Plan de Ordenación del Territorio, que les vinculará en función del carácter de sus determinaciones y, en su caso, mediante los procedimientos establecidos en el Título II de la Ley 1/1994, de 11 de enero, y en esta Normativa.</u> 2. De acuerdo con el artículo 21 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, <u>las determinaciones de este Plan tendrán el carácter de Normas, Directrices y Recomendaciones:</u> a) Tienen el carácter de Normas las determinaciones que así se indiquen expresamente. <u>Las Normas son determinaciones de aplicación directa, vinculantes para las Administraciones y Entidades Públicas y para los particulares en los suelos clasificados como urbanizables y no urbanizables. Las Normas aparecen indicadas con una (N) en los artículos correspondientes de la normativa.</u> b) Tienen el carácter de Directrices las determinaciones que así se indiquen expresamente. <u>Las Directrices son determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines. Con sujeción a ellas, los órganos competentes de las Administraciones Públicas a quienes corresponda su aplicación establecerán las medidas concretas para la consecución de dichos fines. Las Directrices aparecen indicadas con una (D) en los artículos correspondientes de la normativa.</u>

	c) Tienen el carácter de Recomendaciones las determinaciones que así se indiquen expresamente. <u>Las Recomendaciones son determinaciones de carácter indicativo, dirigidas a las Administraciones Públicas que, en caso de apartarse de las mismas, deberán justificar de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los objetivos del presente Plan. Las Recomendaciones aparecen indicadas con una (R) en los artículos correspondientes de la normativa.</u> 3. <u>Las Normas de aplicación directa prevalecerán desde su entrada en vigor sobre las determinaciones de los planes con incidencia en la ordenación del territorio y sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico general.</u>
NORMATIVA POTAUS. Artículo 64. Determinaciones generales para las Zonas y Elementos de Protección Territorial. (N).	1. Las Zonas y Elementos de Protección Territorial tendrán la consideración de <u>suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial, a excepción de aquellos suelos que el planeamiento urbanístico general incorpore al proceso de urbanización, de acuerdo con las determinaciones de este Plan, relacionados con:</u> a) El <u>crecimiento, ordenado y justificado</u>, en contigüidad de los núcleos urbanos existentes según lo establecido en el artículo 77 de este Plan. b) La <u>incorporación</u> al planeamiento urbanístico de las determinaciones de este Plan relativas a las <u>Áreas de Oportunidad Metropolitanas</u>. c) La incorporación al proceso urbanizador por el planeamiento general de parcelaciones y urbanizaciones ubicadas en las Zonas de Protección Territorial de los Espacios Agrarios de Interés.
NORMATIVA POTAUS Artículo 65. Zonas de Protección Territorial (N).	Se integran en esta categoría a) El Sistema Hidrológico. b) Las Áreas Forestales. c) Los Escarpes y Formas Singulares del Relieve. d) <u>Los Espacios Agrarios de Interés.</u>
NORMATIVA POTAUS Artículo 76. Objetivos de los Espacios Agrarios de Interés. (N)	Son objetivos del Plan en relación con los Espacios Agrarios de Interés los siguientes: a) <u>Preservación del valor agrológico de los suelos y de la integridad de la explotación agraria.</u> b) Mantenimiento de la actividad agraria en condiciones de sostenibilidad ambiental y económica, y de competitividad con otros territorios rurales. c) Rentabilización de las infraestructuras hidráulicas. d) Diversificación de la base económica. e) Mantenimiento del sistema de asentamientos. f) Cualificación del paisaje.
NORMATIVA POTAUS Artículo 77. Ordenación de los Espacios	1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general y los planes y programas de infraestructuras tendrán entre sus objetivos el mantenimiento de los Espacios Agrarios de Interés identificados por el Plan, evitando procesos de ocupación que supongan su desaparición por la implantación de usos urbanos o su degradación como espacios productivos o ambientales. 2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general podrán establecer los

Agrarios de Interés. (D)	nuevos desarrollos de los núcleos urbanos ubicados en los Espacios Agrarios de Interés en contigüidad con los suelos urbanos clasificados. La aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística supondrá por sí sola el ajuste del Plan en relación con la delimitación del Espacio Agrario de Interés.
---------------------------------	--

PLANO OR.T.01. PLANO DE ORDENACIÓN.

Plano de Clasificación del suelo según PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor tras la aprobación de la Innovación nº 7 del Planeamiento General Vigente. Modificación de la Normativa del Suelo Urbanizable de Especial Protección. Aprobación Definitiva el 22 de Octubre de 2014 por resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla (Publicado en BOJA de 13 de noviembre de 2014)
(En color blanco-hueso con rayado oblicuo, la zona de Espacio Agrario de Interés definidos en el POTAUS).

Pregunta: Si se ha presentado solicitud de licencia de legalización por parte del investigado.

Se informa que con fecha 24 de marzo de 2026 ha sido presentada solicitud para legalizar una construcción de boxes para caballos, describiendo una formación material de los boxes que puede ser compatible, en principio, con el marco normativo vigente y aplicable. Sin embargo no se ha emitido informe técnico y jurídico sobre dicha solicitud.

Pregunta: Si las construcciones se pueden realizar en dichos terrenos y si las obras serían legalizables conforme a la normativa urbanística vigente (PGOU y NNSS) y de acuerdo con la ley del suelo andaluza LISTA.

Se informa que el **muro de cerramiento delantero no se puede realizar** en este terreno.

La construcción del **muro delantero no es autorizable**, por lo establecido en el Reglamento LISTA, en su artículo 26 sobre la adecuación y proporcionalidad de las actuaciones en suelo rústico, dice que “las actuaciones ordinarias y extraordinarias en suelo rústico cumplirán las siguientes condiciones” y detalla en el epígrafe 26.a) que “deberán ser adecuadas y proporcionadas al uso que justifique su implantación”. Y añade en el epígrafe 26.e) que “conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo, queda prohibida la ejecución de muros de cerramiento con elementos ciegos que limiten el campo visual o produzcan la ruptura de la armonía o desfiguración del paisaje.”

En conclusión para el muro de cerramiento delantero: se informa sobre este muro delantero, formado por fábrica de bloques de hormigón, no existe licencia de obras concedida y no consta solicitud de licencia de obras; en todo caso no son autorizables y por lo tanto no son legalizables.

Únicamente podría ejecutarse un muro de bloques hasta una altura estrictamente suficiente para contener tierras en desniveles muy escasos, si hay diferencia de cotas entre el camino de acceso y el terreno de la finca, con un máximo por lo común de dos o tres hiladas, quedando el resto con malla transparente. Podría legalizarse si se realiza la demolición de todo el muro, quedando una o dos hiladas máximo desde su arranque.

Se informa que el **muro intermedio, en principio no se puede realizar** en este terreno. No se pueden cerrar fincas o parcelas con este sistema constructivo, de una altura muy superior a la altura humana, excediendo de los 3 metros y limitando significativamente el campo visual, en contra de lo establecido por la ley aplicable. Sin embargo, únicamente se podría **legalizar** este sistema constructivo como uno de los lados de un conjunto de boxes para caballos, siempre que el resto de los boxes esté formado por materiales ligeros, con permeabilidad visual, sin formar una construcción cerrada al paso del aire. Una altura de 2 metros

aproximadamente se puede considerar justificado, siempre que se encuentre acreditado el resto de condiciones necesarias para la autorización de la construcción de boxes en suelo rústico (por ejemplo, la existencia de una explotación equina registrada).

La ejecución de la solera **en principio no se puede realizar** en este terreno. Únicamente se puede **legalizar** si se tramita como obra que esté relacionada directa y exclusivamente con la autorización de unos boxes para caballos, en la medida que se restrinja a una actuación configurada como ordinaria del suelo rústico.

Pregunta: Si se ha procedido a la apertura de un procedimiento sancionador y/o de restauración de la legalidad urbanística.

Se informa que en esta parcela **no** se ha procedido a la apertura de procedimiento de restauración de la legalidad urbanística, ni sancionador.

No obstante, el presente informe técnico de estos servicios técnicos municipales del Área de Urbanismo y Medio Ambiente, va a ser trasladado a la Junta de Gobierno Local, órgano que tiene delegada las competencias en materia de disciplina urbanística, dando cuenta del contenido del mismo a los efectos oportunos de proceder a la incoación de los procedimientos citados.

6.- CONCLUSIONES.

En conclusión de lo anterior, sobre las obras que se encuentran denunciadas en la , () se concluye que:

Primero: Procede dar traslado del presente informe al petitionerio, la GUARDIA CIVIL, COMANDANCIA DE SEVILLA. Compañía de Utrera, PAPRONA La Puebla del Río, adjuntando el informe emitido por la Policía Local a tales efectos sobre esta y otras construcciones denunciadas.

Segundo: Procede dar cuenta a la Junta de Gobierno Local, órgano que tiene delegada las competencias en materia de disciplina urbanística, a los efectos oportunos de proceder a la incoación de los procedimientos de restauración de la legalidad urbanística y sancionador previstos en la ley.”

Visto que se ha emitido informe de Secretaría de fecha 28/05/2026, sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir.

Visto el informe técnico de fecha 06/07/2026, complementario al emitido con fecha 30/03/2026, del siguiente tenor literal:

“El técnico que suscribe, en relación al informe emitido en fecha 30/03/2026 por el técnico que suscribe y de acuerdo con lo solicitado en el informe jurídico de fecha 28 de mayo de 2026, informa que:

Clase de suelo.

Las actuaciones objeto del informe se desarrollan en la parcela catastral 17 del polígono 19.

Esta parcela está ubicada en **suelo** clasificado como **suelo rústico preservado** por la planificación territorial y urbanística.

Además de lo anterior, en relación con lo previsto en el artículo 153.2.b) LISTA, se puede comprobar que no es suelo rústico preservado con riesgos ciertos de desprendimientos, corrimientos, inundaciones o similares o que los generen o incrementen, mientras subsistan dichos riesgos conforme al artículo 14.1 b) LISTA. No consta en estos Servicios Técnicos Municipales tal situación legal o real como consecuencia de dichos riesgos.

Existencia de parcelación urbanística.

Se ha comprobado la relación de antecedentes físicos de esta , y de acuerdo con lo reflejado en la nota simple recabada del Registro de la Propiedad, la finca registral tiene una extensión de 3.649 m2, cuando se puede comprobar que la extensión de la parcela catastral es de 8.063 m2.

Se concluye que ha existido una división del terreno, que se está consolidando con la ejecución del muro de los boxes, que en lugar de ser un muro intermedio, resulta aparentemente como un muro que consolida la nueva parcela, lo cual incurre en un acto de parcelación urbanística.

El propietario que linda al sur según la nota simple es .

Será necesario desarrollar el expediente a medida que se obtenga más información acerca de la segregación y transmisiones de los terrenos afectados.

Se ha contrastado con la planimetría catastral existente y sus antecedentes, así como las ortofotos disponibles.

Parcelas y catastrales.

Se encuentran relacionadas estas dos parcelas catastrales: y .

En los antecedentes de catastro, se puede comprobar que en el año 2003 la tuvo una segregación, dando lugar a la nueva parcela .

Se puede requerir a los propietarios de la parcela la acreditación de cuantos datos sean posibles aportar acerca de la antigüedad de las construcciones, así como del historial de origen y segregación de la finca. Aparece como titular catastral de la parcela .

Suponiendo que el acto de segregación fue realizado entre los años 2003 y siguientes, estaría vigente la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y los actos de parcelación urbanística en el "suelo no urbanizable" (SNU), hoy denominado "suelo rústico" (SR) son actos para los que procede la incoación de procedimiento de protección de la legalidad urbanística (PLU); hoy, con la vigencia de la nueva ley LISTA (que derogó a la LOUA), tenemos que para los actos de parcelación urbanística no se establece un plazo máximo para el inicio de las medidas de restablecimiento de la legalidad.

Sin embargo, en este caso parece acreditado que existe una edificación construida o terminada en el año 2003 o siguientes (ortofoto Google Earth).

Se dan los presupuestos para aplicar una declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación, con los efectos previstos en la LISTA de posibilidad de segregar la parcela que se encuentra vinculada a la edificación.

Identificación Registro de la Propiedad.

Se encuentra incorporada al expediente la Nota Simple del Registro de la Propiedad nº 1 de Sanlúcar la Mayor, de fecha 18 de mayo de 2026, constando la **Finca nº** , con una extensión de treinta y seis áreas y cuarenta y nueve centiáreas (3.649 m2) siendo titular al 100% .

En la certificación catastral de la parcela con referencia aparecen como propietario el mismo titular .

Medidas provisionales concretas a adoptar en el presente procedimiento.

Cuando se trate de actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, **se ordenará, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese del acto o uso en curso de ejecución, realización o desarrollo, así como la interrupción del suministro de los servicios públicos.**

En este caso se pueden resumir las infracciones cometidas como: "la realización de obras en contra de la ordenación urbanística".

NO es posible autorizar la división material de la , mediante la construcción de un muro de placas de hormigón de grandes dimensiones, quedando el resto de la parcela con acceso desde un disfrute o camino por el sur. Este acto deberá resolverse mediante la desaparición del muro, restaurando la unidad

del terreno, sin haber transcurrido el plazo para el ejercicio de la protección de la legalidad. No existe otra opción que instar la reagrupación forzosa de las fincas segregadas que anteriormente fueron la correspondiente con la catastral.

En conclusión se **propone adoptar las siguientes medidas concretas provisionales:**

- **precintado y prohibición de construcción, acceso y uso** de la zona de muro y solera para boxes en el centro de la parcela.
- **precintado y prohibición de acceso y uso** a la pista de arena para actividad equina.
- Se extenderá **acta** por el funcionario actuante presente en el acto del **precintado** y se procederá a la fijación de un escrito o adhesivo que describa el acto y las consecuencias de su incumplimiento, que son: **“la realización de obras en contra de la ordenación urbanística”**.

Considerando que de conformidad con el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, corresponde a la Alcaldía el inicio y resolución del presente procedimiento, si bien, dicha competencia fue delegada en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto de Alcaldía núm. 1744/2024, de 29 de noviembre.

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

PRIMERO.- Iniciar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística en relación con las actuaciones localizadas en la , descritas en el informe técnico transcrito en los antecedentes, de fecha 30/03/2026, y consistentes en:

- Construcción de un muro de bloques de hormigón en la fachada principal, con 2,60 metros de altura y 35,4 metros de longitud con puerta metálica de acceso a la finca.
- Construcción en la parte trasera, de un muro de placas prefabricadas de hormigón de grandes dimensiones, con 3,20 metros de altura y 54 metros de longitud.
- Construcción de una solera de hormigón de 6 metros ancho y 54 metros de longitud anexa al muro anterior.
- Acto de parcelación urbanística con la construcción del muro de hormigón anterior, quedando segregada físicamente la en dos partes.

SEGUNDO.- Señalar que dichas actuaciones son incompatibles con la ordenación urbanística vigente en los términos señalados en el informe de los Servicios Técnicos de fecha 30/03/2026.

TERCERO.- Ordenar la suspensión inmediata de las actuaciones que hubiera en curso de ejecución, en virtud del artículo 152.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

CUARTO.- Ordenar la suspensión de suministros de agua, electricidad y telecomunicaciones de las actividades y obras cuya paralización se ha ordenado y notificar la orden de suspensión a las empresas suministradoras de servicios públicos, con objeto de que interrumpan la prestación de dichos servicios.

QUINTO.- Ordenar la adopción de la medida cautelar consistente en el precintado de las obras que están en curso de ejecución, descritas en el informe técnico complementario, de fecha 06/07/2026 previa notificación al promotor, al propietario, al responsable o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo.

SEXTO.- Notificar el presente acuerdo a los interesados para que puedan examinar el expediente y presentar las alegaciones que tengan por conveniente, otorgando al efecto un plazo de diez días hábiles a partir del siguiente al de la notificación del presente acuerdo.

SÉPTIMO.- Notificar al Registro de la Propiedad la incoación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad, para su publicidad y práctica de los asientos que procedan.

OCTAVO.- Poner el presente acuerdo en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos oportunos.”

La Junta de Gobierno Local queda enterada, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto 1744/2024, de 29 de noviembre, se somete la propuesta a votación, siendo aprobada y adoptados los acuerdos que en la misma se contienen por unanimidad de los seis miembros que la integran.

11.- PROPUESTA RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA ANTE ACTUACIONES SIN TÍTULO PRECEPTIVO. EXPTE. 2026-DUR_01-000004.

Vista la propuesta suscrita por el Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad, de fecha 8 de julio de 2026, del siguiente tenor literal:

“Expediente nº: 2026/DUR_01/000004

Propuesta de acuerdo

Procedimiento: Protección de la legalidad urbanística en

RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA ANTE ACTUACIONES SIN TÍTULO PRECEPTIVO EN DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE SANLÚCAR LA MAYOR.

Visto el informe emitido por el Arquitecto municipal con fecha 12/05/2026, del siguiente tenor literal:

“El técnico que suscribe, en relación con la solicitud presentada por la **GUARDIA CIVIL, COMANDANCIA DE SEVILLA. Compañía de Utrera, PAPRONA La Puebla del Río**, con registro de entrada nº1237 de 17/02/2026, informa que:

1.- INFORMACIÓN APORTADA EN EL OFICIO DE LA COMANDANCIA DE LA GUARDIA CIVIL.

Obras descritas en el ACTA de inspección de la PAPRONA: se refleja la existencia de las siguientes obras:

- Se está realizando la construcción de una nueva vivienda de unos 18,20 x 17,40 metros, ampliando una ya existente, así como un porche anexo de unos 5,50 m de ancho. Se emplea materiales de construcción como hormigón, ladrillos, etc.
- Muro de cerramiento frontal y lateral de la parcela, con bloques de hormigón enfoscado, de 2,40 metros de altura, con 76,20 metros en fachada con puerta metálica de acceso a la finca y 74 metros de longitud en lateral.

Se aportan fotografías. La fecha de la inspección es el 16 de febrero de 2026. Se detalla que no cuenta con suministro de luz ni de agua, y el promotor alega que ya compró la finca con la vivienda anterior.

2.- INFORMACIÓN SOLICITADA EN OFICIO DE LA COMANDANCIA DE LA GUARDIA CIVIL.

Se solicita informe sobre estas cuestiones:

- **CUESTIÓN A): informe sobre el carácter no autorizable de la construcción (si es en suelo rústico), en el que conste el carácter de RÚSTICO del suelo, haciendo expresa mención de que el**

terreno en que se halla la construcción no se verá alterado administrativamente en cuanto a su uso, según las normas de planeamiento, o informe sobre si está o no autorizada.

- **CUESTIÓN B):** *informe de la existencia de expedientes administrativos instruidos por este Ayuntamiento.*
- **CUESTIÓN C):** *que se aporte plano fotográfico o catastral de situación de la construcción.*
- **CUESTIÓN D):** *Presupuesto estimativo de la restitución de las obras denunciadas. Cálculo con banco de precios y Ordenanza Fiscal de ICIO.*
- **CUESTIÓN E):** *si hay reconocimiento municipal de residencia de personas, y en virtud de ello empadronadas en la misma, con identificación y documentación aportada, en su caso.*

3.- MARCO NORMATIVO Y CONSIDERACIONES GENERALES.

3.1.- MARCO NORMATIVO.

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

- **(TRLSRU) Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).
- **(LISTA) Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.**
- **Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.**

La LISTA es de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor (Disposición Transitoria Primera). Y por lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su sustitución conforme a la Ley 7/2021, los siguientes instrumentos de planeamiento:

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

En relación con este informe se han tenido en cuenta los siguiente:

LISTA:

Artículo 20. Actuaciones en suelo rústico.,

Artículo 21. Actuaciones ordinarias

Artículo 22. Actuaciones extraordinarias

Artículo 137. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.

Artículo 147. Potestades públicas

Artículo 151. Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sin título preceptivo o contraviniéndolo.

Artículo 153. Plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística

REGLAMENTO GENERAL LISTA:

Artículo 20. Suelo rústico

Artículo 21. Normas de aplicación directa

Artículo 22. Actuaciones en suelo rústico

Artículo 24. Actos que inducen a la formación de nuevos asentamientos.

Artículo 25. Medios de intervención administrativa en suelo rústico.

Artículo 26. Adecuación y proporcionalidad de las actuaciones en suelo rústico.

Artículo 27. Usos ordinarios.

Artículo 28. Actuaciones ordinarias vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.

Artículo 29. Edificaciones de uso residencial necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios.

Artículo 31. Viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas

Artículo 357. Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sin título preceptivo o contraviniéndolo.

NNSS. Normas Urbanísticas 1982.

Artículo 154. Usos

Artículo 155. Actuaciones Residenciales.

Artículo 156. Núcleo de Población.

POTAUS.

Artículo 4. Efectos. (N)

Artículo 64. Determinaciones generales para las Zonas y Elementos de Protección Territorial. (N)

Artículo 65. Zonas de Protección Territorial (N).

Artículo 76. Objetivos de los Espacios Agrarios de Interés. (N)

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

3.2.- CONSIDERACIONES GENERALES EN LOS QUE SE BASA EL PRESENTE INFORME.

DEFINICIONES, SEGÚN ANEXO DEL REGLAMENTO LISTA.

Definición 1. Construcción: Acción y resultado de ejecutar una obra, con independencia de los materiales utilizados o el uso al que sea destinada.

Definición 2. Edificación: Todo tipo de obras y construcciones que tengan carácter permanente y sean susceptibles de albergar un uso. Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio

Definición 5. Edificación preexistente: Edificación que cuenta con cubierta y muros perimetrales, con independencia del cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

Definición 6. Reconstrucción: Actuación encaminada a volver a construir una edificación ya derruida. A los efectos de este Reglamento, toda actuación sobre una edificación preexistente que carezca de cubierta y muros perimetrales tendrá la consideración de reconstrucción. Estas obras se someterán a los mismos requisitos que las actuaciones de nueva edificación.

ACTOS QUE INDUCEN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

El artículo 20.a) LISTA, establece que las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o uso del suelo que se realicen sobre suelo rústico 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. Asimismo, el 20.b) establece que dichos actos **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.

Por el artículo 24.2.d) del reglamento, se dispone que **inducen a la formación de un nuevo asentamiento la ejecución de nuevas edificaciones que dé lugar a las circunstancias del apartado 2.c).** Y en el 24.2.c) se establece de manera objetiva que inducen a la formación de un nuevo asentamiento la agrupación de **edificaciones cuando, en un círculo de 200 metros de radio, existan al menos (1.º) seis edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario o (2.º) diez edificaciones o construcciones de cualquier uso.**

Asimismo, por el artículo 24.2.c), a los efectos de no computar para la inducción a la formación de núcleo de población que debe estar prohibida, **no se considerarán las instalaciones desmontables de uso ganadero y agrícola**, tales como los invernaderos, umbráculos, mangas o pajares, ni las

pequeñas construcciones vinculadas a los **usos ordinarios** que tengan una **superficie inferior a 10 metros cuadrados** y una altura inferior a cuatro metros.

ACTUACIONES ORDINARIAS EN SUELO RÚSTICO.

Por el artículo 28.1 del Reglamento, deben considerarse **actuaciones ordinarias** vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales: las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, incluyendo aquellas que demanden las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal, siempre que se acredite la unidad de la misma.

Por el 28.2 del Reglamento, son **edificaciones necesarias para el normal funcionamiento** de las actividades **agrícolas** y la explotación **forestal**: las casetas de aperos de labranza, las naves destinadas al almacenamiento de productos fitosanitarios y de maquinaria, así como las destinadas a las instalaciones que necesite la explotación, las infraestructuras de riego y otras de naturaleza similar.

Por el 28.3, son **edificaciones necesarias** para el normal funcionamiento de las actividades **ganaderas** las cuadras, establos, vaquerías, porquerizas, corrales, colmenas, tentaderos y otras de naturaleza similar.

Por el 28.4, son actividades **complementarias** de primera **transformación y comercialización** aquellas que coadyuvan al sostenimiento de la actividad principal que se desarrolla en la explotación, tales como el almacenamiento, la manipulación y envasado de productos del sector primario y las actividades industriales y artesanales que generan valor a partir de las materias primas obtenidas. Estas actividades podrán considerarse como actuación ordinaria cuando sirvan exclusivamente a la explotación que justifica su implantación y la superficie de la edificación vinculada no supere 2.500 metros cuadrados.

Es destacable que el 28.5 exige que toda actuación **ordinaria debe guardar una relación de proporcionalidad** al uso que justifica su implantación y mantener, en lo esencial, las condiciones propias del suelo rústico. A estos efectos, podrán considerarse como **actuación ordinaria cuando la superficie de las edificaciones no supere el dos por ciento de la superficie de la parcela** donde se desarrolla la explotación.

MEDIOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN SUELO RÚSTICO.

Conforme a la ley estatal de suelo, las **obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta en suelo rústico requerirán de licencia urbanística** (artículo 25.1 Reglamento). En edificaciones que se encuentren en la situación legal de fuera de ordenación o de asimilado a fuera de ordenación no se permitirán las actuaciones que supongan un mayor incumplimiento de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística (artículo 25.2 Reglamento).

4.- RESPUESTA A LO SOLICITADO EN OFICIO DE LA COMANDANCIA DE LA GUARDIA CIVIL.

A continuación se informa contestando a los diferentes apartados, según el mismo orden.

CUESTIÓN A): informe sobre el carácter no autorizable de la construcción (si es en suelo rústico), en el que conste el carácter de RÚSTICO del suelo, haciendo expresa mención de que el terreno en que se halla la construcción no se verá alterado administrativamente en cuanto a su uso, según las normas de planeamiento, o informe sobre si está o no autorizada.

Respuesta al carácter del suelo:

Por ley, según la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) estamos en suelo clasificado como suelo rústico, en la categoría de suelo rústico preservado

por la planificación territorial o urbanística. La planificación urbanística vigente clasifica el suelo como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP), en la categoría de Espacios Agrarios de Interés (EAI).

Respuesta al carácter autorizable de los muros de cerramiento delantero y lateral:

En primer lugar, se puede comprobar en la ortofoto de febrero de 2026 que además de los metros expresados en el Acta de la Guardia Civil, hay 25 metros más de muro lateral derecho (con chapas metálicas) y 15 metros más de muro lateral izquierdo.

La construcción del muro delantero **no es autorizable**, por lo establecido en el Reglamento LISTA, en su artículo 26 sobre la adecuación y proporcionalidad de las actuaciones en suelo rústico, dice que “las actuaciones ordinarias y extraordinarias en suelo rústico cumplirán las siguientes condiciones” y detalla en el epígrafe 26.a) que “deberán ser adecuadas y proporcionadas al uso que justifique su implantación. Cuando constituyan una explotación habrán de suponer una inversión económicamente viable y amortizable en un determinado plazo en relación con los ingresos que genera la misma”.

Y añade en el epígrafe 26.e) que “conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo, queda prohibida la ejecución de muros de cerramiento con elementos ciegos que limiten el campo visual o produzcan la ruptura de la armonía o desfiguración del paisaje.”

Respuesta al carácter autorizable de la nueva vivienda:

La **construcción de una vivienda nueva ampliando** una existente es un acto que **no es autorizable**.

Es un acto no posible por existir ya una densidad de construcciones en la zona que hacen que deba impedirse la aparición de nuevas viviendas. La ampliación de una vivienda existente no puede autorizarse. Si dicha vivienda no hubiera existido, de igual manera no sería posible autorizarla por concurrir las circunstancias de formación de núcleo de población. Por ello, no tiene cabida permitir una nueva vivienda con el doble o triple de superficie, con la única excusa de estar allí preexistente una antigua casa de campo.

Sobre la casa existente antes de estas obras de 2025: No se conoce la situación legal de la casa antigua u original. En estos momentos parece encontrarse desprovista de techo y vacía de instalaciones, revestimientos, carpinterías, etc.

La situación podría haber sido una de estas dos:

- que fuera una edificación en situación <<legal>> por poder acreditarse que se encuentra terminada con anterioridad al año 1975
- que fuera una edificación en situación de <<asimilado a fuera de ordenación>> por ser posterior a 1975 y porque hubieran transcurrido 6 años desde las últimas obras realizadas en ella.

Ahora mismo la edificación ha perdido toda configuración que existiera, y está incurriendo en edificación en la que se están produciendo obras para las que procede incoar procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística.

Esto se refleja con claridad en el artículo 25.2) del Reglamento, que dice: “2. En edificaciones que se encuentren en la situación legal de fuera de ordenación o de asimilado a fuera de ordenación no se permitirán las actuaciones que supongan un mayor incumplimiento de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística.”

CUESTIÓN B): informe de la existencia de expedientes administrativos instruidos por este Ayuntamiento.

Respuesta: se informa que no existe ningún expediente administrativo. Procede por el Ayuntamiento la iniciación de procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística, por así establecerse en el artículo 151 y 152 LISTA y el 352 y siguientes del Reglamento LISTA. Se comprueba por las fechas de las ortofotos publicadas que las obras han sido ejecutadas en 2025, por lo que no ha transcurrido el plazo establecido en el 153 LISTA para el ejercicio del restablecimiento de la legalidad, y se prevé que con la

resolución del procedimiento se ordenará la adecuación de la realidad mediante la demolición total o parcial del cerramiento delantero y de la nueva vivienda en construcción por completo.

CUESTIÓN C): que se aporte plano fotográfico o catastral de situación de la construcción.

A continuación se muestra una imagen de ortofoto de fecha 14 de febrero de 2026, más un plano de Catastro, con representación de las construcciones.

(Fuente: Oficina Virtual de Catastro, febrero 2026)

Se comprueba que la vivienda antigua ha sido transformada mediante las obras en ejecución, habiendo perdido la configuración de "vivienda preexistente" según el Anexo de definiciones del Reglamento.
(Fuente: GOOGLE EARTH FEBRERO 2026)

CERRAMIENTO DELANTERO.
Se forma principalmente por bloques de hormigón.
(Fuente: Policía Local y Servicios Técnicos Municipales)

PUERTA METÁLICA DOBLE HOJA en cerramiento delantero
(Fuente: Policía Local y Servicios Técnicos Municipales)

AMPLIACIÓN DE VIVIENDA.
Se puede comprobar la existencia de la casa antigua original (en color blanco) que se está ampliando hacia el fondo (norte) y hacia el frente de la imagen (sur). El sistema constructivo es de muros de carga de ladrillo y de forjados de hormigón armado con viguetas pretensadas autoportantes. Se comprueba que la vivienda antigua ha sido transformada mediante las obras en ejecución, habiendo perdido la configuración de "vivienda preexistente" según el Anexo de definiciones del Reglamento.

(Fuente: Policía Local y Servicios Técnicos Municipales)

CUESTIÓN D): Presupuesto estimativo de la restitución de las obras denunciadas. Cálculo con banco de precios y Ordenanza Fiscal de ICIO.

Estimación realizada:

Asciende la estimación de lo **construido**, incluyendo el cerramiento delantero, el cerramiento intermedio y la solera a **381.456,03 €**.

Asciende la estimación de la **demolición** de lo **construido**, incluyendo el cerramiento delantero, el cerramiento intermedio y la solera a **36.089,09 €**.

MUROS DE CERRAMIENTO CONSTRUCCIÓN				
PEM= Presupuesto de Ejecución Material. PBL= Presupuesto Base de Licitación= PEM+13%Gastos Generales + 6%Beneficio Industrial+21%IVA	CANTIDA D	PEM	PBL	IMPORTE
M3 EXCAVACIÓN en zanja para cimentación corrida bajo muro 165 x 0,6 x 0,4 m	39,60	6,60 €	9,50 €	376,36 €
M3 HORMIGÓN ARMADO en zuncho de cimentación de muro 165 x 0,6 x 0,4 m	39,60	166,00 €	239,04 €	9.465,98 €
M2 DE MURO DE BLOQUES DE HORMIGÓN aligerado 40x20x20 cm 165 x 2,4 m	396,00	54,00 €	77,76 €	30.792,96 €
M2 CARPINTERÍA METÁLICA PUERTA 4 x 2,60 m	10,40	107,00 €	154,00 €	1.601,60 €
TRANSPORTE A VERTEDERO Y GESTIÓN DE RESIDUOS	1,00		1.500,00 €	1.500,00 €
Suma				43.736,90 €
Actualización Banco Precios 2026 y documentos proyecto				6.560,54 €
TOTAL ESTIMADO VALOR CONSTRUIDO MUROS DE CERRAMIENTO				50.297,44 €

CASA DE CAMPO AMPLIADA CONSTRUCCIÓN				
PEM= Presupuesto de Ejecución Material. PBL= Presupuesto Base de Licitación= PEM+13%Gastos Generales + 6%Beneficio Industrial+21%IVA	CANTIDA D	PEM	PBL	IMPORTE
M2 DE CASA DE CAMPO AISLADA	306	709,00 €	1.020,96 €	312.413,76 €
Actualización Banco Precios 2026 y documentos proyecto				18.744,83 €
TOTAL ESTIMADO VALOR CONSTRUIDO CASA DE CAMPO AMPLIADA				331.158,59 €

DEMOLICIÓN MUROS DE CERRAMIENTO				
PEM= Presupuesto de Ejecución Material. PBL= Presupuesto Base de Licitación= PEM+13%Gastos Generales + 6%Beneficio Industrial+21%IVA	CANTIDA D	PEM	PBL	IMPORTE
M3 HORMIGÓN ARMADO en zuncho de cimentación de muro 165 x 0,6 x 0,4 m	39,60	120,00 €	172,80 €	6.842,88 €
M2 DE MURO DE BLOQUES DE HORMIGÓN aligerado 40x20x20 cm 165 x 2,4 m	396	12,00 €	17,28 €	6.842,88 €
M2 CARPINTERÍA METÁLICA PUERTA 4 x 2,60 m	10,4	5,00 €	7,20 €	74,88 €
TRANSPORTE A VERTEDERO Y GESTIÓN DE RESIDUOS	1		3.500,00 €	3.500,00 €
Suma				17.260,64 €
Actualización Banco Precios 2026 y documentos proyecto				1380,85
TOTAL DEMOLICIÓN MUROS DE CERRAMIENTO				18.641,49 €

DEMOLICIÓN CASA DE CAMPO AMPLIADA				
PEM= Presupuesto de Ejecución Material. PBL= Presupuesto Base de Licitación= PEM+13%Gastos Generales + 6%Beneficio Industrial+21%IVA	CANTIDA D	PEM	PBL	IMPORTE
UD DE CASA EN CONSTRUCCIÓN CON MEDIOS MECÁNICOS Y 300 M2	1,00	9.000,00 €	12.960,00 €	12.960,00 €
TRANSPORTE A VERTEDERO Y GESTIÓN DE RESIDUOS	1		3.500,00 €	3.500,00 €
Suma				16.460,00 €
Actualización Banco Precios 2026 y documentos proyecto				987,60 €
TOTAL DEMOLICIÓN CASA DE CAMPO				17.447,60 €

CUESTIÓN E): si hay reconocimiento municipal de residencia de personas, y en virtud de ello empadronadas en la misma, con identificación y documentación aportada, en su caso.

Consultado la oficina del padrón municipal, se informa que **no consta ninguna persona empadronada** con referencia en este lugar.

5.- RESPUESTA A LO SOLICITADO POR LA FISCALÍA DE MEDIO AMBIENTE.

De manera coincidente con lo solicitado por la GUARDIA CIVIL, se responde a continuación a otros extremos dirigidos a la FISCALÍA DE MEDIO AMBIENTE, de forma análoga a la de otros procedimientos similares y simultáneos que tienen la misma raíz de inspección por la Patrulla de la Guardia Civil.

Se informa sobre:

- **Inspección ocular y fotografías donde se vean las construcciones, describiendo materiales, acometidas y dimensiones de la obra.**
- **Naturaleza y clasificación del suelo en que están realizadas las obras.**

- Si se ha presentado solicitud de licencia de legalización por parte del investigado.
- Si las construcciones se pueden realizar en dichos terrenos y si las obras serían legalizables conforma a la normativa urbanística vigente (PGOU y NNSS) y de acuerdo con la ley del suelo andaluza LISTA.
- Si las construcciones se pueden realizar en dichos terrenos y si las obras serían legalizables conforma a la normativa urbanística vigente (PGOU y NNSS) y de acuerdo con la ley del suelo andaluza LISTA.
- Si se ha procedido a la apertura de un procedimiento sancionador y/o de restauración de la legalidad urbanística.

Pregunta: Inspección ocular y fotografías donde se vean las construcciones, describiendo materiales, acometidas y dimensiones de la obra.

Se considera que queda informado en la parte anterior del presente informe técnico.

Pregunta: Naturaleza y clasificación del suelo en que están realizadas las obras.

Se informa que por lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, regla a)1ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), los terrenos objeto del informe deben tener la siguiente consideración de **SUELO RÚSTICO, PRESERVADO POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA**.

Por lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda, conservará su vigencia, hasta su sustitución, el PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL. La parcela se encuentra clasificada como **SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA (SNUEP), ESPACIOS AGRARIOS DE INTERÉS (EAI)**.

Se puede comprobar que esta clasificación afecta a los terrenos grafiados en el **PLANO OR.T.01. PLANO DE ORDENACIÓN. Plano de Clasificación del suelo según PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL** a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor tras la aprobación de la **Innovación nº 7 del Planeamiento General Vigente. Modificación de la Normativa del Suelo Urbanizable de Especial Protección**. Aprobación Definitiva el 22 de Octubre de 2014 por resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla (Publicado en BOJA de 13 de noviembre de 2014).

POTAUS Instrumento vigente	PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA (POTAUS) aprobado por DECRETO 267/2009, de 9 de junio, publicado en BOJA de 9 de julio de 2009.
Disposición adicional primera. Prevalencia de las determinaciones de aplicación directa.	De conformidad con lo previsto en artículo 23.1 y 4 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, <u>las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Sevilla que sean de aplicación directa prevalecerán, desde su entrada en vigor,</u> sobre las determinaciones de los planes con incidencia en la ordenación del territorio <u>y el planeamiento urbanístico general vigente</u> en el ámbito de dicho Plan.
NORMATIVA POTAUS Artículo 4. Efectos. (N)	1. <u>Los planes urbanísticos, las actividades de planificación e intervención singular de las Administraciones y la actuación de los particulares</u> en la aglomeración urbana de Sevilla <u>se ajustarán al contenido del presente Plan de Ordenación del Territorio, que les vinculará en función del carácter de sus determinaciones y, en su caso, mediante los procedimientos establecidos en el Título II de la Ley 1/1994, de 11 de enero, y en esta Normativa.</u> 2. De acuerdo con el artículo 21 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, <u>las</u>

	<u>determinaciones de este Plan tendrán el carácter de Normas, Directrices y Recomendaciones:</u> a) Tienen el carácter de Normas las determinaciones que así se indiquen expresamente. <u>Las Normas son determinaciones de aplicación directa, vinculantes para las Administraciones y Entidades Públicas y para los particulares en los suelos clasificados como urbanizables y no urbanizables. Las Normas aparecen indicadas con una (N) en los artículos correspondientes de la normativa.</u> b) Tienen el carácter de Directrices las determinaciones que así se indiquen expresamente. <u>Las Directrices son determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines. Con sujeción a ellas, los órganos competentes de las Administraciones Públicas a quienes corresponda su aplicación establecerán las medidas concretas para la consecución de dichos fines. Las Directrices aparecen indicadas con una (D) en los artículos correspondientes de la normativa.</u> c) Tienen el carácter de Recomendaciones las determinaciones que así se indiquen expresamente. <u>Las Recomendaciones son determinaciones de carácter indicativo, dirigidas a las Administraciones Públicas que, en caso de apartarse de las mismas, deberán justificar de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los objetivos del presente Plan. Las Recomendaciones aparecen indicadas con una (R) en los artículos correspondientes de la normativa.</u> 3. <u>Las Normas de aplicación directa prevalecerán desde su entrada en vigor sobre las determinaciones de los planes con incidencia en la ordenación del territorio y sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico general.</u>
NORMATIVA POTAUS. Artículo 64. Determinaciones generales para las Zonas y Elementos de Protección Territorial. (N).	1. Las Zonas y Elementos de Protección Territorial tendrán la consideración de <u>suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial, a excepción de aquellos suelos que el planeamiento urbanístico general incorpore al proceso de urbanización, de acuerdo con las determinaciones de este Plan, relacionados con:</u> a) <u>El crecimiento, ordenado y justificado, en contigüidad de los núcleos urbanos existentes según lo establecido en el artículo 77 de este Plan.</u> b) <u>La incorporación al planeamiento urbanístico de las determinaciones de este Plan relativas a las Áreas de Oportunidad Metropolitanas.</u> c) <u>La incorporación al proceso urbanizador por el planeamiento general de parcelaciones y urbanizaciones ubicadas en las Zonas de Protección Territorial de los Espacios Agrarios de Interés.</u>
NORMATIVA POTAUS Artículo 65. Zonas de Protección Territorial (N).	Se integran en esta categoría a) El Sistema Hidrológico. b) Las Áreas Forestales. c) Los Escarpes y Formas Singulares del Relieve. d) <u>Los Espacios Agrarios de Interés.</u>
NORMATIVA POTAUS Artículo 76. Objetivos de los Espacios Agrarios de Interés. (N)	Son objetivos del Plan en relación con los Espacios Agrarios de Interés los siguientes: a) <u>Preservación del valor agrológico de los suelos y de la integridad de la explotación agraria.</u> b) <u>Mantenimiento de la actividad agraria en condiciones de sostenibilidad ambiental y económica, y de competitividad con otros territorios rurales.</u> c) <u>Rentabilización de las infraestructuras hidráulicas.</u> d) <u>Diversificación de la base económica.</u> e) <u>Mantenimiento del sistema de asentamientos.</u> f) <u>Cualificación del paisaje.</u>

NORMATIVA POTAUS Artículo 77. Ordenación de los Espacios Agrarios de Interés. (D)	1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general y los planes y programas de infraestructuras tendrán entre sus objetivos el mantenimiento de los Espacios Agrarios de Interés identificados por el Plan, evitando procesos de ocupación que supongan su desaparición por la implantación de usos urbanos o su degradación como espacios productivos o ambientales. 2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general podrán establecer los nuevos desarrollos de los núcleos urbanos ubicados en los Espacios Agrarios de Interés en contigüidad con los suelos urbanos clasificados. La aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística supondrá por sí sola el ajuste del Plan en relación con la delimitación del Espacio Agrario de Interés.
---	---

PLANO OR.T.01. PLANO DE ORDENACIÓN.

Plano de Clasificación del suelo según PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor tras la aprobación de la **Innovación nº 7 del Planeamiento General Vigente. Modificación de la Normativa del Suelo Urbanizable de Especial Protección.** Aprobación Definitiva el 22 de Octubre de 2014 por resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla (Publicado en BOJA de 13 de noviembre de 2014)
(En color blanco-hueso con rayado oblicuo, la zona de Espacio Agrario de Interés definidos en el POTAUS).

Pregunta: Si se ha presentado solicitud de licencia de legalización por parte del investigado.

Se informa que **no** consta la solicitud de licencias para la construcción de lo comprobado en el acta de denuncia.

Pregunta: Si las construcciones se pueden realizar en dichos terrenos y si las obras serían legalizables conforme a la normativa urbanística vigente (PGOU y NNSS) y de acuerdo con la ley del suelo andaluza LISTA.

Se informa que el **muro de cerramiento delantero no se puede realizar** en este terreno.

Únicamente podría ejecutarse un muro de bloques hasta una altura estrictamente suficiente para contener tierras en desniveles muy escasos, si hay diferencia de cotas entre el camino de acceso y el terreno de la finca, con un máximo por lo común de dos o tres hiladas, quedando el resto con malla transparente.

Podría legalizarse si se realiza la demolición de todo el muro, quedando una o dos hiladas máximo desde su arranque.

La ampliación de la vivienda **no** es autorizable ni es legalizable. Las reglas establecidas en la Ley y su Reglamento General impiden la autorización de nuevas construcciones con uso residencial, incluso con otros usos distintos del residencial. En este lugar se están dando las circunstancias de formación de núcleo de población, lo que no está permitido favorecer con la autorización de nuevas construcciones o la ampliación de alguna de las existentes.

Lo anterior se establece en el **artículo 20 LISTA**, que para las actuaciones en suelo rústico dispone que 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, :

- 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.
- 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.

En el Reglamento General LISTA se establecen las reglas para evitar la formación de núcleo de población, en el 24.2.c) y d), a los efectos de este informe. Existen numerosas edificaciones con uso residencial no autorizadas en un ámbito delimitado por un círculo de 200 metros de radio. Esto hace inviable toda autorización nueva.

La situación de la casa antigua no es posible acreditarla, en el sentido de no tener constancia de si era una edificación ruinoso, apta para el uso de vivienda o bien otros, y no consta presentación de documentación para acreditar la situación de legal (por ser anterior a 1975) o bien en situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO).

En cualquier caso, esta construcción no sería autorizable en el supuesto de no haber existido, pues las condiciones de densidad edificatoria en el lugar lo impedirían.

Pregunta: Si se ha procedido a la apertura de un procedimiento sancionador y/o de restauración de la legalidad urbanística.

*Se informa que en esta parcela **no** se ha procedido a la apertura de procedimiento de restauración de la legalidad urbanística, ni sancionador.*

No obstante, el presente informe técnico de estos servicios técnicos municipales del Área de Urbanismo y Medio Ambiente, va a ser trasladado a la Junta de Gobierno Local, órgano que tiene delegada las competencias en materia de disciplina urbanística, dando cuenta del contenido del mismo a los efectos oportunos de proceder a la incoación de los procedimientos citados.

6.- CONCLUSIONES.

En conclusión de lo anterior, sobre las obras que se encuentran denunciadas en la () se concluye que:

Primero: *Procede dar traslado del presente informe al peticionario, la GUARDIA CIVIL, COMANDANCIA DE SEVILLA. Compañía de Utrera, PAPRONA La Puebla del Río, adjuntando el informe emitido por la Policía Local a tales efectos sobre esta y otras construcciones denunciadas.*

Segundo: *Procede dar cuenta a la Junta de Gobierno Local, órgano que tiene delegada las competencias en materia de disciplina urbanística, a los efectos oportunos de proceder a la incoación de los procedimientos de restauración de la legalidad urbanística y sancionador previstos en la ley."*

Visto que se ha emitido informe de Secretaría de fecha 28/05/2026, sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir.

Visto el informe técnico de fecha 06/07/2026, complementario al emitido con fecha 12/05/2026, del siguiente tenor literal:

"El técnico que suscribe, en relación al informe emitido en fecha 12/05/2026 por el técnico que suscribe y de acuerdo con lo solicitado en el informe jurídico de fecha 28 de mayo de 2026, informa que:

Clase de suelo.

Las actuaciones objeto del informe se desarrollan en la parcela catastral .

*Esta parcela está ubicada en **suelo** clasificado como **suelo rústico preservado** por la planificación territorial y urbanística.*

Además de lo anterior, en relación con lo previsto en el artículo 153.2.b) LISTA, se puede comprobar que no es suelo rústico preservado con riesgos ciertos de desprendimientos, corrimientos, inundaciones o similares o que los generen o incrementen, mientras subsistan dichos riesgos conforme al artículo 14.1 b) LISTA. No consta en estos Servicios Técnicos Municipales tal situación legal o real como consecuencia de dichos riesgos.

Existencia de parcelación urbanística.

Se ha comprobado la relación de antecedentes físicos de esta parcela , y es parcela existente con anterioridad, sin estar incurriendo en actos de parcelación. Esta situación estaba ya así consolidada con la anterior ley LOUA y el instrumento de ordenación urbanística de las Normas Subsidiarias (NNSS) de 1982.

Se ha contrastado con la planimetría catastral existente y sus antecedentes, así como las ortofotos disponibles.

La construcción de los muros de cerramiento de obra, con una longitud de aproximadamente 165 metros en parte del perímetro de la parcela, se realiza sobre una línea de vallado de cerramiento ligero que existía en la misma parcela, sin producirse nueva parcelación debido a estos muros. Simplemente se sustituye un cerramiento de valla con malla ligera por un cerramiento de fábrica de bloques.

Parcelas y catastrales.

Se encuentran relacionadas estas tres parcelas catastrales: Parcela , Parcela y Parcela .

En los antecedentes de catastro, existe una relación de agrupación de la (hoy inexistente) y la en determinado momento temporal. También surge por segregación la parcela desde el año 2006.

Las ortofotos muestran lo que parecen los límites de las parcelas desde los años 2003 a 2006 aproximadamente.

Se puede requerir a los propietarios de la parcela la acreditación de cuantos datos sean posibles aportar acerca de la antigüedad de las construcciones, así como del historial de origen y segregación de la finca.

Suponiendo que el acto de segregación fue realizado entre los años 2003 y 2009, estaría vigente la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y los actos de parcelación urbanística en el "suelo no urbanizable" (SNU), hoy denominado "suelo rústico" (SR) son actos para los que procede la incoación de procedimiento de protección de la legalidad urbanística (PLU); hoy, con la vigencia de la nueva ley LISTA (que derogó a la LOUA), tenemos que para los actos de parcelación urbanística no se establece un plazo máximo para el inicio de las medidas de restablecimiento de la legalidad.

Sin embargo, en este caso parece acreditado que existe una edificación construida o terminada en el año 2010 (ortofoto Google Earth).

Se dan los presupuestos para aplicar una declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación, con los efectos previstos en la LISTA de posibilidad de segregar la parcela que se encuentra vinculada a la edificación. Previamente deberá realizarse el restablecimiento de la realidad alterada con la demolición del cuarto de aperos y la piscina que se encuentra en construcción.

Identificación Registro de la Propiedad.

Se encuentra incorporada al expediente la Nota Simple del Registro de la Propiedad nº 1 de Sanlúcar la Mayor, de fecha 9 de junio de 2026, constando la **Finca nº 9** en unidad física y económica con la **Finca nº 5946**, con una extensión de una hectárea, diecisiete áreas y cuarenta centiáreas (11.740 m²), siendo titulares al 100% con carácter ganancial y .

En la certificación catastral de la parcela con referencia con una superficie de 16.034 m². Aparecen como propietarios de la parcela rústica los mismos titulares y .

La diferencia de la extensión de la parcela entre lo indicado en la nota simple del Registro de la Propiedad (11.740 m²) y lo que indica la certificación catastral (16.034 m²) es de 4.294 m².

Medidas provisionales concretas a adoptar en el presente procedimiento.

Cuando se trate de actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, **se ordenará, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese del acto o uso en curso de ejecución, realización o desarrollo, así como la interrupción del suministro de los servicios públicos.**

En este caso se pueden resumir las infracciones cometidas como: “la realización de obras en contra de la ordenación urbanística”.

Respecto a la edificación de uso residencial de una planta en construcción, debe restablecerse por completo el estado original, al igual que los cerramientos de la parcela.

En conclusión se **propone adoptar las siguientes medidas concretas provisionales:**

- **precintado y prohibición de acceso a la nueva vivienda en construcción** (de unos 18,20 x 17,40 metros) ampliando una ya existente, así como del **nuevo porche en construcción anexo** (de unos 5,50 m de ancho) .
- **precintado y suspensión de toda obra en el muro de cerramiento frontal y lateral** de la parcela.
- **precintado de toda instalación de agua y electricidad** que se encuentren en la parcela y que vayan dirigidas a la construcción de la casa y del cerramiento.
-

Se extenderá **acta** por el funcionario actuante presente en el acto del **precintado** y se procederá a la fijación de un escrito o adhesivo que describa el acto y las consecuencias de su incumplimiento, que son: **“la realización de obras en contra de la ordenación urbanística”.**

Considerando que de conformidad con el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, corresponde a la Alcaldía el inicio y resolución del presente procedimiento, si bien, dicha competencia fue delegada en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto de Alcaldía núm. 1744/2024, de 29 de noviembre.

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

PRIMERO.- Iniciar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística en relación con las actuaciones localizadas en la , descritas en el informe técnico transcrito en los antecedentes, de fecha 12/05/2026, y consistentes en:

- Construcción de una nueva vivienda de unos 18,20 x 17,40 metros, ampliando una ya existente, así como un porche anexo de unos 5,50 m de ancho. Se emplea materiales de construcción como hormigón, ladrillos, etc.

- Muro de cerramiento frontal y lateral de la parcela, con bloques de hormigón enfoscado, de 2,40 metros de altura, con 76,20 metros en fachada con puerta metálica de acceso a la finca y 74 metros de longitud en lateral.
- Actos de parcelación urbanística desde el año 2003 alterando las catastrales , y que deberán analizarse a partir de ellas escrituras de segregación, compraventa y sus correspondientes inscripciones en el Registro de la Propiedad.

• **SEGUNDO.-** Señalar que dichas actuaciones son incompatibles con la ordenación urbanística vigente en los términos señalados en el informe de los Servicios Técnicos de fecha 12/05/2026.

TERCERO.- Ordenar la suspensión inmediata de las actuaciones que hubiera en curso de ejecución, en virtud del artículo 152.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

CUARTO.- Ordenar la suspensión de suministros de agua, electricidad y telecomunicaciones de las actividades y obras cuya paralización se ha ordenado y notificar la orden de suspensión a las empresas suministradoras de servicios públicos, con objeto de que interrumpan la prestación de dichos servicios a la .

QUINTO.- Ordenar la adopción de la medida cautelar consistente en el precintado de las obras que hubiere en curso de ejecución, descritas en los el informe técnico complementario de fecha 07/07/2026 previa notificación al promotor, al propietario, al responsable o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo.

SEXTO.- Notificar el presente acuerdo a los interesados para que puedan examinar el expediente y presentar las alegaciones que tengan por conveniente, otorgando al efecto un plazo de diez días hábiles a partir del siguiente al de la notificación del presente acuerdo.

SÉPTIMO.- Notificar al Registro de la Propiedad la incoación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad, para su publicidad y práctica de los asientos que procedan.

OCTAVO.- Poner el presente acuerdo en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos oportunos.

La Junta de Gobierno Local queda enterada, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto 1744/2024, de 29 de noviembre, se somete la propuesta a votación, siendo aprobada y adoptados los acuerdos que en la misma se contienen por unanimidad de los seis miembros que la integran.

12.- PROPUESTA RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA ANTE ACTUACIONES SIN TÍTULO PRECEPTIVO. EXPTE. 2026-DUR_01-000002.

Vista la propuesta suscrita por el Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad, de fecha 7 de julio de 2026, del siguiente tenor literal:

“Expediente nº: 2026/DUR_01/000002

Propuesta de acuerdo

Procedimiento: Protección de la legalidad urbanística en .

RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA ANTE ACTUACIONES SIN TÍTULO PRECEPTIVO EN DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE SANLÚCAR LA MAYOR.

Visto el informe emitido por el Arquitecto municipal con fecha 30/03/2026, del siguiente tenor literal:

“El técnico que suscribe, en relación con la solicitud presentada por la GUARDIA CIVIL, COMANDANCIA DE SEVILLA. Compañía de Utrera, PAPRONA La Puebla del Río, con registro de entrada nº1376 de 23/02/2026, informa que:

1.- INFORMACIÓN APORTADA EN EL OFICIO DE LA COMANDANCIA DE LA GUARDIA CIVIL.

Obras descritas en el ACTA de inspección de la PAPRONA: se refleja la existencia de las siguientes obras:

- Se ha realizado el cerramiento de todo el perímetro de la finca, con muros de hormigón de nueva construcción en aproximadamente la mitad de esta, y reformando otros ya existentes cuando adquirió la finca su propietario. Estos muros tienen una altura de 3 metros en la parte de la fachada principal de la finca, y 2,5 metros aproximadamente en el resto del perímetro. En el muro de la parte principal se encuentran dos puertas de acceso a la finca.
- Construcción de tres boxes para caballos y un guadarnés de 22 metros de largo por 3,30 de ancho aproximadamente, contruidos con ladrillo en base de hormigón y techado de tejas.
- Construcción de una perrera de 9,20 metros de largo por 2,30 metros de ancho aproximadamente, contruidos con ladrillo en base de hormigón y techado de tejas.
- Construcción de un gallinero de 3,90 metros de largo por 3,30 metros de ancho aproximadamente, contruidos con ladrillo en base de hormigón y techado de tejas y jaula metálica.
- Construcción de una pista para equitación de 40 metros de largo por 20 metros de ancho aproximadamente, de bloques de hormigón en todo su perímetro.
- Reforma de una vivienda de unos 142 metros cuadrados.
- Construcción de un cuarto de 9,50 metros de largo por 3,40 de ancho aproximadamente, abierto en dos de sus lados y con una barra, contruido con ladrillo en base de hormigón y con techado de tejas.
- Construcción de un almacén a modo de cochera, de 11,40 metros de largo por 6,10 de ancho aproximadamente, contruido con ladrillo, hormigón y techado de tejas.
- Las instalaciones cuentan con agua de pozo y suministro eléctrico con la empresa ENDESA.

Se aportan fotografías.

2.- INFORMACIÓN SOLICITADA EN OFICIO DE LA COMANDANCIA DE LA GUARDIA CIVIL.

Se solicita informe sobre estas cuestiones:

- **CUESTIÓN A): informe sobre el carácter no autorizable de la construcción (si es en suelo rústico), en el que conste el carácter de RÚSTICO del suelo, haciendo expresa mención de que el terreno en que se halla la construcción no se verá alterado administrativamente en cuanto a su uso, según las normas de planeamiento, o informe sobre si está o no autorizada.**
- **CUESTIÓN B): informe de la existencia de expedientes administrativos instruidos por este Ayuntamiento.**
- **CUESTIÓN C): que se aporte plano fotográfico o catastral de situación de la construcción.**
- **CUESTIÓN D): Presupuesto estimativo de la restitución de las obras denunciadas. Cálculo con banco de precios y Ordenanza Fiscal de ICIO.**
- **CUESTIÓN E): si hay reconocimiento municipal de residencia de personas, y en virtud de ello empadronadas en la misma, con identificación y documentación aportada, en su caso.**

3.- MARCO NORMATIVO Y CONSIDERACIONES GENERALES.

3.1.- MARCO NORMATIVO.

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

- **(TRLSTRU) Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).
- **(LISTA) Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.**
- **Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.**

La LISTA es de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor (Disposición Transitoria Primera). Y por lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su sustitución conforme a la Ley 7/2021, los siguientes instrumentos de planeamiento:

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

En relación con este informe se han tenido en cuenta los siguiente:

LISTA:

- Artículo 20. Actuaciones en suelo rústico.,
- Artículo 21. Actuaciones ordinarias
- Artículo 22. Actuaciones extraordinarias
- Artículo 137. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.
- Artículo 147. Potestades públicas
- Artículo 151. Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sin título preceptivo o contraviniéndolo.
- Artículo 153. Plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística

REGLAMENTO GENERAL LISTA:

- Artículo 20. Suelo rústico
- Artículo 21. Normas de aplicación directa
- Artículo 22. Actuaciones en suelo rústico
- Artículo 24. Actos que inducen a la formación de nuevos asentamientos.
- Artículo 25. Medios de intervención administrativa en suelo rústico.
- Artículo 26. Adecuación y proporcionalidad de las actuaciones en suelo rústico.
- Artículo 27. Usos ordinarios.
- Artículo 28. Actuaciones ordinarias vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.
- Artículo 29. Edificaciones de uso residencial necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios.
- Artículo 31. Viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas
- Artículo 357. Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sin título preceptivo o contraviniéndolo.

NNSS. Normas Urbanísticas 1982.

- Artículo 154. Usos
- Artículo 155. Actuaciones Residenciales.
- Artículo 156. Núcleo de Población.

POTAUS.

Artículo 4. Efectos. (N)

Artículo 64. Determinaciones generales para las Zonas y Elementos de Protección Territorial. (N)

Artículo 65. Zonas de Protección Territorial (N).

Artículo 76. Objetivos de los Espacios Agrarios de Interés. (N)

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

3.2.- CONSIDERACIONES GENERALES EN LOS QUE SE BASA EL PRESENTE INFORME.

DEFINICIONES, SEGÚN ANEXO DEL REGLAMENTO LISTA.

Definición 1. Construcción: Acción y resultado de ejecutar una obra, con independencia de los materiales utilizados o el uso al que sea destinada.

Definición 2. Edificación: Todo tipo de obras y construcciones que tengan carácter permanente y sean susceptibles de albergar un uso. Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio

Definición 5. Edificación preexistente: Edificación que cuenta con cubierta y muros perimetrales, con independencia del cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

Definición 6. Reconstrucción: Actuación encaminada a volver a construir una edificación ya derruida. A los efectos de este Reglamento, toda actuación sobre una edificación preexistente que carezca de cubierta y muros perimetrales tendrá la consideración de reconstrucción. Estas obras se someterán a los mismos requisitos que las actuaciones de nueva edificación.

ACTOS QUE INDUCEN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

El artículo 20.a) LISTA, establece que las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o uso del suelo que se realicen sobre suelo rústico 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. Asimismo, el 20.b) establece que dichos actos **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.

Por el artículo 24.2.d) del reglamento, se dispone que **inducen a la formación de un nuevo asentamiento la ejecución de nuevas edificaciones que dé lugar a las circunstancias del apartado 2.c).** Y en el 24.2.c) se establece de manera objetiva que inducen a la formación de un nuevo asentamiento la agrupación de edificaciones cuando, en un círculo de 200 metros de radio, existan al menos (1.ª) seis edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario o (2.ª) diez edificaciones o construcciones de cualquier uso.

Asimismo, por el artículo 24.2.c), a los efectos de no computar para la inducción a la formación de núcleo de población que debe estar prohibida, **no se considerarán las instalaciones desmontables de uso ganadero y agrícola**, tales como los invernaderos, umbráculos, mangas o pajares, ni las pequeñas construcciones

vinculadas a los **usos ordinarios que tengan una superficie inferior a 10 metros cuadrados** y una altura inferior a cuatro metros.

ACTUACIONES ORDINARIAS EN SUELO RÚSTICO.

Por el artículo **28.1** del Reglamento, deben considerarse **actuaciones ordinarias** vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales: las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, incluyendo aquellas que demanden las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal, siempre que se acredite la unidad de la misma.

Por el **28.2** del Reglamento, son **edificaciones necesarias para el normal funcionamiento** de las actividades **agrícolas** y la explotación **forestal**: las casetas de aperos de labranza, las naves destinadas al almacenamiento de productos fitosanitarios y de maquinaria, así como las destinadas a las instalaciones que necesite la explotación, las infraestructuras de riego y otras de naturaleza similar.

Por el **28.3**, son **edificaciones necesarias para el normal funcionamiento de las actividades ganaderas** las cuadras, establos, vaquerías, porquerizas, corrales, colmenas, tentaderos y otras de naturaleza similar.

Por el **28.4**, son actividades **complementarias** de primera **transformación y comercialización** aquellas que coadyuvan al sostenimiento de la actividad principal que se desarrolla en la explotación, tales como el almacenamiento, la manipulación y envasado de productos del sector primario y las actividades industriales y artesanales que generan valor a partir de las materias primas obtenidas. Estas actividades podrán considerarse como actuación ordinaria cuando sirvan exclusivamente a la explotación que justifica su implantación y la superficie de la edificación vinculada no supere 2.500 metros cuadrados.

Es destacable que el **28.5** exige que toda actuación **ordinaria debe guardar una relación de proporcionalidad al uso que justifica su implantación y mantener, en lo esencial, las condiciones propias del suelo rústico.** A estos efectos, podrán considerarse como **actuación ordinaria cuando la superficie de las edificaciones no supere el dos por ciento de la superficie de la parcela** donde se desarrolla la explotación.

MEDIOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN SUELO RÚSTICO.

Conforme a la ley estatal de suelo, las **obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta en suelo rústico requerirán de licencia urbanística** (artículo 25.1 Reglamento). En edificaciones que se encuentren en la situación legal de fuera de ordenación o de asimilado a fuera de ordenación no se permitirán las actuaciones que supongan un mayor incumplimiento de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística (artículo 25.2 Reglamento).

4.- RESPUESTA A LO SOLICITADO EN OFICIO DE LA COMANDANCIA DE LA GUARDIA CIVIL.

A continuación se informa contestando a los diferentes apartados, según el mismo orden.

CUESTIÓN A): informe sobre el carácter no autorizable de la construcción (si es en suelo rústico), en el que conste el carácter de RÚSTICO del suelo, haciendo expresa mención de que el terreno en que se halla la construcción no se verá alterado administrativamente en cuanto a su uso, según las normas de planeamiento, o informe sobre si está o no autorizada.

Análisis de la compatibilidad de estas construcciones.

Si partimos de la situación de la parcela antes del año 2023, nos encontramos con una superficie de 8.289 m² en regadío, con una construcción de 165 m² de uso agrario, según catastro construida en el año 2004. En la ortofoto de Google Earth aparece la construcción agrícola en el año 2003.

Esta construcción en 2004, aun cuando no hubiera contado con licencia, llegado el año 2009, cuando entró en vigor la nueva categoría de especial protección de Espacio Agrario de Interés, estaría en condiciones de ser considerada legal o conforme a la ley y la ordenación urbanística.

En 2022, con la entrada en vigor de la LISTA y de su Reglamento general, esta superficie de 165 m² de uso agrario coincide con el máximo permitido del 2% del terreno para ser una actuación ordinaria vinculada a la explotación de los recursos naturales, que asciende a 165, 78 m² máximos.

Conclusión sobre el carácter autorizable de todas las construcciones.

A partir de esta configuración anterior, donde existía una parcela con una construcción agrícola de 165 m² del año 2004, ya no sería posible autorizar otras construcciones destinadas a boxes, perreras, almacenes, cocheras, o porches y barras y aseos de recreo. Y en ningún caso sería posible autorizar la transformación por completo ese almacén agrario para convertirlo en una vivienda de mayor superficie.

Es inevitable concluir que nada de lo que se encuentra construido con posterioridad al año 2023 tiene posibilidad de haber sido autorizado. El año 2023 es la fecha en la que el titular adquirió la parcela según el catastro. Y así lo confirman las ortofotos digitales publicadas.

Igualmente sucede con la pista para caballos. Las ortofotos muestran que el suelo estaba arbolado en 2003, y en 2015, 2018, 2020 y 2023 se encontraba ya sin árboles pero con suelo fértil o cultivable, como se observa en otras partes de la parcela.

La transformación para pista de caballos con arena confinada en muros de fábrica, supone una disminución de la superficie destinada a uso agrario, lo cual de manera directa es aplicable por los artículos del POTAUS. Necesitaría la tramitación de un proyecto de Actuación para solicitar una autorización previa para una actividad extraordinaria, pero se encontraría que el resto de las construcciones presentes en la parcela denunciada ya estarían en contra de la regla del artículo 24.2.c) sobre la formación de núcleo de población.

Todo lo construido tiene consideración de construcción según las definiciones del Anexo del Reglamento, y no pueden autorizarse por estar en un círculo de 200 m de radio un número superior a 10 de construcciones.

Círculo de radio 200 metros. Artículo 24.2.c) del Reglamento LISTA.

Se comprueba que hay más de seis edificaciones de uso residencial y más de 10 construcciones de uso residencial y de otros usos en total.

Respuesta al carácter del suelo:

Por ley, según la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) estamos en suelo clasificado como suelo rústico, en la categoría de suelo rústico preservado por la planificación territorial o urbanística. La planificación urbanística vigente clasifica el suelo como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP), en la categoría de Espacios Agrarios de Interés (EAI).

Se analiza cada elemento descrito en el informe aportado:

- **cerramiento del perímetro** con muro de 3 m y 2,5 m. (7,50 m² construidos)
- **tres boxes y un guadarnés** de 22 x 3,30 m. (72,60 m² construidos)
- **perrera** de 9,20 x 2,30 metros de muro y tejado. (21,16 m² construidos)
- **gallinero** de 3,90 m x 3,3 m. (12,87 m² construidos)
- **pista de equitación** de 40 x 20 metros. (800 m² de superficie)
- **Reforma de una vivienda** de unos 142 metros cuadrados.
- **Cuarto de almacén y porche** con barra, de 9,50 x 3,40 metros, todo de obra y techo tejado. (32,3 m²)
- **almacén de cochera**, de 11,40 x 6,10 m todo de obra y con techo tejado (69,54 m²)

La suma de las superficies de todas las construcciones no residenciales descritas (sin contar la pista de caballos) asciende a **216,41 m²** más los 142 m² de vivienda nueva.

Se ha de dar por cierto que la construcción agrícola anterior de 165 m², construida con techo ligero tipo chapa ondulada (uralita o similar) tenía unas características constructivas y una forma que no era la de una edificación con uso residencial. No consta en todo caso que así fuera. Y debe drse por entendido, a la vista de las fotografías y el aspecto general de las construcciones auxiliares de perrera, boxes, almacén, etc, que el interior de la nueva vivienda es por completo una edificación de nueva planta, donde las instalaciones, particiones, revestimientos y calidades en general no se pueden dar por preexistentes. Se debe dar por demolida por completo la anterior edificación, quizá ya estaba en estado semiruinoso), y al desaparecer, debe darse por desaparecido el derecho a reformarla, tal como sí podría hacerse en una edificación declarada en situación de fuera de ordenación, una vez producida dicha declaración.

Procede denegar la legalización de todas estas construcciones, por varios motivos. El principal es que en esta parcela deben aplicarse las reglas de la no formación de núcleo de población.

Respuesta al carácter autorizable del cerramiento del perímetro con muro de 3 m y 2,5 m:

Se informa que **no es autorizable**. Se regula en el artículo del Reglamento LISTA 26.e) que “conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo, queda prohibida la ejecución de muros de cerramiento con elementos ciegos que limiten el campo visual o produzcan la ruptura de la armonía o desfiguración del paisaje.”

Respuesta al carácter autorizable de la nueva vivienda:

La **construcción de una vivienda nueva de nueva planta** sustituyendo la anterior construcción agrícola preexistente es un acto que **no es autorizable**.

Es un acto no posible por existir ya una densidad de construcciones en la zona que hacen que deba impedirse la aparición de nuevas viviendas. La ampliación de una vivienda existente no puede autorizarse. Si dicha vivienda no hubiera existido, de igual manera no sería posible autorizarla por concurrir las circunstancias de formación de núcleo de población. Por ello, no tiene cabida permitir una nueva vivienda, con la única excusa de estar allí preexistente una antigua construcción presuntamente de uso agrícola.

Sobre la construcción agrícola existente antes de estas obras de 2025: Ahora mismo la edificación ha perdido toda configuración que existiera, y está incurriendo en edificación en la que se están produciendo obras para las que procede incoar procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística.

Esto se refleja con claridad en el artículo 25.2) del Reglamento, que dice: “2. En edificaciones que se encuentren en la situación legal de fuera de ordenación o de asimilado a fuera de ordenación no se permitirán las actuaciones que supongan un mayor incumplimiento de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística.”

Transformación del suelo.

Se comprueba por las ortofotos que ha sido eliminada una parte del suelo agrícola para la construcción de una pista de arena para uso ecuestre. Esta disminución de la superficie destinada a uso agrícola no es compatible con le régimen aplicable por la ordenación territorial, en los Espacios Agrarios de Interés, por lo que se considera una acto no autorizable. Se comprueba que no ha trascurrido el plazo para el ejercicio del restablecimiento de la legalidad, y procede instar a la reposición del suelo a su estado anterior.

CUESTIÓN B): informe de la existencia de expedientes administrativos instruidos por este Ayuntamiento.

Respuesta: se informa que no existe ningún expediente administrativo. Procede por el Ayuntamiento la iniciación de procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística, por así establecerse en el

artículo 151 y 152 LISTA y el 352 y siguientes del Reglamento LISTA. Se comprueba por las fechas de las ortofotos publicadas que las obras han sido ejecutadas entre 2023 y 2025, por lo que no ha transcurrido el plazo establecido en el 153 LISTA para el ejercicio del restablecimiento de la legalidad, y se prevé que con la resolución del procedimiento se ordenará la adecuación de la realidad mediante la demolición total de todo lo que se encuentra construido detallado en el acta de inspección: vivienda y resto de construcciones anexas descritas en el informe de la PAPRONA aportado.

CUESTIÓN C): que se aporte plano fotográfico o catastral de situación de la construcción.

A continuación se muestra una imagen de ortofoto de fecha 14 de febrero de 2026, otra de 2020, y otra de 2023, más una plano de Catastro en el que se refleja la construcción agrícola anterior.

(Fuente: Oficina Virtual de Catastro, febrero 2026)

Se comprueba que la vivienda antigua ha sido transformada mediante las obras en ejecución, habiendo perdido la configuración de "vivienda preexistente" según el Anexo de definiciones del Reglamento.

(Fuente: GOOGLE EARTH **FEBRERO 2026**)

Se comprueba que la vivienda antigua ha sido transformada mediante las obras en ejecución, habiendo perdido la configuración de "vivienda preexistente" según el Anexo de definiciones del Reglamento.

(Fuente: GOOGLE EARTH **OCTUBRE 2020**)

Se comprueba que la vivienda antigua ha sido transformada mediante las obras en ejecución, habiendo

*perdido la configuración de “vivienda preexistente” según el Anexo de definiciones del Reglamento.
(Fuente: GOOGLE EARTH JUNIO 2023)*

*PUERTA METÁLICA en cerramiento delantero
(Fuente: Policía Local y Servicios Técnicos
Municipales)*

*CERRAMIENTO DELANTERO Y LATERAL.
Se forma principalmente por bloques de hormigón.
(Fuente: Policía Local y Servicios Técnicos
Municipales)*

CUESTIÓN D): Presupuesto estimativo de la restitución de las obras denunciadas. Cálculo con banco de precios y Ordenanza Fiscal de ICIO.

Estimación realizada:

*Asciende la estimación de lo **construido**, incluyendo el cerramiento delantero, el cerramiento intermedio y la solera a **243.489,42 €**.*

*Asciende la estimación de la **demolición** de lo **construido**, incluyendo el cerramiento delantero, el cerramiento intermedio y la solera a **70.086,80 €**.*

MUROS DE CERRAMIENTO CONSTRUCCIÓN				
PEM= Presupuesto de Ejecución Material. PBL= Presupuesto Base de Licitación= PEM+13%Gastos Generales + 6%Beneficio Industrial+21%IVA	CANTIDA D	PEM	PBL	IMPORTE
M3 EXCAVACIÓN en zanja para cimentación corrida bajo muro 300 x 0,6 x 0,4 m	72,00	6,60 €	9,50 €	684,29 €
M3 HORMIGÓN ARMADO en zuncho de cimentación de muro 300 x 0,6 x 0,4 m	72,00	166,00 €	239,04 €	17.210,88 €
M2 DE MURO DE BLOQUES DE HORMIGÓN aligerado 40x20x20 cm 300 x 2,6 m	780,00	54,00 €	77,76 €	60.652,80 €
M2 CONSTRUCCIONE ANEXAS: PERRERA, BOXES, PORCHE BARRA GARAJE 4 x 2,60 m	10,40	107,00 €	154,00 €	1.601,60 €
TRANSPORTE A VERTEDERO Y GESTIÓN DE RESIDUOS	1,00		1.500,00 €	1.500,00 €
Suma				81.649,57 €
Actualización Banco Precios 2026 y documentos proyecto				8.164,96 €
TOTAL ESTIMADO VALOR CONSTRUIDO MUROS DE CERRAMIENTO				89.814,52 €

CASA DE CAMPO AMPLIADA CONSTRUCCIÓN				
PEM= Presupuesto de Ejecución Material. PBL= Presupuesto Base de Licitación= PEM+13%Gastos Generales + 6%Beneficio Industrial+21%IVA	CANTIDA D	PEM	PBL	IMPORTE
M2 DE CASA DE CAMPO AISLADA	142	709,00 €	1.020,96 €	144.976,32 €
Actualización Banco Precios 2026 y documentos proyecto				8.698,58 €
TOTAL ESTIMADO VALOR CONSTRUIDO CASA DE CAMPO AMPLIADA				153.674,90 €

DEMOLICIÓN

CERRAMIENTO Y CONTRUCCIONES AUXILIARES

PEM= Presupuesto de Ejecución Material.

PBL= Presupuesto Base de Licitación= PEM+13%Gastos Generales + 6%Beneficio Industrial+21%IVA

	CANTIDA D	PEM	PBL	IMPORTE
M3 HORMIGÓN ARMADO en zuncho de cimentación de muro 300 x 0,6 x 0,4 m	72,00	120,00 €	172,80 €	12.441,60 €
M2 DE MURO DE BLOQUES DE HORMIGÓN aligerado 40x20x20 cm 300 x 2,6 m	780	12,00 €	17,28 €	13.478,40 €
UD DEMOLICIÓN DE 216 M2 DE CONSTRUCCIONES DE UNA PLANTA CON FÁBRICA DE LADRILLO, CON MEDIOS MECÁNICOS	1	9.000,00 €	12.960,00 €	12.960,00 €
TRANSPORTE A VERTEDERO Y GESTIÓN DE RESIDUOS	1		3.500,00 €	3.500,00 €
Suma				42.380,00 €
Actualización Banco Precios 2026 y documentos proyecto				3390,4
TOTAL DEMOLICIÓN CERRAMIENTO Y CONTRUCCIONES AUXILIARES				45.770,40 €

DEMOLICIÓN

CASA DE CAMPO AMPLIADA

PEM= Presupuesto de Ejecución Material.

PBL= Presupuesto Base de Licitación= PEM+13%Gastos Generales + 6%Beneficio Industrial+21%IVA

	CANTIDA D	PEM	PBL	IMPORTE
UD DEMOPLICIÓN CASA DE CAMPO AISLADA DE UNA PLANTA Y 140 M2	1,00	13.500,00 €	19.440,00 €	19.440,00 €
TRANSPORTE A VERTEDERO Y GESTIÓN DE RESIDUOS	1		3.500,00 €	3.500,00 €
Suma				22.940,00 €
Actualización Banco Precios 2026 y documentos proyecto				1.376,40 €
TOTAL DEMOLICIÓN CASA DE CAMPO				24.316,40 €

CUESTIÓN E): si hay reconocimiento municipal de residencia de personas, y en virtud de ello empadronadas en la misma, con identificación y documentación aportada, en su caso.

Consultado la oficina del padrón municipal, se informa que **sí consta ninguna persona empadronada** con referencia en este lugar D. , con NIF .

5.- RESPUESTA A LO SOLICITADO POR LA FISCALÍA DE MEDIO AMBIENTE.

De manera coincidente con lo solicitado por la GUARDIA CIVIL, se encuentra solicitada información por parte de la FISCALÍA DE MEDIO AMBIENTE, con registro de entrada nº 614 de 27/01/2026.

A) informe del arquitecto municipal comprensivo de:

1º.- tipo de suelo

2º.- carácter legalizable o ilegalizable de las construcciones que allí se hayan ejecutado o se estén ejecutando

3º.- antigüedad de las diferentes obras y construcciones (aportándose las fotografías aéreas o cualesquiera otros documentos que sirvan de base objetiva para las conclusiones que a tal efecto se llequen).

B) caso de incicios de responsabilidad penal

1º.- reportaje fotográfico de Polía Local.vencualquier otro medio pronunciamiento sobre otros términos, que se tratan a continuación:

Se informa sobre:

- **Inspección ocular y fotografías donde se vean las construcciones, describiendo materiales, acometidas y dimensiones de la obra.**
- **Naturaleza y clasificación del suelo en que están realizadas las obras.**
- **Si se ha presentado solicitud de licencia de legalización por parte del investigado.**
- **Si las construcciones se pueden realizar en dichos terrenos y si las obras serían legalizables conforma a la normativa urbanística vigente (PGOU y NNSS) y de acuerdo con la ley del suelo andaluza LISTA.**
- **Si las construcciones se pueden realizar en dichos terrenos y si las obras serían legalizables conforma a la normativa urbanística vigente (PGOU y NNSS) y de acuerdo con la ley del suelo andaluza LISTA.**
- **Si se ha procedido a la apertura de un procedimiento sancionador y/o de restauración de la legalidad urbanística.**

Se considera que queda informado en la parte anterior del presente informe técnico.

Se informa que por lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, regla a)1ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), los terrenos objeto del informe deben tener la siguiente consideración de **SUELO RÚSTICO, PRESERVADO POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA.**

Por lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda, conservará su vigencia, hasta su sustitución, el PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL. La parcela se encuentra clasificada como **SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA (SNUEP), ESPACIOS AGRARIOS DE INTERÉS (EAI).**

Se puede comprobar que esta clasificación afecta a los terrenos grafiados en el **PLANO OR.T.01. PLANO DE ORDENACIÓN. Plano de Clasificación del suelo según PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL** a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor tras la aprobación de la **Innovación nº 7 del Planeamiento General Vigente. Modificación de la Normativa del Suelo Urbanizable de Especial Protección.** Aprobación Definitiva

el 22 de Octubre de 2014 por resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla (Publicado en BOJA de 13 de noviembre de 2014).

POTAUS Instrumento vigente	PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA (POTAUS) aprobado por DECRETO 267/2009, de 9 de junio, publicado en BOJA de 9 de julio de 2009.
Disposición adicional primera. Prevalencia de las determinaciones de aplicación directa.	De conformidad con lo previsto en artículo 23.1 y 4 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, <u>las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Sevilla que sean de aplicación directa prevalecerán, desde su entrada en vigor,</u> sobre las determinaciones de los planes con incidencia en la ordenación del territorio <u>y el planeamiento urbanístico general vigente</u> en el ámbito de dicho Plan.
NORMATIVA POTAUS Artículo 4. Efectos. (N)	1. <u>Los planes urbanísticos, las actividades de planificación e intervención singular de las Administraciones y la actuación de los particulares en la aglomeración urbana de Sevilla se ajustarán al contenido del presente Plan de Ordenación del Territorio, que les vinculará en función del carácter de sus determinaciones y, en su caso, mediante los procedimientos establecidos en el Título II de la Ley 1/1994, de 11 de enero, y en esta Normativa.</u> 2. De acuerdo con el artículo 21 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, <u>las determinaciones de este Plan tendrán el carácter de Normas, Directrices y Recomendaciones:</u> a) Tienen el carácter de Normas las determinaciones que así se indiquen expresamente. <u>Las Normas son determinaciones de aplicación directa, vinculantes para las Administraciones y Entidades Públicas y para los particulares en los suelos clasificados como urbanizables y no urbanizables. Las Normas aparecen indicadas con una (N) en los artículos correspondientes de la normativa.</u> b) Tienen el carácter de Directrices las determinaciones que así se indiquen expresamente. <u>Las Directrices son determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines. Con sujeción a ellas, los órganos competentes de las Administraciones Públicas a quienes corresponda su aplicación establecerán las medidas concretas para la consecución de dichos fines. Las Directrices aparecen indicadas con una (D) en los artículos correspondientes de la normativa.</u> c) Tienen el carácter de Recomendaciones las determinaciones que así se indiquen expresamente. <u>Las Recomendaciones son determinaciones de carácter indicativo, dirigidas a las Administraciones Públicas que, en caso de apartarse de las mismas, deberán justificar de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los objetivos del presente Plan. Las Recomendaciones aparecen indicadas con una (R) en los artículos correspondientes de la normativa.</u> 3. <u>Las Normas de aplicación directa prevalecerán desde su entrada en vigor sobre las determinaciones de los planes con incidencia en la ordenación del territorio y sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico general.</u>
NORMATIVA POTAUS. Artículo 64.	1. Las Zonas y Elementos de Protección Territorial tendrán la consideración de <u>suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial, a excepción de aquellos suelos que el planeamiento urbanístico general incorpore al proceso de urbanización, de acuerdo con las determinaciones de este Plan, relacionados con:</u> a) El <u>crecimiento, ordenado y justificado, en contigüidad de los núcleos urbanos</u>

Determinaciones generales para las Zonas y Elementos de Protección Territorial. (N).	existentes según lo establecido en el artículo 77 de este Plan. b) La <u>incorporación</u> al planeamiento urbanístico de las determinaciones de este Plan relativas a las Áreas de Oportunidad Metropolitanas. c) La incorporación al proceso urbanizador por el planeamiento general de parcelaciones y urbanizaciones ubicadas en las Zonas de Protección Territorial de los Espacios Agrarios de Interés.
NORMATIVA POTAUS Artículo 65. Zonas de Protección Territorial (N).	Se integran en esta categoría a) El Sistema Hidrológico. b) Las Áreas Forestales. c) Los Escarpes y Formas Singulares del Relieve. d) <u>Los Espacios Agrarios de Interés.</u>

NORMATIVA POTAUS Artículo 76. Objetivos de los Espacios Agrarios de Interés. (N)	Son objetivos del Plan en relación con los Espacios Agrarios de Interés los siguientes: a) <u>Preservación del valor agrológico de los suelos y de la integridad de la explotación agraria.</u> b) Mantenimiento de la actividad agraria en condiciones de sostenibilidad ambiental y económica, y de competitividad con otros territorios rurales. c) Rentabilización de las infraestructuras hidráulicas. d) Diversificación de la base económica. e) Mantenimiento del sistema de asentamientos. f) Cualificación del paisaje.
NORMATIVA POTAUS Artículo 77. Ordenación de los Espacios Agrarios de Interés. (D)	1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general y los planes y programas de infraestructuras tendrán entre sus objetivos el mantenimiento de los Espacios Agrarios de Interés identificados por el Plan, evitando procesos de ocupación que supongan su desaparición por la implantación de usos urbanos o su degradación como espacios productivos o ambientales. 2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general podrán establecer los nuevos desarrollos de los núcleos urbanos ubicados en los Espacios Agrarios de Interés en contigüidad con los suelos urbanos clasificados. La aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística supondrá por sí sola el ajuste del Plan en relación con la delimitación del Espacio Agrario de Interés.

PLANO OR.T.01. PLANO DE ORDENACIÓN.

Plano de Clasificación del suelo según PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor tras la aprobación de la Innovación nº 7 del Planeamiento General Vigente. Modificación de la Normativa del Suelo Urbanizable de Especial Protección. Aprobación Definitiva el 22 de Octubre de 2014 por resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla (Publicado en BOJA de 13 de noviembre de 2014)

(En color blanco-hueso con rayado oblicuo, la zona de Espacio Agrario de Interés definidos en el POTAUS).

6.- CONCLUSIONES.

En conclusión de lo anterior, sobre las obras que se encuentran denunciadas en la () se concluye que:

Primero: *Procede dar traslado del presente informe al peticionario, la GUARDIA CIVIL, COMANDANCIA DE SEVILLA. Compañía de Utrera, PAPRONA La Puebla del Río, adjuntando el informe emitido por la Policía Local a tales efectos sobre esta y otras construcciones denunciadas.*

Segundo: *Procede dar cuenta a la Junta de Gobierno Local, órgano que tiene delegada las competencias en materia de disciplina urbanística, a los efectos oportunos de proceder a la incoación de los procedimientos de restauración de la legalidad urbanística y sancionador previstos en la ley."*

Visto que se ha emitido informe de Secretaría de fecha 28/05/2026, sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir.

Visto el informe técnico de fecha 06/07/2026, complementario al emitido con fecha 30/03/2026, del siguiente tenor literal:

"El técnico que suscribe, en relación al informe emitido en fecha 30/03/2026 por el técnico que suscribe y de acuerdo con lo solicitado en el informe jurídico de fecha 28 de mayo de 2026, informa que:

Clase de suelo.

Las actuaciones objeto del informe se desarrollan en la parcela .

*Esta parcela está ubicada en **suelo** clasificado como **suelo rústico preservado** por la planificación territorial y urbanística.*

Además de lo anterior, en relación con lo previsto en el artículo 153.2.b) LISTA, se puede comprobar que no es suelo rústico preservado con riesgos ciertos de desprendimientos, corrimientos, inundaciones o similares o que los generen o incrementen, mientras subsistan dichos riesgos conforme al artículo 14.1 b) LISTA. No consta en estos Servicios Técnicos Municipales tal situación legal o real como consecuencia de dichos riesgos.

Existencia de parcelación urbanística.

Se ha comprobado la relación de antecedentes físicos de esta , y es parcela existente con anterioridad, sin estar incurriendo en actos de parcelación. Esta situación estaba ya así consolidada con la anterior ley LOUA y el instrumento de ordenación urbanística de las Normas Subsidiarias (NNSS) de 1982.

Se ha contrastado con la planimetría catastral existente y sus antecedentes, así como las ortofotos disponibles.

La construcción de los muros de cerramiento de obra, con una longitud de aproximadamente 300 metros en casi todo el perímetro de la parcela, se realiza sobre una línea de vallado de cerramiento ligero que existía en la misma parcela, sin producirse nueva parcelación debido a estos muros. Simplemente se sustituye un cerramiento de valla con malla ligera por un cerramiento de fábrica de bloques.

Identificación Registro de la Propiedad.

*Se encuentra incorporada al expediente la Nota Simple del Registro de la Propiedad nº 1 de Sanlúcar la Mayor, de fecha 18 de mayo de 2026, constando la **Finca nº** , con una extensión de ocho mil doscientos ochenta y ocho y noventa y tres decímetros cuadrados, siendo titular al 100% .*

En la certificación catastral de la parcela con referencia aparece como propietario el mismo titular .

Medidas provisionales concretas a adoptar en el presente procedimiento.

Cuando se trate de actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, **se ordenará, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese del acto o uso en curso de ejecución, realización o desarrollo, así como la interrupción del suministro de los servicios públicos.**

En este caso se pueden resumir las infracciones cometidas como: “la realización de obras en contra de la ordenación urbanística”.

En conclusión se **propone adoptar las siguientes medidas concretas provisionales:**

- **precintado y prohibición de acceso y uso de tres boxes y un guadarnés de 22 x 3,30 m.** (72,60 m2 construidos)
- **precintado y prohibición de acceso y uso de perrera de 9,20 x 2,30 metros de muro y tejado.** (21,16 m2 construidos)
- **precintado y prohibición de acceso y uso de gallinero de 3,90 m x 3,3 m.** (12,87 m2 construidos)
- **precintado y prohibición de acceso y uso de pista de equitación de 40 x 20 metros.** (800 m2 de superficie)
- **precintado y prohibición de acceso y uso de cuarto de almacén y porche con barra,** de 9,50 x 3,40 metros, todo de obra y techo tejado. (32,3 m2)
- **precintado y prohibición de acceso y uso de almacén de cochera,** de 11,40 x 6,10 m todo de obra y con techo tejado (69,54 m2)
- **precintado y prohibición de uso de las instalaciones de agua y electricidad** que vayan dirigidas a las construcciones precintadas arriba descritas.
- Se extenderá **acta** por el funcionario actuante presente en el acto del **precintado** y se procederá a la fijación de un escrito o adhesivo que describa el acto y las consecuencias de su incumplimiento, que son: **“la realización de obras en contra de la ordenación urbanística”.**

Considerando que de conformidad con el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, corresponde a la Alcaldía el inicio y resolución del presente procedimiento, si bien, dicha competencia fue delegada en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto de Alcaldía núm. 1744/2024, de 29 de noviembre.

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

PRIMERO.- Iniciar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística en relación con las actuaciones localizadas en la , descritas en el informe técnico transcrito en los antecedentes, de fecha 30/03/2026, y consistentes en:

- Construcción de cerramiento de todo el perímetro de la finca, con una altura de 3 metros en la parte de la fachada principal de la finca, y 2,5 metros aproximadamente en el resto del perímetro.
- Construcción de tres boxes para caballos y un guadarnés de 22 metros de largo por 3,30 de ancho aproximadamente, construidos con ladrillo en base de hormigón y techado de tejas.
- Construcción de una perrera de 9,20 metros de largo por 2,30 metros de ancho aproximadamente, construidos con ladrillo en base de hormigón y techado de tejas.
- Construcción de un gallinero de 3,90 metros de largo por 3,30 metros de ancho aproximadamente, construidos con ladrillo en base de hormigón y techado de tejas y jaula metálica.
- Construcción de una pista para equitación de 40 metros de largo por 20 metros de ancho aproximadamente, de bloques de hormigón en todo su perímetro.
- Construcción de una vivienda de unos 142 metros cuadrados a partir de la antigua existente.

- Construcción de un cuarto de 9,50 metros de largo por 3,40 de ancho aproximadamente, abierto en dos de sus lados y con una barra, construido con ladrillo en base de hormigón y con techado de tejas.
- Construcción de un almacén a modo de cochera, de 11,40 metros de largo por 6,10 de ancho aproximadamente, construido con ladrillo, hormigón y techado de tejas.

SEGUNDO.- Señalar que dichas actuaciones son incompatibles con la ordenación urbanística vigente en los términos señalados en el informe de los Servicios Técnicos de fecha 12/05/2026.

TERCERO.- Ordenar la suspensión inmediata de las actuaciones que hubiera en curso de ejecución, en virtud del artículo 152.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

CUARTO.- Ordenar la suspensión de suministros de agua, electricidad y telecomunicaciones de las actividades y obras cuya paralización se ha ordenado y notificar la orden de suspensión a las empresas suministradoras de servicios públicos, con objeto de que interrumpan la prestación de dichos servicios, salvo la vivienda.

QUINTO.- Ordenar la adopción de la medida cautelar consistente en el precintado de las obras que hubiere en curso de ejecución, descritas en el informe técnico complementario, de fecha 06/07/2026 previa notificación al promotor, al propietario, al responsable o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo.

SEXTO.- Notificar el presente acuerdo a los interesados para que puedan examinar el expediente y presentar las alegaciones que tengan por conveniente, otorgando al efecto un plazo de diez días hábiles a partir del siguiente al de la notificación del presente acuerdo.

SÉPTIMO.- Notificar al Registro de la Propiedad la incoación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad, para su publicidad y práctica de los asientos que procedan.

OCTAVO.- Poner el presente acuerdo en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos oportunos.

La Junta de Gobierno Local queda enterada, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto 1744/2024, de 29 de noviembre, se somete la propuesta a votación, siendo aprobada y adoptados los acuerdos que en la misma se contienen por unanimidad de los seis miembros que la integran.

13.- PROPUESTA RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA ANTE ACTUACIONES SIN TÍTULO PRECEPTIVO. EXPTE. 2026-DUR_01-000006.

Vista la propuesta suscrita por el Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad, de fecha 9 de julio de 2026, del siguiente tenor literal:

“Expediente nº: 2026/DUR_01/000006

Propuesta de acuerdo

Procedimiento: Protección de la legalidad urbanística en

RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA ANTE ACTUACIONES SIN TÍTULO PRECEPTIVO EN PARCELA CATASTRAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE SANLÚCAR LA MAYOR.

Visto el informe emitido por el Arquitecto municipal con fecha 08/07/2026, del siguiente tenor literal:

“REF: 2026/DUR_01/000006

ASUNTO: PARALIZACIÓN DE OBRAS Y ACTIVIDAD SIN LICENCIA Y NO LEGALIZABLES

LOCALIZACIÓN: PARCELA CATASTRAL

1.- Objeto del informe.

A partir de quejas y denuncias formuladas ante este ayuntamiento, se emite el presente informe coordinado con la actuación iniciada por Policía Local en agosto de 2024.

El técnico que suscribe, en relación con las obras y la actividad que se están realizando en el emplazamiento de la referencia, informa a los efectos de adoptar por la Junta de Gobierno Local un **acuerdo de inmediata suspensión de las obras y usos en curso** de ejecución (artículo 358.1 del Reglamento General LISTA).

2.- Fechas de las comprobaciones.

Existe un informe emitido por Policía Local con fecha 20 de agosto de 2024 sobre las actuaciones que se encontraban en desarrollo en dicha fecha.

El 27 de mayo de 2026 se realiza una visita de inspección por el arquitecto municipal que suscribe y agentes de Policía Local. Se realizó reportaje fotográfico del estado de la parcela .

El día 3 de junio se repitió nuevamente la visita de inspección, por arquitecto municipal y Policía Local, encontrando allí a la persona que se manifestó como propietario y/o responsable de las actuaciones en curso tanto en esta parcela , como en la (objeto de otro procedimiento de protección de la legalidad urbanística) que se encuentra enfrente al otro lado en el camino del Pozo Nuevo.

3.- Descripción de las actuaciones en curso de ejecución en la parcela .

A la fecha del 23 de junio de 2026, se comprueba que en la se encuentran las siguientes obras y actos de transformación en el terreno:

- Construcción de una nueva casa aislada de una planta con unos 167 m2 de superficie construida, con fecha de construcción, según Catastro, del año 2024. Sin embargo no puede acreditarse que se encuentre terminada.
- Acumulación de grandes volúmenes de tierras, áridos, material granular y/o de residuos de construcción o demolición, sin conocimiento de su procedencia y sin acreditar si son o no peligrosos.
- Acumulación y aparcamiento generalizado de maquinaria de obra civil, así como de cubas de acero y bañeras para transporte de materiales y residuos.
- Actividad de servicio de logística, almacén y acopio de residuos de la construcción y demolición, así como de materiales de construcción y maquinaria para obra civil y de movimiento de tierras.

4.- Construcciones antiguas existentes en la parcela.

En esta parcela, a unos 100 metros al sur de la nueva casa en construcción arriba mencionada, se encuentra una construcción antigua de unos 85 m2 construidos, sin uso residencial o de almacén, en estado de abandono. La fecha de construcción de la misma, según ortofotos, es anterior a 2003.

La fecha de terminación podrá acreditarse mediante medios fotográficos o similares que sean pertinentes en procedimiento dirigido al reconocimiento de la situación “legal” o “asimilado a fuera de ordenación”, en su caso.

5.- Antecedentes de obras.

Constan antecedentes de estas obras de vivienda y de la actividad de tipo industrial de tratamiento de residuos de construcción y demolición, y de materiales y maquinaria de movimientos de tierras desde 2024.

6.- Fotografías.

Se muestran las fotografías en el informe de Policía Local adjunto en el expediente.

7.- Necesidad de licencia urbanística.

7.1.- Licencia municipal.

Todas las actuaciones referidas en el presente informe se han de considerar como actos que están sujetos a licencia, conforme a la legislación vigente aplicable. El propietario está obligado a solicitar licencia de obras, licencia de movimiento de tierras y licencia para alterar o transformar el uso.

*Establece la ley que todo propietario tiene el **deber de mantener el suelo** y su masa vegetal en las **condiciones requeridas por la ordenación territorial y urbanística** y la legislación específica que le sea de aplicación, debiendo destinar los terrenos, construcciones y edificaciones al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística **y solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a cualquier acto o uso del suelo** (artículo 17.1 LISTA).*

*Y establece que **no es posible el ejercicio de los derechos si no se observa el cumplimiento de los deberes**, que vienen determinados por los instrumentos de ordenación urbanística y la legislación aplicable (artículo 17.2 LISTA).*

La ley establece que son actos sujetos a previa licencia urbanística municipal las obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo (artículo 137.1 LISTA).

7.2.- Afección de carreteras.

Toda la zona en la que se está desarrollando la actividad de tipo industrial y la construcción de la vivienda, se encuentra en terreno con afección de la ley de Carreteras de Andalucía, por estar en los metros de afección de la carretera . Cualquier actuación debería contar con autorización del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento de la Junta de Andalucía en Sevilla.

8.- Antecedentes de licencias.

No consta solicitud de licencia urbanística para ejecutar obras, movimientos de tierra o cambio de uso en esta parcela

9.- Marco normativo.

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

- **(TRLSTRU) Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).
- **(LISTA) Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.**
- **(RGLISTA) Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.**

Por lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su sustitución conforme a la Ley 7/2021, los siguientes instrumentos de planeamiento:

- **(NNSS) Normas Subsidiarias**, aprobadas definitivamente por la C.P.U. el 16 de diciembre de 1982.
- **(POTAUS) Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla** aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio, publicado en BOJA de 9 de julio de 2009.
- **PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL** a la LOUA de las NNSS. Pleno el 02/02/2010 (BOP de 07/06/2010).
- **Innovación nº 7 del PGOU. Mod. Normativa del Suelo No Urb. de Especial Protección.** Aprobada definitivamente el 22/10/2014 por resolución de la C.T.O.T.y Urb.. (BOJA de 13/11/2014).
- **Modificación Parcial NNSS** aprobada definitivamente por la C.P.O.T.U. el 26/03/03
- **Plan Parcial** , aprobado en pleno de fecha 30 de abril de 2007 (BOP de 03/09/2007).

10.- **Determinaciones previstas en la Ley y el Reglamento General de la LISTA.**

Disposición transitoria primera. Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor.

DT1ª regla a) 3ª

La presente Ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor. A estos efectos, y sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria segunda, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Clasificación del suelo y régimen de las actuaciones de transformación urbanística.

3.ª Los ámbitos de suelo urbanizable ordenado o sectorizado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. A los efectos de esta Ley **tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización**, considerando que las mismas se encuentran delimitadas.

Se deberá observar el cumplimiento de los Deberes de la promoción de las actuaciones de nueva urbanización (artículo 32 LISTA).

Por el artículo 282.1 RGLISTA, sobre el **ejercicio de la facultad de edificar en suelo sometido a actuaciones de transformación**, en suelo sometido a actuaciones de transformación urbanística delimitadas **sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, así como las de naturaleza provisional reguladas en el artículo 284.**

A la vista del artículo 284, se ha de informar que en este caso no procede la aplicación de los supuestos previstos para la implantación de **usos y obras de carácter provisional.**

11.- **Ordenación urbanística y territorial aplicable al terreno.**

11.1.- Ordenación actual. Año 2026.

El suelo sobre el que se emite el presente informe se encuentra en el ámbito del Plan Parcial , de las Normas Subsidiarias Municipales de 1982.

Es un Suelo Urbanizable Ordenado, según detalla el PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA aprobado en febrero de 2010.

Con la ley LISTA, ha de considerarse suelo **rústico**, con el régimen legal aplicable similar al de **actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización**.

11.2.- Ordenación del Plan parcial 9. Año 2007.

El Plan Parcial ordena una serie de viarios para acceso a una serie de manzanas de viviendas de tipología de ciudad jardín, unifamiliares aisladas.

Los parámetros urbanísticos relativos a las N.N.S.S. de Sanlúcar la Mayor, aplicables a dicha finca y que habrán de contemplarse en la redacción del Plan Parcial, son los siguientes:

Situación	Plan Parcial, Sanlúcar la Mayor
Superficie	27.000 m ² .(25.043 m ² . según medición real efectuada)
Desarrollo	Sistema de Compensación
Clasificación	Suelo Urbanizable
Calificación	Residencial con ordenanzas propias del Plan Parcial
Densidad	7 Viv/Há.
Nº Viviendas	18 Viviendas
Tipología edificable	Vivienda Unifamiliar Pareada ó Aislada
Altura	2 plantas (7,50 metros)
Cesiones	• 10% Aprovechamiento Medio: 1.414 m². • Areas Libres: 2.493 m². • S.I.P.S.: 333 m². • Viario estimado: 8.068 m² incluyendo 44 plazas aparcamiento.

En cuanto a la línea de posible edificación con relación al Ferrocarril, el pasado 12 de Julio de 2.005 se aprobó la Orden FOM/2230/2005 de 6 de Julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discorra por zonas urbanas, estableciéndose a 20 mts. de la arista exterior más próxima de la plataforma de las vías.

El desarrollo del plan parcial no se ha realizado, **no habiéndose tramitado Proyecto de Reparcelación**; no ha sido elaborado ni tramitado **ningún Proyecto de Urbanización**; tampoco ha sido formulado ningún **convenio urbanístico sobre este terreno** para la ejecución del mencionado plan parcial.

11.3.- Antecedentes Innovación PGOU. Año 2011.

Debido a la escasa viabilidad comercial de las parcelas y viviendas previstas, con una tipología de edificación unifamiliar aislada que no tiene fácil desarrollo en el mercado inmobiliario del momento, el ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor impulsó una modificación del Plan General para definir un modelo diferente de ordenación que sea viable en estos terrenos.

Por ello el Pleno de este Ayuntamiento de fecha **1 de febrero de 2011** acordó la **aprobación inicial** del documento de MODIFICACIÓN DEL PGOU-ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS A LA LOUA EN ÁMBITO PLAN PARCIAL DE SANLÚCAR LA MAYOR promovido por el Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor, redactado por el arquitecto D. en fecha diciembre de 2010. El documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno el 29 de julio de 2011.

El documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno el 29 de julio de 2011. Sobre este documento fue emitido dictamen del Consejo Consultivo en fecha 9 de mayo de 2012 en el que se realizan una serie de defectos a subsanar desde el punto de vista de la cuantificación de las superficies destinadas a cesiones de áreas libres. No se ha producido la subsanación por iniciativa del propietario, y por tanto no se ha producido la aprobación definitiva de este documento, por lo que no tiene validez actual, siendo aplicable el anterior plan parcial de fecha 2007.

12.- Sobre la finalidad de las actuaciones.

La actividad que se ejerce parece la propia de un recinto industrial dedicado a la gestión, logística y servicios de maquinaria para movimientos de tierra y áridos, así como transferencia y acopio de residuos de la construcción y/o acopio de material para transporte a obras de construcción externas a esta parcela.

Del testimonio de agentes de Policía Local, así como de vecinos, se desprende que el promotor manifiesta sin esconder que el destino de la parcela es ampliar la actividad de tráfico pesado con caminos, cubas, grúas dedicado al transporte, acopio, almacén, presuntamente de áridos, arena, grava, restos de demoliciones, acopio temporal y/o aparcamiento de maquinaria pesada y vehículos y maquinas en general del sector de la obra civil.

13.- Análisis de la compatibilidad conforme a la ley y su reglamento.

Las actuaciones de construcción de viviendas nuevas y la actividad descrita en estos informes de Policía Local, con independencia de que se encuentren o no expresamente prohibidos por los instrumentos de ordenación, **han de considerarse incompatibles** con el encaje previsto en la ley para actuaciones provisionales.

La construcción de nueva planta de la vivienda que se encuentra en el interior de la parcela, es un acto sin licencia solicitada y no es autorizable, teniendo en cuenta la ley y el régimen urbanístico vigente y aplicable.

No consta en cualquier caso solicitud de licencia de obra alguna para ninguna de las actuaciones realizadas.

Procede ordenar la inmediata suspensión de toda obra o movimiento de tierras, y la incoación de procedimiento dirigido a la reposición de la realidad física alterada.

14.- Procedimiento a seguir. Medidas provisionales.

A continuación se expone lo previsto en la **Ley 7/2021**, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante, **LISTA**) y su Reglamento General, aprobado por el **Decreto 550/2022**, de 29 de noviembre (en adelante, **RGLISTA**).

El conocimiento de la ejecución de obras sin licencia exige la actuación municipal para el restablecimiento de la legalidad urbanística, expresado en el artículo **360 RGLISTA**.

Según lo previsto en el artículo **151** de la **LISTA**, para el restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sin licencia, la Administración **acordará su legalización o impondrá las medidas necesarias** para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística, según resulten o no conformes con ella.

Por el artículo **152.3 LISTA**, cuando se trate de usos **en ejecución**, este Ayuntamiento, como Administración competente para iniciar el procedimiento, **dispondrá la paralización inmediata de dichas actuaciones y procederá a la incoación del procedimiento para el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística**.

Junto con el **acuerdo de inmediata suspensión**, se podrán adoptar **medidas provisionales**, de carácter provisional, incluso con carácter previo al acuerdo de inicio del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística ante actuaciones sin título habilitante y contraviniendo el título de declaración responsable arriba citado (artículo **358.4** del **RGLISTA**).

Se adoptarán **cuantas medidas cautelares provisionales sean necesarias** para garantizar la total interrupción de la actividad, **tales como el precintado de las obras, la retirada de materiales y maquinaria o la suspensión de suministros**. Las referidas medidas podrán adoptarse incluso con carácter previo al acuerdo de inicio en los casos de **urgencia inaplazable, y de forma motivada**.

La **notificación del acuerdo de paralización** podrá realizarse, **indistintamente, al promotor, al propietario, al responsable o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo**. Practicada la notificación, **se procederá de forma inmediata a la ejecución de las medidas cautelares provisionales adoptadas**.

15.- Titularidad.

Consta como titular en catastro la mercantil ., con CIF .

Se encuentra en tramitación la obtención de la nota simple del Registro de la Propiedad.

16.- CONCLUSIÓN:

En la parcela se encuentra en ejecución las siguientes actuaciones:

- Construcción de una nueva casa aislada de una planta con unos 167 m2 de superficie construida, terminada en el año 2024.
- Acumulación de grandes volúmenes de tierras, áridos, material granular y/o de residuos de construcción o demolición, sin conocimiento de su procedencia y sin acreditar si son o no peligrosos.
- Acumulación y aparcamiento generalizado de maquinaria de obra civil, así como de cubas de acero y bañeras para transporte de materiales y residuos.
- Actividad de servicio de logística, almacén y acopio de residuos de la construcción y demolición, así como de materiales de construcción y maquinaria para obra civil y de movimiento de tierras.

No se conoce el destino o vinculación de todo lo que se encuentra en ejecución, si bien puede considerarse que no parece conforme con las obras necesarias o propias de la utilización normal y racional del suelo rústico y el urbanizable ordenado; estas actuaciones no se consideran compatibles con el régimen de usos provisionales previstas en la LISTA y su Reglamento General. Se concluye por ello que todo lo que se encuentra en ejecución es incompatible con el régimen legal aplicable y la ordenación urbanística y territorial que determina los usos permitidos en este suelo.

No consta en cualquier caso solicitud de licencia de obra alguna para ninguna de las actuaciones realizadas.

Procede ordenar la inmediata suspensión de toda obra o movimiento de tierras, y la incoación de procedimiento dirigido a la reposición de la realidad física alterada.

Es por lo que en conclusión, se propone **dar cuenta** de estos hechos a la Junta de Gobierno local, en función de las atribuciones delegadas por Alcaldía mediante Decreto nº 1744/2024, de 29 de noviembre de 2024, proponiendo la adopción del siguiente acuerdo:

- **Primero, ordenar la paralización inmediata de toda actuación de obra material que se esté ejecutando en la parcela** .
- **Segundo, solicitar informe jurídico para la incoación del correspondiente procedimiento para el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística, en la parcela**
- **Tercero, ordenar la adopción de la medida cautelar provisional consistente en el precintado de las obras y actividad de maquinaria, aparcamiento y movimiento de tierras en la** previa notificación al promotor, al propietario, al responsable o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo.
- **Cuarto, notificar el acuerdo de paralización a** ., con CIF .

Lo que traslado para su conocimiento y efectos oportunos.”

Visto que se ha emitido informe de Secretaría de fecha 09/07/2026, sobre legislación aplicable y procedimiento a seguir.

Considerando que de conformidad con el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, corresponde a la Alcaldía el inicio y resolución del presente procedimiento, si bien, dicha competencia fue delegada en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto de Alcaldía núm. 1744/2024, de 29 de noviembre.

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

PRIMERO.- Iniciar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística en relación con las actuaciones en curso de ejecución en la Parcela , descritas en el informe técnico transcrito, consistentes en:

- Construcción de una nueva casa aislada de una planta con unos 167 m2 de superficie construida, con fecha de construcción, según Catastro, del año 2024. Sin embargo no puede acreditarse que se encuentre terminada.
- Acumulación de grandes volúmenes de tierras, áridos, material granular y/o de residuos de construcción o demolición, sin conocimiento de su procedencia y sin acreditar si son o no peligrosos.
- Acumulación y aparcamiento generalizado de maquinaria de obra civil, así como de cubas de acero y bañeras para transporte de materiales y residuos.
- Actividad de servicio de logística, almacén y acopio de residuos de la construcción y demolición, así como de materiales de construcción y maquinaria para obra civil y de movimiento de tierras.

SEGUNDO.- Señalar que dichas actuaciones son incompatibles con la ordenación urbanística vigente en los términos señalados en el informe de los Servicios Técnicos.

TERCERO.- Ordenar la suspensión inmediata de las actuaciones de obra que se encuentren en curso de ejecución, y de ejercicio de actividad relacionada en el informe técnico en curso de ejecución, en virtud del artículo 152.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

CUARTO.- Ordenar la suspensión de suministros de agua, electricidad y telecomunicaciones de las actividades y obras cuya paralización se ha ordenado y notificar la orden de suspensión a las empresas suministradoras de servicios públicos, con objeto de que interrumpan la prestación de dichos servicios.

QUINTO.- Ordenar la adopción de la medida cautelar provisional consistente en el precintado de las obras descritas previa notificación al promotor, al propietario, al responsable o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo.

SEXTO.- Notificar el presente acuerdo a los interesados para que puedan examinar el expediente y presentar las alegaciones que tengan por conveniente, otorgando al efecto un plazo de diez días hábiles a partir del siguiente al de la notificación del presente acuerdo.

SÉPTIMO.- Notificar al Registro de la Propiedad la incoación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad, para su publicidad y práctica de los asientos que procedan.

OCTAVO.- Poner el presente acuerdo en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos oportunos.”

La Junta de Gobierno Local queda enterada, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto 1744/2024, de 29 de noviembre, se somete la propuesta a votación, siendo aprobada y adoptados los acuerdos que en la misma se contienen por unanimidad de los seis miembros que la integran.

14.- PUNTO URGENTE (ART. 91.4 R.O.F.)

1º.- PROPUESTA DE LA DELEGADA DE GOBERNACIÓN, IGUALDAD Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA REALIZAR LA CONSULTA PÚBLICA PREVIA A LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO DE ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE SANLÚCAR LA MAYOR. EXPTE. 2026/ORD_01/000001

De conformidad con lo dispuesto en el art. 91.4 del ROF, a propuesta de la Sra. Delegada de Gobernación, Igualdad y Participación Ciudadana, se justifica la urgencia del punto en que el expediente, por cuestiones técnicas, no pudo ser remitido a la Secretaría para su inclusión en el orden del día de la convocatoria, siendo necesaria su inclusión como punto urgente por cuanto no está prevista la celebración de nuevas sesiones de Junta de Gobierno Local en el periodo estival.

En virtud de lo anterior, la Junta de Gobierno Local, acuerda por unanimidad de los seis miembros que la integran, incluir en el orden del día el punto.

Vista la propuesta emitida por la Sra. Delegada de Gobernación, Igualdad y Participación Ciudadana, de fecha 10 de julio de 2026, del siguiente tenor literal:

“La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, regula en su artículo 133 la participación de la ciudadanía en el procedimiento de elaboración de normas con rango de ley y reglamentos, estableciendo que con carácter previo a la elaboración de la norma, se sustanciará una consulta pública previa en la que se recabará la opinión de los ciudadanos y de las organizaciones más representativas que potencialmente se puedan ver afectados por la misma.

En la actualidad, el Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor se halla inmerso en un proceso de elaboración de una nueva regulación relativa a la elaboración de un Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegidas actualizado de Sanlúcar la Mayor.

Tal y como establece la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la consulta pública tiene carácter previo a la redacción del texto normativo. Por ello, se considera conveniente someter a consulta pública previa a la redacción de la Ordenanza, en los términos del

artículo 133 LPAC, esto es, con el fin de recabar la opinión de la ciudadanía y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas por la futura norma.

De acuerdo con ello, a propuesta de la Delegada de Gobernación, Igualdad y Participación Ciudadana, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto 1744/2024, de 29 de noviembre, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los seis miembros que la integran, tiene a bien adoptar el siguiente ACUERDO:

PRIMERO.- Someter a consulta pública previa a la elaboración del proyecto de Ordenanza Municipal Reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor, durante un plazo de 15 días hábiles.

SEGUNDO.- Que se publique la presente iniciativa en el Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica de este Ayuntamiento, en la web municipal y en el Portal de Transparencia a fin de recabar la opinión de la ciudadanía y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas por las futuras normas, para lo cual se pondrá a su disposición los documentos necesarios para poder pronunciarse al respecto.

TERCERO.- Que se notifique a los distintos portavoces de los grupos políticos municipales

CUARTO.- Una vez transcurrido el período establecido para la consulta pública previa, continuar la tramitación conforme a la normativa vigente.”

La sra. Delegada de Gobernación, Igualdad y Participación Ciudadana informa de que la presente Ordenanza será incluida en el Plan Anual Normativo en curso de elaboración.

La Junta de Gobierno Local queda enterada, y en base a las facultades delegadas por la Alcaldía mediante Decreto 1744/2024, de 29 de noviembre, se somete la propuesta a votación, siendo aprobada y adoptados los acuerdos que en la misma se contienen por unanimidad de los seis miembros que la integran.

Con ello, no habiendo ningún otro asunto que tratar, siendo las 10:05 horas, la Presidencia dio por finalizado el acto levantándose la Sesión, extendiéndose la presente Acta, de lo que como Secretaria, Doy Fe y firma el Alcalde.

El Alcalde,

[Fecha y Firmas Electrónicas]

La Secretaria,