



CERTIFICADO

Resolución nº: 264/2025
Fecha Resolución: 12/03/2025

BEATRIZ CRIVELL REYES, SECRETARIA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR
(SEVILLA)

CERTIFICA

Que por resolución de Alcaldía nº: 264 de fecha 12/03/2025, el Alcalde/Alcaldesa-Presidente ha resuelto lo siguiente:

ADMISIÓN A TRÁMITE DE SOLICITUD DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA SEGÚN PROYECTO DE ACTUACIÓN EN HACIENDA LOS PARRALES (FINCA EL PARRALEJO) CTRA A-472 P.K. 1+910, PARCELA 29, POLÍGONO 6. EXPTE. MOAD 2023/PES_02/001582

Vista la Propuesta de la Delegación de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad de fecha 27 de febrero de 2025 que dice como sigue:

“Vista la solicitud de autorización previa para actuación extraordinaria en suelo rústico en Hacienda Los Parrales (finca El Parralejo), Ctra. a-472 P.K. 1+910, parcela 29, polígono 6, del término municipal de Sanlúcar la Mayor, a instancias de Akemenida, S.L., para el desarrollo de una actividad turístico-recreativa de carácter permanente ligada a la hostelería, en torno al fomento de los valores paisajísticos, culturales y gastronómicos locales, según Proyecto de Actuación presentado con Registro de Entrada núm. 12605 de 05/12/2023 y redactado por el Arquitecto Fernando Valdés Morillo.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Municipal con fecha 06 de febrero de 2025, del siguiente tenor literal

“EXPEDIENTE: 2023/PES_02/001582

ASUNTO: AUTORIZACIÓN PREVIA DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO

OBJETO: PROYECTO DE ACTUACIÓN

PROMOTOR: AKEMENIDA, S.L.

LOCALIZACIÓN: HACIENDA LOS PARRALES (FINCA EL PARRALEJO) CTRA A-472 P.K. 1+910

CATASTRAL PARCELA 29, POLÍGONO 6

PROYECTO: CARLOS INFANTES GARCÍA- Arquitecto

1.- OBJETO DE LA ACTUACIÓN.

Se ha presentado una solicitud de tramitación de AUTORIZACIÓN PREVIA para una actuación y uso extraordinario en el suelo rústico, para lo que se aporta un Proyecto de Actuación (Reg. Entr. N° 12605 de 05/12/2023).

Se trata de una **actuación extraordinaria**, a partir de una **casa cortijo en situación legal**, mediante un **cambio de uso**, sin aumento de superficie construida ni transformación de la parcela, para destinarla a **actividad cultural-turístico-recreativa**. (De acuerdo con lo previsto en el artículo 20.a) y 22.1 de la LISTA, y de los artículos 22.a) y c) y artículo 30.2.b) 2º, 4º y 5º del Reglamento).

El documento que se informa es el Proyecto de Actuación presentado con Reg. Entr. N° 12605 de 05/12/2023 redactado por el arquitecto Fernando Valdés Morillo titulado **“Proyecto de Actuación en La Hacienda Los Parrales para el desarrollo de una actividad turístico-recreativa de carácter permanente ligada a la hostelería, en torno al fomento de los valores paisajísticos, culturales y gastronómicos locales”** firmado con fecha 4 de diciembre de 2023.

Este informe técnico es previo al informe jurídico y la admisión a trámite de la solicitud, conforme el artículo 32 del Reglamento de la LISTA.

Código Seguro De Verificación:	W29YZR23ufTh56waqVycPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	17/03/2025 09:16:16
	Beatriz Crivell Reyes	Firmado	17/03/2025 08:23:43
Observaciones		Página	1/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/W29YZR23ufTh56waqVycPw==		





2.- RESUMEN DE LA PROPUESTA.

Se resume lo más significativo de la propuesta.

- **Emplazamiento:** Parcela 29 del Polígono 6 de rústica.
- **Ámbito concreto objeto de proyecto:** Se tiene una **CASA CORTIJO** en la Finca El Parralejo, con **LICENCIA DE OBRAS** concedida por Resolución de Alcaldía de 20 de diciembre de 1989 (expediente de obras nº 185/89) a D. Carlos Infantes Alcón, y **LICENCIA DE OCUPACIÓN**, concedida el 8 de mayo de 2009.
- **Actuación propuesta por el propietario:** Se plantea el **CAMBIO DE USO** de la CASA CORTIJO para disponer de la misma como soporte de una ACTIVIDAD TURÍSTICA-RECREATIVA integrando las actividades agrícolas-paisajísticas, turístico-recreativas y culturales-gastronómicas en un único espacio que potencie sinergias y cree nuevas oportunidades para la empresa, el equipo humano que participa del proyecto y la comunidad local.
- **Nuevas construcciones:** con la propuesta de cambio de uso se hace constar que **NO** se contempla la ampliación de la superficie construida ni de la ocupación de suelo. Se respetaría por completo la envolvente existente sin más obra que las obras menores en el interior de la CASA CORTIJO para adaptarla en lo que sea necesario, sin alteraciones sustanciales dado que la estructura y configuración general de la casa permite reformas sencillas sin alterar la imagen exterior.

Situación de legalidad de la casa cortijo. Se considera la casa cortijo como una EDIFICACIÓN LEGAL (con licencia de obras y licencia de ocupación concedidas). Por otra parte, las construcciones que existen en su entorno, construidas sin licencia no forman parte de la propuesta que realiza el propietario. Se considera la independencia funcional y efectiva de la posibilidad de CAMBIO DE USO de la CASA CORTIJO de manera exclusiva, no se plantea ninguna actuación o cambio de uso para el resto de instalaciones o edificaciones que no cuentan con la situación de legalidad.

3.- ANTECEDENTES.

3.1.- Proyecto de Actuación aprobado en 2008.

En este mismo terreno fue aprobado por el **Pleno de fecha 19 de junio de 2008** el **Proyecto de Actuación** de Actividad Turístico-Recreativa de Carácter No Permanente al Aire Libre, en Finca El Parralejo, promovida por D. Carlos Infantes Alcón en representación de **AKEMENIDA, S.L.**

Posteriormente, por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha **20 de marzo de 2009** fue concedida la **Licencia de Instalación para Actividad Turístico-Recreativa** de Carácter No Permanente al Aire Libre, previa propuesta de **Calificación Ambiental favorable** emitida por el técnico municipal con fecha **3 de octubre de 2008** para dicha actividad.

Esta aprobación fue para un periodo de **10 años**, periodo que se ha completado en **marzo de 2019**.

3.2.- Proyecto de Actuación aprobado en 2021.

Fue adoptado acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 8 de mayo de 2020 por la que se admitió a trámite el **Proyecto de Actuación** en Suelo No Urbanizable para la implantación de **Actividad Recreativa de carácter ocasional al aire libre** en la **Parcela 6, Polígono 29, Finca "El Parralejo"** en Pago de la Fuente (Carretera A-472) de Sanlúcar la Mayor (Sevilla) solicitada por Javier Infantes García, en representación de **"AKEMENIDA S.L."** El **Pleno de fecha 21 de mayo de 2021** se aprobó el Proyecto de Actuación.

3.3.- Sobre otras construcciones no vinculadas a la petición.

Existe en la finca un salón para celebraciones, cuadras, guadarnés, almacén y nave anexa que fueron construidas sin licencia y fueron objeto de expediente de protección de la legalidad urbanística incoado por la Consejería de Obras Públicas. Consta que se produjo sentencia de 23 de enero de 2004 ordenando la demolición de las construcciones realizadas sin licencia, sobre las cuales no puede autorizarse uso o implantación de actividad alguna. Para estas instalaciones no es en absoluto posible conceder autorización de uso por su situación urbanística no legalizada y no legalizable en la actualidad.

4.- RÉGIMEN DE SUELO Y NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.

4.1.- Marco normativo vigente.

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

(TRLRSU) Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de

Código Seguro De Verificación:	W29YZR23ufTh56waqVycPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	17/03/2025 09:16:16
	Beatriz Crivell Reyes	Firmado	17/03/2025 08:23:43
Observaciones		Página	2/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/W29YZR23ufTh56waqVycPw==		





AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR
URBANISMO
URBANISMO AML

octubre).
(LISTA) Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. Es de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor, (Disposición Transitoria Primera).
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 de la Ley 7/2021 (LISTA), conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su sustitución conforme a dicha ley, 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).

4.2.- Clasificación del suelo según ley vigente (LISTA).

Por lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, regla a)1ª de la LISTA, los terrenos objeto del informe deben tener la siguiente consideración de **SUELO RÚSTICO**.

4.3.- Esquema de instrumentos aplicados ordenados cronológicamente.

A continuación se relaciona en orden cronológico el conjunto de instrumentos de ordenación con afección al Suelo No Urbanizable del municipio de Sanlúcar la Mayor:

Instrumento de ordenación	Denominación del suelo en que se plantea la actuación	Articulado aplicable
Normas Subsidiarias (NNSS). aprobadas por la C.P.U. el 16 de diciembre de 1982 (BOJA el <u>22 de enero de 1983</u>).	“Suelo No Urbanizable de Especial Protección. 1ª Categoría: Conservación Prioritaria Grupo 1º: Cornisa del Aljarafe”.	Artº 159 a 162 de las NNSS
Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Sevilla (PEPMFS). Resolución de 14 de febrero, de la DG de Urbanismo (BOJA Nº 70 de <u>10 de abril de 2007</u>).	“Paisaje Sobresaliente Cornisa Oeste del Aljarafe”	NORMA 36 del PEPMFS
Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS).	“Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o	Artº 4, 8, 64, 65, 74 y 75 del POTAUS.

Código Seguro De Verificación:	W29YZR23ufTh56waqVycPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	17/03/2025 09:16:16
	Beatriz Crivell Reyes	Firmado	17/03/2025 08:23:43
Observaciones		Página	3/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/W29YZR23ufTh56waqVycPw==		





AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR
URBANISMO
URBANISMO AML

<i>aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio (BOJA de 9 de julio de 2009).</i>	<i>Urbanística. Escarpes y Formas Singulares del Relieve. Cornisa Oeste del Aljarafe”.</i>	<i>Artº 20, 21 y 22 LISTA</i>
PGOU-ADAPTACIÓN PARCIAL de las NNSS a la LOUA <i>aprobado por el Pleno el 2 de febrero de 2010, (el BOP el 7 de junio de 2010).</i>	<i>“Suelo No Urbanizable de Especial Protección. PEPMF Paisaje Sobresaliente Cornisa Oeste del Aljarafe”.</i>	<i>Artº 159 a 162 NNSS. NORMA 36 del PEPMF. Artº 4, 8, 64, 65, 74, 75 POTAUS. Artº 20, 21 y 22 LISTA</i>
Innovación nº 7 del PGOU-ADAPTACIÓN PARCIAL de las NNSS a la LOUA. <i>Modificación de la Normativa del Suelo Urbanizable de Especial Protección, aprobada el 22 de octubre de 2014 por la CTOTU de Sevilla, (BOJA de 13 de noviembre de 2014).</i>	<i>“Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística. Escarpes y Formas Singulares del Relieve. Cornisa Oeste del Aljarafe”.</i>	<i>Artº 159 a 162 NNSS. NORMA 36 del PEPMF. Artº 4, 8, 64, 65, 74, 75 POTAUS Artº 20, 21 y 22 LISTA</i>

4.4- RÉGIMEN URBANÍSTICO Y TERRITORIAL VIGENTE Y APLICABLE EN LA ACTUALIDAD.

En la actualidad, el régimen de los terrenos viene configurado de esta manera:

INSTRUMENTO	PGOU-ADAPTACIÓN PARCIAL de las NNSS a la LOUA. <i>Tras la Innovación nº 7 del mismo aprobada el 22 de octubre de 2014 por la Comisión Territorial de Ord. del Territorio y Urb. de Sevilla, (Publicado en BOJA de 13 de noviembre de 2014).</i>
CLASIFICACIÓN	Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística. Escarpes y Formas Singulares del Relieve. Cornisa Oeste del Aljarafe.
ARTICULADO APLICABLE:	• NNSS: Artº 159 a 162 • POTAUS: Artº 4, 8, 64, 65, 74 y 75 • NORMA 36 del PEPMF • LISTA: Artº 20, 21 y 22

Inicialmente en las NNSS estos terrenos eran clasificados como: “Suelo No Urbanizable de Especial Protección. 1ª Categoría: Conservación Prioritaria Grupo 1º: Cornisa del Aljarafe”

Y en la actualidad, tras la Innovación nº 7 del Planeamiento General Vigente figuran clasificados como: “Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Territorial o Urbanística. “Escarpes y Formas Singulares del Relieve. Cornisa Oeste del Aljarafe”.

No obstante, las determinaciones propias que fueron establecidas para la zona de “Conservación Prioritaria Grupo 1º: Cornisa del Aljarafe” no han desaparecido, por lo que son de aplicación los artículos 159 a 162 de las NNSS.

Por la DT Cuarta.3 de la LOUA, con la formulación de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de 1982, se adquiere el rango o denominación de PGOU (Plan General de Ordenación Urbanística).

Por los artículos 3, 4 y 5 del PGOU-Adaptación Parcial se establece la debida integración de los documentos, su interpretación y el orden de prelación.

El citado PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA contiene un ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Por las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda del ANEXO a las Normas Urbanísticas citado, se puede concretar la situación urbanística y el conjunto de normativa aplicable según las determinaciones establecidas y no derogadas.

Por el ARTÍCULO 14 del ANEXO se refunden y concretan las determinaciones para el Suelo No Urbanizable, reenviando a la

Código Seguro De Verificación:	W29YZR23ufTh56waqVycPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	17/03/2025 09:16:16
	Beatriz Crivell Reyes	Firmado	17/03/2025 08:23:43
Observaciones		Página	4/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/W29YZR23ufTh56waqVycPw==		





AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR
URBANISMO
URBANISMO AML

aplicación de los artículos originales de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias antes citados.

5.- REPRODUCCIÓN DEL ARTICULADO APLICABLE.

Por facilidad para el seguimiento del contenido aplicado, se procede en este apartado a transcribir los artículos que se consideran necesarios y que constituye el fundamento del presente informe urbanístico sobre la actuación.

5.1.- Transcripción de los artículos de las Normas Urbanísticas:

NNSS. Art. 159. Áreas de Protección Especial.- “Por su valor especial gozarán de atención especial por el Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor, precisándose la solicitud expresa de licencia para toda actuación con incidencia sobre ellas, incluidas las modificaciones de su aprovechamiento agrícola y en general cualquier transformación, en su sentido más amplio, que afecte a su destino y naturaleza”.

NNSS. Art. 160. “Constituyen estos terrenos los así señalados en el Plano-1 de Ordenación de las NN.SS.”

NNSS. Art. 161. Licencias.- Queda prohibido cualquier tipo de edificación, movimiento de tierras, obras de urbanización o alteración de la flora existente.

NNSS. Art. 162. Control municipal.- El Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor vendrá obligado a la vigilancia de estos terrenos, controlando en particular los procesos de erosión y tomando las medidas pertinentes para la corrección de los mismos.

5.2.- Transcripción de la NORMA 36 del PEPMF.

El artículo 14.3 del ANEXO remite a lo siguiente:

Para el caso de los tres espacios protegidos, Complejos Serranos de Palmares y La Herrería y el **Paisaje Sobresaliente Cornisa Oeste del Aljarafe**, serán de aplicación las determinaciones incluidas en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla.

Espacio protegido: Cornisa Oeste del Aljarafe.

Además de las Normas Generales del Título II del Plan Especial de Protección del Medio Físico, a este espacio le son de aplicación específicamente las Normas Particulares número 35 y 36, relativas al nivel de protección especial y a la calificación de Paisaje Sobresaliente.

[36. Paisajes sobresalientes (PS).

1. Se entiende por tal, aquellos espacios que se caracterizan por su reconocida singularidad paisajística, frecuentemente apoyadas en rasgos geomorfológicos notables. Suelen presentar asimismo importantes calores faunísticos y/o botánicos. En general son unidades de reducida extensión y relativa uniformidad.

2. En estos espacios se prohíbe:

- a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- b) Las obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.
- c) Las construcciones e instalaciones agrarias anejas a la explotación excepto las infraestructuras mínimas de servicio.
- d) Las actuaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros.
- e) Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.
- f) Cualquier tipo de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
- g) Las actividades turística-recreativas excepto las que más adelante se señalan.
- h) Las viviendas aisladas, excepto las ligadas a la explotación en las condiciones que se establecen a continuación.
- i) Las construcciones y edificios públicos singulares.
- j) Las actuaciones de carácter infraestructural excepto la localización del viario de carácter general previo Estudio de Impacto Ambiental que asegure la minimización de los impactos paisajísticos.

Código Seguro De Verificación:	W29YZR23ufTh56waqVycPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	17/03/2025 09:16:16
	Beatriz Crivell Reyes	Firmado	17/03/2025 08:23:43
Observaciones		Página	5/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/W29YZR23ufTh56waqVycPw==		





AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR
URBANISMO
URBANISMO AML

- k) En general cualquier uso o actividad que pueda implicar degradación de los valores paisajísticos que se pretenden proteger.
l) Las instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas de acuerdo a lo dispuesto en la norma 26.
b) Las construcciones no permanentes de restauración siempre que no supongan impactos paisajísticos significativos.
c) Los usos turísticos y recreativos en edificaciones legales existentes.
d) Las obras de protección hidrológica y en general todas aquellas encaminadas a potenciar los valores paisajísticos protegidos.
e) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios. La licencia deberá ser denegada cuando concurran algunas de las circunstancias establecidas en la letra h) de la Norma 37.3.]

5.3.- Transcripción del artículo 22 de la LISTA.

Artículo 22. Actuaciones extraordinarias.

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

(...)

5.4.- Transcripción de los artículo 74 y 75 de las Normas del POTAUS.

Artículo 74 POTAUS. Objetivos de los Escarpes y Formas Singulares del Relieve. (N).

Son objetivos del Plan en relación con los Escarpes y Formas Singulares del Relieve los siguientes:

- a) Prevención de riesgos asociados al deslizamiento de laderas.
b) Incremento de la cubierta forestal.
c) Cualificación del paisaje.

Artículo 75 POTAUS. Ordenación de los Escarpes y Formas Singulares del Relieve. (D y R).

1. En los Escarpes y Formas Singulares del Relieve, identificados en el plano de ordenación del Sistema de Protección, no podrán autorizarse actuaciones que supongan su aterrazamiento, edificación, o pérdida de cubierta arbórea o forestal en todos aquellos terrenos con pendientes superiores al 10% en un 25 % de su superficie. (D)
2. Los proyectos de infraestructuras que afecten a estos ámbitos deberán realizar un estudio específico de su incidencia y minimizar su impacto sobre la estabilidad de las laderas, la escorrentía superficial y el paisaje. (D)
3. Con el objetivo de garantizar la estabilidad de sus laderas, la ordenación de usos de estos espacios tendrá como objetivo el mantenimiento y la recuperación de la vegetación arbórea o forestal y, en su caso, de las plantaciones de olivares localizadas en ellas. (D)

Código Seguro De Verificación:	W29YZR23ufTh56waqVycPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	17/03/2025 09:16:16
	Beatriz Crivell Reyes	Firmado	17/03/2025 08:23:43
Observaciones		Página	6/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/W29YZR23ufTh56waqVycPw==		





4. El planeamiento general de los municipios afectados por escarpes en contacto con los núcleos urbanos favorecerá el papel paisajístico (punto de percepción) de los mismos mediante la creación de instalaciones o itinerarios para la observación y disfrute del uso público y el paisaje. (D)
5. Los Escarpes y Formas Singulares del Relieve definidos en el plano de ordenación del Sistema de Protección se considerarán prioritarios para las actuaciones incluidas en los programas de reforestación previstos en la Sección anterior. (D)
6. Se recomienda a la administración sectorial competente la elaboración de un estudio sobre la restauración paisajística de las canteras históricas ubicadas en Los Alcores. (R)

6.- ANÁLISIS DEL DOCUMENTO PRESENTADO.

Se informa el Proyecto de Actuación presentado con Reg. Entr. N° 12605 de 05/12/2023 redactado por el arquitecto Fernando Valdés Morillo titulado “**Proyecto de Actuación en La Hacienda Los Parrales para el desarrollo de una actividad turístico-recreativa de carácter permanente ligada a la hostelería, en torno al fomento de los valores paisajísticos, culturales y gastronómicos locales**” firmado con fecha 4 de diciembre de 2023.

El procedimiento de autorización de las **actuaciones extraordinarias** (artículo 32.1 del RGTO) establece que conforme al artículo 22.3 de la Ley, las actuaciones extraordinarias requieren, para ser legitimadas, de una **autorización previa** a la licencia que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, otorgada por el Ayuntamiento. Para ello, en este caso el promotor solicita la **declaración de actuación de interés público o social** (según el caso previsto en el 32.1.a) del RGTO).

6.1.- Sobre las actuaciones en suelo rústico (artículo 22.a) y C) RGTO LISTA).

Se informa que la actuación propuesta no está expresamente prohibida por la ordenación territorial y urbanística, y tiene cabida como actuación extraordinaria en el régimen legal del suelo rústico (artículo 22.a) RGTO LISTA).

Por otra parte, el alcance de las actuaciones se consideran adecuadas al entorno rural donde se ubican, además de considerar su integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado (artículo 22.c) RGTO LISTA).

6.2.- Sobre la adecuación y proporcionalidad de las actuaciones en suelo rústico (artículo 26 RGTO LISTA).

No se plantea la ejecución de obras fuera de la casa cortijo existente, por lo que se entiende que se cumple con lo regulado en dicho artículo.

6.3.- Sobre las actuaciones extraordinarias (artículo 30 RGTO LISTA).

El alcance y contenido de las actuaciones consiste en el cambio de uso de la casa, de vivienda a soporte de uso hostelero, recreativo y cultural, mediante reforma interior en la casa y adecuación exterior con nueva plantación (reforestación) y regeneración de parte de la finca cuya vegetación y topografía se encuentra alterada respecto la situación anterior al año 2000.

Se informa que lo anterior se considera compatible y conforme con el régimen de protección que, en este caso, le es de aplicación. Se trataría de un uso y actuación de interés público o social que contribuye a la ordenación y el desarrollo del medio rural, y que ha de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano (artículo 30.1 RGTO).

Tiene que ser declarada, si procede, mediante acuerdo municipal, la consideración de “usos y actuaciones de interés público o social que contribuyen a la ordenación y el desarrollo del medio rural”, fundamentado en las circunstancias 2ª, 4ª y 5ª del artículo 30.2.b) del RGTO LISTA:

“2º. Que se considere de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio o que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local.

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

5º. Que contribuya a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular o a evitar el despoblamiento de las zonas rurales.”

7.- ANÁLISIS DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.

Se regula el procedimiento en el artículo 33 del RGTO.

Código Seguro De Verificación:	W29YZR23ufTh56waqVycPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	17/03/2025 09:16:16
	Beatriz Crivell Reyes	Firmado	17/03/2025 08:23:43
Observaciones		Página	7/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/W29YZR23ufTh56waqVycPw==		





AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR
URBANISMO
URBANISMO AML

7.1.- Identificación de la Administración Pública, entidad o persona promotora de la actuación.

La empresa promotora de este proyecto es AKEMENIDA, S.L. con C.I.F.: B-41.512.351, cuyo representante es D. JAVIER INFANTES GARCÍA, con los datos de notificación que constan en la solicitud.

7.2. Descripción detallada de la actuación.

a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos que son objeto de la cualificación.

La finca, denominada "El Parralejo", conocida también como "Hacienda Los Parrales", se encuentra ubicada en el término municipal de Sanlúcar la Mayor, en la comarca del Aljarafe. Esta extensión se emplaza entre el núcleo urbano de Sanlúcar la Mayor y la ribera del río Guadiamar.

Catastralmente es la parcela 29 del polígono 6 de rústica. La finca abarca una superficie de casi 40 hectáreas. En el Proyecto de Actuación se incluye la descripción de linderos, identificación registral, catastral y planos de situación y emplazamiento.

b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.

En el Proyecto de Actuación se expresa que la hacienda Los Parrales abarca aproximadamente una superficie de 44.4 hectáreas, compuesta de las siguientes fincas catastrales:

Referencia Catastral	Superficie en hectáreas	Uso predominante
41087A029000060000FI	39.8 ha	Agrario (olivos de secano)
41087A029000160000FW	1.2 ha	Agrario (olivos de secano)
41087A029000120000FS	1.7 ha	Agrario (olivos de secano)
41087A029000170000FA	0.9 ha	Agrario (olivos de secano)
41087A029000060001GO	0.8 ha	residencial

Desde una perspectiva física, la finca se extiende transversalmente sobre la cornisa del Guadiamar, desde el núcleo urbano en su cota más alta (aproximadamente 140 m sobre el nivel del mar) hasta el Corredor Verde en su punto más bajo (aproximadamente 30 m sobre el nivel del mar). En el Proyecto se describen tres áreas diferenciadas por su altitud: zona alta, zona de fuertes pendientes y zona baja.

Jurídicamente, se aporta anexo con copia de escrituras y de nota Simple del Registro de la propiedad nº 1 de Sanlúcar la Mayor, siendo la finca registral con nº **14220** (Identificador Unico de Fincas Registrales: 41010000977162) con una cabida de 42 hectáreas, 83 áreas y 90 centiáreas, (428.390 m2) inscrita a nombre de AKEMENIDA, S.L, al Tomo 2424, Libro 314, Folio 223, Alta 1.

c) Características socioeconómicas de la actuación.

En el Proyecto contiene una descripción que se puede resumir como sigue:

Actualmente, Los Parrales cuenta con una licencia que solo permite la celebración al aire libre de eventos esporádicos en una sección muy reducida de los jardines de la casa-cortijo. Esta licencia prohíbe explícitamente el uso de las edificaciones y específicamente la utilización de la casa-cortijo, según lo que fue solicitado y aprobado.

Este proyecto busca ahora cambiar la utilización de la casa-cortijo de residencial a turístico-recreativo, adecuando sus espacios interiores para albergar la nueva sede de la Fundación Cilla del Cabildo y ofrecer servicios permanentes de hostelería tanto en la casa-cortijo como en la totalidad de los espacios ajardinados que la rodean.

El propósito es integrar las actividades agrícolas-paisajísticas, turístico-recreativas y culturales-gastronómicas en un único espacio.

Para lograrlo, se propone **ampliar el ámbito de actuación**, con la incorporación de la casa-cortijo y todos los espacios ajardinados perimetrales para poder responder con una oferta más rica a los requerimientos de un mercado cada vez más exigente.

Se busca **seguridad jurídica a largo plazo**, que permita para consolidar la actividad al poder realizar inversiones con un carácter más permanente.

Se expresa que se potenciaría el **empleo local**, con la formación y el empleo de alta cualificación en áreas vinculadas con las

Código Seguro De Verificación:	W29YZR23ufTh56waqVycPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	17/03/2025 09:16:16
	Beatriz Crivell Reyes	Firmado	17/03/2025 08:23:43
Observaciones		Página	8/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/W29YZR23ufTh56waqVycPw==		





AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR
URBANISMO
URBANISMO AML

tres actividades estratégicas arriba indicadas, así como muchas otras de carácter más genérico asociadas al incremento de actividad económica.

Se añade que se afectaría a otras **actividades externas**, pues se generarían oportunidades económicas para negocios locales con los que estableceremos sinergias.

Se añade también que se beneficia la **promoción turística** en el municipio, sirviendo de canal para proyectar los valores paisajísticos, culturales y gastronómicos del pueblo a una audiencia más amplia y, en gran medida, internacional.

d) Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

En el Proyecto contiene una descripción que se puede resumir como sigue:

- **La casa-cortijo.** Es la edificación principal de la hacienda y el objeto principal de este Proyecto de Actuación. Se trata de una edificación conformada por dos cuerpos en L en torno a un patio de acceso. El cuerpo principal tiene tres plantas, mientras que el cuerpo secundario tiene un solo nivel. Esta edificación tiene licencia de obra (1989) y primera ocupación (2009). Esta última licencia contiene un informe de los servicios técnicos y jurídicos argumentando el carácter de "edificación legal existente".
- **Otras edificaciones fuera de ordenación.** Además de la casa cortijo se han edificado a lo largo del tiempo una serie de construcciones adicionales fruto de las necesidades propias de las actividades desarrolladas. Estas edificaciones, por tanto, no cumplen con la condición de "Edificaciones Legales Existentes" y quedan fuera del alcance de este Proyecto de Actuación. Su existencia no condiciona de ninguna manera la actividad que se pretende implantar, que es completamente autónoma de las mismas. Todos los viarios, instalaciones y servicios necesarios para dicha actividad pertenecen a la casa-cortijo o a sus espacios exteriores ajardinados en su entorno. No obstante, estas edificaciones han sido declaradas fuera de ordenación según el expediente 31300/41/-01/008 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. Esta es la transcripción exhaustiva de elementos que se encuentran afectados por dicho expediente:
 - Edificación aislada de una planta destinada a salón de celebraciones.
 - Cuadras situadas a la izquierda del portal de acceso, guadarnés y almacén situado a la derecha del mismo.
 - Nave de 50 m² adosada a un corral de aves y otras edificaciones complementarias.
 - **Espacios exteriores ajardinados.** Se pretende utilizar la totalidad de los espacios exteriores existentes vinculados a la casa-cortijo para el uso turístico-recreativo, según queda expresado en la documentación gráfica. El proyecto **no propone modificación alguna de estos espacios, tan solo requiere del derecho para su utilización.**
 - **Infraestructura viaria.** La hacienda cuenta con un acceso viario desde la carretera Sevilla-Huelva (antigua N-43, hoy A-472) compuesto por un carril adicional en mediana en la dirección Sevilla-Huelva, y en la dirección contraria una zona de espera y distribución con una entrada y salida independiente para facilitar las maniobras.

e) Justificación, en su caso, de las condiciones de implantación de una edificación residencial, conforme al artículo 30.4.

Este Proyecto de Actuación no contempla la construcción de una edificación residencial. La casa-cortijo tiene hoy en día el uso de vivienda y el cambio aquí propuesto es compatible con la preservación en una porción limitada del edificio de la vivienda existente.

f) Plazo de inicio y terminación de las obras con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

Se declara en el Proyecto que las obras de adecuación tendrán una duración no mayor a 6 meses a partir de la aprobación de la correspondiente licencia de obra.

7.3.- Justificación, fundamentación y definición, según las características de la actuación, de los siguientes extremos:

a) Interés público o social o incompatibilidad para localizar la actuación en suelo urbano, según proceda, conforme al artículo 30.

Se expone en el documento aportado que la actuación puede considerarse de carácter **estratégico para el desarrollo económico y social** del municipio y generadora de potenciales efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local, teniendo en cuenta que implicará una sustancial mejora del efecto marca de Sanlúcar la Mayor en relación con una actividad turístico-recreativa de alta calidad y conllevará la formación y contratación de mano de obra cualificada en diversas profesiones vinculadas con las tres actividades estratégicas, anteriormente detalladas.

Se añade que la actuación contribuirá a la **conservación y puesta en valor del patrimonio histórico**, específicamente a través de la financiación de la Fundación Cilla del Cabildo, y que permitirá continuar el proceso de rehabilitación del propio edificio de la Cilla y otras edificaciones vinculadas dentro del casco antiguo. Así como el fomento y puesta en valor del patrimonio cultural de nuestro pueblo.

Código Seguro De Verificación:	W29YZR23ufTh56waqVycPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	17/03/2025 09:16:16
	Beatriz Crivell Reyes	Firmado	17/03/2025 08:23:43
Observaciones		Página	9/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/W29YZR23ufTh56waqVycPw==		





AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR
URBANISMO
URBANISMO AML

Se añade, además, que la actuación **contribuirá a conservar y proteger los espacios naturales**, directamente en la propia finca e indirectamente a través del fomento de los mismos por parte de la Fundación Cilla del Cabildo. La actividad aquí propuesta tiene como eje fundamental el disfrute de la cornisa del Guadiamar así como el conocimiento y difusión de los valores paisajísticos, culturales y gastronómicos de toda la zona.

Una parte importante de los beneficios de la actividad turístico-recreativa se utilizan para la conservación paisajística de las zonas de pendientes de la finca, las cuales representan una ventaja competitiva diferencial de la oferta.

Se justifica en el proyecto presentado que la actividad que se promueve no es otra que la que da continuidad de la que se desarrolla en la actualidad bajo una Declaración de Interés Social por parte del ayuntamiento, con relación a diversas licencias aprobadas en los últimos años:

- **21/05/2021 Pleno del Ayuntamiento Sanlúcar la Mayor** (Aprobación del Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable en la finca "El Parralejo", Parcela 6 del Polígono 29, Finca "El Parralejo" en Pago de la Fuente de Sanlúcar la Mayor, de la Actividad Turístico Recreativa, de carácter no permanente ligada al ámbito de la restauración, promovido por la entidad "Akeménida SL").
- **20/03/2009 Junta de Gobierno Ayuntamiento Sanlúcar la Mayor** (Licencia de establecimiento destinado a Actividad de Hostelería y Esparcimiento (Actividad Turístico-Recreativa de Carácter ocasional al Aire Libre) a ejercer en el Parralejo. Pago de la Fuente. Ctra A 472, Km 569, solicitada por D. Carlos Infantes Alcón en representación de Akeménida SL).
- **19/06/2008 Pleno del Ayuntamiento Sanlúcar la Mayor** (Aprobación del Proyecto de Actuación de Actividad Turístico-Recreativa de carácter No Permanente al Aire Libre, en la finca El Parralejo, promovido por D. Carlos Infantes Alcón en representación de la entidad "Akeménida SL").

Por último, se justifica que cabe considerar el impacto positivo que este Proyecto de Actuación puede tener a la hora de fomentar iniciativas de desarrollo que contribuya a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular y a evitar el despoblamiento de las zonas rurales. La actividad aquí propuesta necesariamente habrá de generar sinergias con emprendedores de la zona para poder ofertar numerosos servicios de calidad con alto valor añadido.

b) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo rústico y justificación de la ubicación concreta propuesta.

Se expresa en el documento que la actividad propuesta se centra principalmente en el fomento y disfrute de los valores paisajísticos de la Cornisa del Guadiamar, y en particular, los asociados a la Cañada de Sigüenza, y por tanto, requiere localizarse específicamente en esta ubicación. Las privilegiadas vistas sobre la cornisa constituyen una señal de identidad del proyecto y se erigen como un factor diferencial dentro de la oferta turístico-recreativa

c) Compatibilidad de la actuación con el régimen del suelo rústico y con la ordenación territorial y urbanística de aplicación.

En el documento aportado se justifica de conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la LISTA, así como con lo establecido en los artículos 22.a) y c) y artículo 30.2.b) regla 2ª, 4ª y 5ª del REGLAMENTO LISTA, siendo considerado como un uso y una actuación extraordinaria en suelo rústico, de uso turístico y recreativo en edificaciones legales existentes, toda vez que no está expresamente prohibido por la ordenación territorial y urbanística y no se plantean actuaciones más allá que la reforma en el interior de la casa cortijo con licencia concedida en 1989.

Se aplica lo previsto en la NORMA 36.3.C por reenvío a la misma en el Anexo a las normas Urbanísticas del Texto del PGOU-Adaptación a la LOUA del planeamiento vigente aprobado el 2 de febrero de 2010, que forma el instrumento de ordenación urbanística vigente.

d) Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial afectada, acompañada de la documentación que resulte exigible por la misma.

Queda justificado que no se afecta otra normativa sectorial, por no ejecutarse obras externas que afecten a yacimientos arqueológicos, al dominio público hidráulico, vías pecuarias, servidumbres aeronáuticas o servicio de carreteras, entre otras.

e) Cumplimiento de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

Queda justificado que no se induce a la formación de nuevos asentamientos, toda vez que el desarrollo del uso turístico recreativo en la casa existente no constituye un acto que favorezca la formación de núcleo de población.

f) Análisis de la incidencia territorial, paisajística y ambiental y definición de las medidas correctoras de los impactos que pudiera generar.

Proyecto de Actuación promueve al menos dos de los objetivos del POTAUS, en la medida que esta actuación protege la cubierta vegetal existente, que es ya muy significativa en el entorno de la casa-cortijo, y la incrementa en tanto que sostiene la plantación de nuevos olivos en las zonas que han quedado erosionadas y donde se han ido perdiendo especímenes.

Código Seguro De Verificación:	W29YZR23ufTh56waqVycPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	17/03/2025 09:16:16
	Beatriz Crivell Reyes	Firmado	17/03/2025 08:23:43
Observaciones		Página	10/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/W29YZR23ufTh56waqVycPw==		





AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR
URBANISMO
URBANISMO AML

A pesar de que este Proyecto de Actuación no recae directamente sobre los terrenos identificados como de riesgo (aquellos con una pendiente superior al 10%), es relevante destacar, una vez más, que con relación a este cuerpo normativo, una parte fundamental de la misma se basa en el mantenimiento y puesta en valor de dichos terrenos para su uso y disfrute del público.

g) Viabilidad económico-financiera de la actuación.

En el Proyecto se justifica que desde el punto de vista del presupuesto de ejecución material, los trabajos de adecuación interior de la casa-cortijo previstos pueden suponer un coste estimado de unos 50,000 euros en obras de rehabilitación y mejoras del interior del edificio existente y 25,000 euros en equipos y maquinarias (fundamentalmente de cocinas y protección contra incendios), que podrían variar dependiendo de los requerimientos normativos que se deriven del proyecto de obra en su momento.

Cabe, por tanto, asumir que la actuación es viable en cualquiera de los casos, en tanto y en cuanto la inversión inicial es perfectamente asumible por la promotora y en ningún caso pondría en peligro la actividad, como si lo haría el hecho de no contar con la seguridad jurídica para poder ampliar la oferta.

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

Se propone en el Proyecto la cualificación de los terrenos de manera indefinida, condicionado al mantenimiento de dicha actividad

7.4.- Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

a) Las correspondientes a los deberes legales del régimen del suelo rústico.

b) Compromiso de mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento.

c) Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la Ley.

d) Solicitud de licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, que será declarada previa audiencia al interesado.

Se actúa en el régimen legal del suelo rústico, señalado en el documento. Para ello se aplica con carácter general lo previsto en el artículo 19.4 de las LISTA. El documento contiene el siguiente apartado de compromiso:

El promotor adquiere los siguientes compromisos, de acuerdo con el art. 33.4 del reglamento de la LISTA:

- Cumplir con los deberes legales del régimen del suelo rústico.
- Mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento.
- El pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la Ley.
- Solicitar la licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa.

8.- CONCLUSIÓN:

Visto el objeto de lo solicitado, se informa que se considera justificado, de conformidad con lo establecido en el artículo 20.a) y 22.1 de la LISTA, así como con lo establecido en los artículos 22.a) y c) y artículo 30.2.b) regla 2ª, 4ª y 5ª del REGLAMENTO LISTA, siendo considerado como un uso y una actuación extraordinaria en suelo rústico, de uso turístico y recreativo en edificaciones legales existentes, toda vez que no está expresamente prohibido por la ordenación territorial y urbanística y no se plantean actuaciones más allá que la reforma en el interior de la casa cortijo con licencia concedida en 1989.

Visto el contenido del Proyecto de Actuación, que se considera ajustado a lo previsto en el Reglamento de la LISTA, y en el que se establece el alcance y límites de la intervención solicitada, quedando estrictamente ceñida a la reforma de la casa cortijo y a la regeneración de las laderas a su estado original, sin autorización para ejecutar cualquier obra o uso fuera de la casa.

Sobre la solicitud de tramitación de AUTORIZACIÓN PREVIA para una actuación y uso extraordinario en el suelo rústico (Reg. Entr. N° 12605 de 05/12/2023) se emite, conforme al artículo 32 del Reglamento de la LISTA, **INFORME FAVORABLE**, previo al informe jurídico y la admisión a trámite de la solicitud, sobre el Proyecto de Actuación presentado con Reg. Entr. N° 12605 de 05/12/2023 redactado por el arquitecto Fernando Valdés Morillo titulado **“Proyecto de Actuación en La Hacienda Los Parrales para el desarrollo de una actividad turístico-recreativa de carácter permanente ligada a la hostelería, en torno al fomento de los valores paisajísticos, culturales y gastronómicos locales”** firmado con fecha 4 de diciembre de 2023.”

Visto el informe emitido por Arquitecto Municipal con fecha 24 de febrero de 2025, complementario del anterior, que a continuación se transcribe:

Código Seguro De Verificación:	W29YZR23ufTh56waqVycPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	17/03/2025 09:16:16
	Beatriz Crivell Reyes	Firmado	17/03/2025 08:23:43
Observaciones		Página	11/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/W29YZR23ufTh56waqVycPw==		





“EXPEDIENTE: 2023/PES_02/001582

ASUNTO: AUTORIZACIÓN PREVIA DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO

OBJETO: PROYECTO DE ACTUACIÓN

PROMOTOR: AKEMENIDA, S.L.

LOCALIZACIÓN: HACIENDA LOS PARRALES (FINCA EL PARRALEJO) CTRA A-472 P.K. 1+910

CATASTRAL PARCELA 29, POLÍGONO 6

PROYECTO: CARLOS INFANTES GARCÍA- Arquitecto

Se emite el presente informe como complementario al suscrito con fecha 6 de febrero de 2025 (CSV IV7VFTB5ADU3ZXR7QREVOTQHKQ)..

Sobre la no inducción a la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico (artículo 24 RGTO LISTA).

Se ha comprobado lo establecido en el artículo 24 del reglamento, con el fin de prevenir la formación de nuevos asentamientos.

En este caso, con el cambio de uso de la vivienda solicitado, se comprueba que no se induce a la formación de nuevos asentamientos.

Así, en relación con el apartado 2.a) del artículo 24, se comprueba que no estamos ante un acto de segregación o división, por lo que no se incurre en peligro de formación de asentamientos por esta razón.

Respecto al 24.2.b), no es una solicitud en la que se traten transmisiones de cuotas proindiviso que tengan relación con una asignación individualizada del terreno por fracciones inferiores a la parcela mínima. No se propone alteración alguna de la parcela ni de cuotas proindiviso.

Por comprobación con lo regulado en el 24.2.c), se informa que en este caso no existen en la parcela agrupaciones de edificaciones, ni otras construcciones que por número y separación o distancia se encuentren en situación de incumplimiento. Las reglas establecidas en el 24.2.c) se cumplen, por lo que no existe inconveniente.

Igualmente la actuación solicitada es conforme con lo previsto en el 24.2.e) y d). No se propone la construcción de nuevas edificaciones ni viviendas.

Se comprueba justificada la condición del 24.2.f), pues no se produce trazado de viarios propios de zonas urbanas o suburbanas.

Sobre lo dispuesto en el 24.2.g) se comprueba que no se produce la aparición de infraestructuras de servicios básicos diferentes a actuaciones ordinarias. En proyecto se justifica que la parcela cuenta ya con suministro de agua y electricidad, resolviendo el saneamiento con equipos autónomos.

Sobre la adecuación y proporcionalidad de las actuaciones en suelo rústico (artículo 26 RGTO LISTA).

Con la solicitud no se plantea la ejecución de obras fuera de la casa cortijo existente. En relación con la consideración de la adecuación y proporcionalidad exigida por el artículo 26, se informa que:

Esta actuación extraordinaria de uso diferente al de vivienda, se considera proporcionado y adecuado en el contexto de la edificación, su parcela y el entorno rústico en que se encuentra. (art. 26.a).

No se aplica lo regulado en el 26.b) y c) al no tratarse de implantación de nuevas infraestructuras.

Sobre lo dispuesto en el 26.d) no hay disconformidad; la casa cortijo actual posee cocina y resto de estancias propias de vivienda, y la edificación soportando un uso cultural, social, recreativo puede igualmente disponer de cocina.

No se plantea la instalación de contenedores ni la construcción de cerramientos o muros que limiten el campo visual o la desfiguración del paisaje.

Ya se parte de una construcción existente con uso vivienda, y la solicitud presentada no propone nuevos volúmenes o alteración física del exterior o entorno edificado, por lo que se considera justificado el cumplimiento de la adecuación y proporcionalidad del artículo 26.

Código Seguro De Verificación:	W29YZR23ufTh56waqVycPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	17/03/2025 09:16:16
	Beatriz Crivell Reyes	Firmado	17/03/2025 08:23:43
Observaciones		Página	12/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/W29YZR23ufTh56waqVycPw==		





AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR
URBANISMO
URBANISMO AML

Sobre otros requisitos derivados de normativa sectorial (artículo 30.5 RGTO LISTA).

Se informa que con la solicitud del cambio de uso no se afecta otra normativa sectorial, por no ejecutarse obras externas que afecten a yacimientos arqueológicos, al dominio público hidráulico, vías pecuarias, servidumbres aeronáuticas o servicio de carreteras, entre otras."

Visto el informe de Secretaría de fecha 26/02/2025 , obrante en el expediente.

*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.- Admitir a trámite de la solicitud de autorización previa para actuación extraordinaria en suelo rústico en Hacienda Los Parrales (finca El Parralejo), Ctra. a-472 P.K. 1+910, parcela 29, polígono 6, del término municipal de Sanlúcar la Mayor, a instancias de Akeménida, S.L., para el desarrollo de una actividad turístico-recreativa de carácter permanente ligada a la hostelería, en torno al fomento de los valores paisajísticos, culturales y gastronómicos locales, según Proyecto de Actuación presentado con Registro de Entrada núm. 12605 de 05/12/2023 y redactado por el Arquitecto Fernando Valdés Morillo.

SEGUNDO.- Someter el Proyecto de Actuación a información pública por plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la publicación, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, en el Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica Municipal (<https://sedesanlucarlamayor.dipusevilla.es>), y en el Portal de Transparencia.

TERCERO.- Practicar trámite de audiencia a las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados y a los titulares de derecho de propiedad de los terrenos colindantes que pudieran verse afectados por la actuación, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto.

CUARTO.- Solicitar de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo informe de incidencia territorial conforme a lo dispuesto en el artículo 71.1.a) del RGLISTA."

Visto cuanto antecede, de conformidad con la normativa citada, por medio de la presente tengo a bien dictar la siguiente **RESOLUCIÓN**:

PRIMERO.- Admitir a trámite de la solicitud de autorización previa para actuación extraordinaria en suelo rústico en Hacienda Los Parrales (finca El Parralejo), Ctra. a-472 P.K. 1+910, parcela 29, polígono 6, del término municipal de Sanlúcar la Mayor, a instancias de Akeménida, S.L., para el desarrollo de una actividad turístico-recreativa de carácter permanente ligada a la hostelería, en torno al fomento de los valores paisajísticos, culturales y gastronómicos locales, según Proyecto de Actuación presentado con Registro de Entrada núm. 12605 de 05/12/2023 y redactado por el Arquitecto Fernando Valdés Morillo.

SEGUNDO.- Someter el Proyecto de Actuación a información pública por plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la publicación, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, en el Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica Municipal (<https://sedesanlucarlamayor.dipusevilla.es>), y en el Portal de Transparencia.

TERCERO.- Practicar trámite de audiencia a las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados y a los titulares de derecho de propiedad de los terrenos colindantes que pudieran verse afectados por la actuación, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto.

CUARTO.- Solicitar de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo informe de incidencia territorial conforme a lo dispuesto en el artículo 71.1.a) del RGLISTA.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, expido la presente con el visto bueno del Sr/Sra Alcalde/Alcaldesa, en AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR a 14/03/2025

Vº Bº
Alcalde-Presidente

Fdo.: Raúl Castilla Gutiérrez

Fdo.: Beatriz Crivell Reyes

[Firmas electrónicas]

Código Seguro De Verificación:	W29YZR23ufTh56waqVycPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Raul Castilla Gutierrez	Firmado	17/03/2025 09:16:16
	Beatriz Crivell Reyes	Firmado	17/03/2025 08:23:43
Observaciones		Página	13/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/W29YZR23ufTh56waqVycPw==		



D^a. BEATRIZ CRIVELL REYES, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR (SEVILLA), en cumplimiento de lo establecido en el artículo 32.2.b) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y una vez emitido informe por los Servicios Técnicos al respecto, tiene a bien emitir el siguiente

INFORME JURÍDICO (Expte. 2023/PES_02/001582)

ASUNTO: PROYECTO DE ACTUACIÓN AUTORIZACIÓN PREVIA DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO

PROMOTOR: AKEMÉNIDA, S.L.

LOCALIZACIÓN: HACIENDA LOS PARRALES (FINCA EL PARRALEJO) CTRA. A-472 P.K. 1+910, PARCELA 29, POLÍGONO 6.

PRIMERO: Antecedentes

Consta en el expediente remitido por los Servicios Técnicos:

- Proyecto de Actuación en La Hacienda Los Parrales para el desarrollo de una actividad turístico-recreativa de carácter permanente ligada a la hostelería, en torno al fomento de los valores paisajísticos, culturales y gastronómicos locales, presentado con Registro de Entrada número 12605 de fecha 05/12/2023.
- Informe emitido por el Arquitecto Municipal con fecha 06/02/2025, favorable a la aprobación del Proyecto de Actuación.
- Informe emitido por el Arquitecto Municipal con fecha 24/02/2025, complementario del anterior.

SEGUNDO: legislación aplicable.

- 1) Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU)
- 2) Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).
- 3) 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.
- 4) Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Sanlúcar la Mayor aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 16 de diciembre de 1982. Adaptación Parcial de las NNSS a la LOUA, aprobada el 02/02/2010.

TERCERO: DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO RÚSTICO.

De conformidad con el artículo 19 de la LISTA:

“1. El contenido urbanístico de la propiedad en suelo rústico comprende los derechos de disposición, uso, disfrute y explotación de los terrenos, lo que incluye los actos precisos para el desarrollo:

a) De los usos ordinarios que, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, no se encuentren prohibidos por la ordenación territorial y urbanística, quedando sujetos a las limitaciones y requisitos impuestos por la legislación y planificación aplicables por razón de la materia.

b) De los usos extraordinarios que, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley, pudieran autorizarse en esta clase de suelo.

2. También comprende el derecho a participar en las actuaciones de transformación urbanística en los

Código Seguro de Verificación	IV7SUHTPCF6PRHW3UNQS4EX7MQ	Fecha	26/02/2025 11:34:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ALVARO GARCIA GUTIERREZ (FIRMANTE)		
Firmante	BEATRIZ CRIVELL REYES (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7SUHTPCF6PRHW3UNQS4EX7MQ	Página	1/10



términos establecidos en esta Ley, sus normas de desarrollo, así como en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

3. En los suelos rústicos especialmente protegidos y en los suelos rústicos preservados, los derechos reconocidos en el apartado 1 quedarán sometidos a la defensa y mantenimiento de los valores, fines y objetivos que motivaron su protección o preservación conforme al régimen que se establezca en la legislación y ordenación sectorial, territorial y urbanística correspondiente. Las determinaciones de los Planes de Ordenación de Recursos Naturales prevalecerán sobre el resto de instrumentos de ordenación conforme a la legislación básica estatal.

4. El contenido urbanístico de la propiedad en suelo rústico comprende los siguientes deberes:

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

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

c) Los inherentes a las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico común, cuando sean procedentes, de conformidad con lo establecido en esta Ley y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

d) Cuando el suelo rural no esté sometido al régimen de una actuación de urbanización, el propietario tendrá, además de lo previsto en los apartados anteriores, el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales establecidas en esta Ley para legitimar los usos privados extraordinarios, así como el de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.

e) Cuando el suelo rústico común se incluya en una actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos establecidos en esta Ley y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística."

CUARTO: Actuaciones en suelo rústico

La LISTA prevé que en el suelo rústico puedan desarrollarse actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o uso del suelo, bien sea como una actuación ordinaria, en virtud del régimen previsto en su artículo 21, bien sea como actuación extraordinaria, con arreglo a lo regulado en su artículo 22.

En todo caso, como señala el artículo 20 de dicha norma así como el artículo 22 del RGLISTA, tales actuaciones:

a) Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación. A estos efectos, se consideran compatibles con la ordenación los usos y actuaciones que no estén expresamente prohibidos.

Código Seguro de Verificación	IV7SUHTPCF6PRHW3UNQS4EX7MQ	Fecha	26/02/2025 11:34:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ALVARO GARCIA GUTIERREZ (FIRMANTE)		
Firmante	BEATRIZ CRIVELL REYES (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7SUHTPCF6PRHW3UNQS4EX7MQ	Página	2/10



b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos de acuerdo con los parámetros objetivos establecidos en el artículo 24 del Reglamento 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 de la Ley.

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 puedan llegar a generar dinámicas de utilización del territorio o demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

El artículo 24.2 del RGLISTA, en sus apartados a) a g) establece los parámetros objetivos para considerar que un determinado acto induce a la formación de un nuevo asentamiento.

Asimismo, conforme al artículo 24.1 del RGLISTA los instrumentos de ordenación urbanística establecerán parámetros objetivos, complementarios a lo dispuesto en el apartado 2 del citado artículo 24 del RGLISTA, para evitar el riesgo de formación de nuevos asentamientos en suelo rústico al margen de las actuaciones de transformación urbanísticas.

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

c) Conforme a lo dispuesto en el artículo 25 del RGLISTA, quedarán vinculadas al uso que justifica su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno rural donde se ubican, además de considerar su integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado. En este sentido, deberá justificarse el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 26 del RGLISTA.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 del RGLISTA:

“1. 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, sometiéndose las restantes actuaciones al medio de intervención administrativa que corresponda, según lo previsto en los artículos 137 y 138 de la Ley. La licencia, o en su caso la declaración responsable, habilitará para la implantación de un uso concreto y cualquier modificación del mismo requerirá de una autorización previa, si supone la implantación de una actuación extraordinaria, y de un nuevo título habilitante.

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.

3. Se requerirá de una autorización previa para la ampliación de las actuaciones extraordinarias implantadas que impliquen un incremento de la superficie ocupada o edificada superior al veinticinco por ciento sobre la inicialmente autorizada y, en todo caso, para los cambios de uso.

4. Las actuaciones ordinarias y extraordinarias a que se refieren, respectivamente, las Secciones 2ª y 3ª de este Capítulo requerirán de informe de incidencia territorial de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, cuando concorra alguno de los supuestos previstos en el artículo 71.”

Sobre los extremos indicados del artículo 20 de la LISTA y desarrollados en los artículos 22 a 26 del RGLISTA, el Técnico municipal se pronuncia en su informe en los siguientes términos:

- Al respecto de la **compatibilidad con el régimen del suelo rústico**, el Técnico municipal indica en su informe que nos encontramos ante suelo rústico, configurándose, tras la Innovación n.º 7 del Planeamiento

Código Seguro de Verificación	IV7SUHTPCF6PRHW3UNQS4EX7MQ	Fecha	26/02/2025 11:34:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ALVARO GARCIA GUTIERREZ (FIRMANTE)		
Firmante	BEATRIZ CRIVELL REYES (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7SUHTPCF6PRHW3UNQS4EX7MQ	Página	3/10



General vigente como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística. Escarpes y Formas Singulares del Relieve. Cornisa Oeste del Aljarafe. Asimismo señala:

“Se informa que la actuación propuesta no está expresamente prohibida por la ordenación territorial y urbanística, y tiene cabida como actuación extraordinaria en el régimen legal del suelo rústico (artículo 22.a) RGTO LISTA)”.

- Sobre la **posibilidad de inducir a la formación de nuevos asentamientos**, el Técnico municipal señala que *“Queda justificado que no se induce a la formación de nuevos asentamientos, toda vez que el desarrollo del uso turístico recreativo en la casa existente no constituye un acto que favorezca la formación de núcleo de población.”* Asimismo, en su informe complementario de fecha 24/02/2025, el Técnico justifica el cumplimiento de los parámetros objetivos establecidos al respecto en el artículo 24 del RGLISTA.

- Sobre la **adecuación y proporcionalidad de las actuaciones en suelo rústico**, el Técnico municipal informa:

“6.2.- Sobre la adecuación y proporcionalidad de las actuaciones en suelo rústico (artículo 26 RGTO LISTA).

No se plantea la ejecución de obras fuera de la casa cortijo existente, por lo que se entiende que se cumple con lo regulado en dicho artículo”.

Asimismo, el informe técnico indica que *“el alcance de las actuaciones se consideran adecuadas al entorno rural donde se ubican, además de considerar su integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado (artículo 22.c) RGTO LISTA)”.*

Asimismo, en su informe complementario de fecha 24/02/2025, el Técnico justifica el cumplimiento de los extremos regulados en el artículo 26 del RGLISTA en relación a la adecuación y proporcionalidad de las actuaciones en suelo rústico.

TERCERO.- Actuaciones extraordinarias.

Se plantea por la entidad Akemenida, S.L. la implantación de una actuación extraordinaria, a partir de una casa cortijo en situación legal, mediante un cambio de uso, sin aumento de superficie construida ni transformación de la parcela, para destinarla a actividad cultural-turístico-recreativa.

De conformidad con el artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía -LISTA-, en su redacción dada por la Sentencia del TC de 10 de febrero de 2024:

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

2. Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo.

3. En los términos que se establezcan reglamentariamente podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el apartado b) del artículo 20 ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del

Código Seguro de Verificación	IV7SUHTPCF6PRHW3UNQS4EX7MQ	Fecha	26/02/2025 11:34:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ALVARO GARCIA GUTIERREZ (FIRMANTE)		
Firmante	BEATRIZ CRIVELL REYES (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7SUHTPCF6PRHW3UNQS4EX7MQ	Página	4/10



suelo rústico.

El RGLISTA en su artículo 30.2 y 3 establece:

“2. Son usos y actuaciones de interés público o social que contribuyen a la ordenación y el desarrollo del medio rural las siguientes:

a) Las promovidas por las Administraciones Públicas en ejercicio de sus competencias, las establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y las declaradas de Interés Autonómico.

b) Las declaradas de interés público o social mediante acuerdo municipal que fundamente alguna de las siguientes circunstancias:

1º. Que se trate de dotaciones no previstas en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística y que sea necesaria o conveniente su localización en suelo rústico.

2º. Que se considere de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio o que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local.

3º. Que contribuya a la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico mediante la implantación de usos que permitan su mantenimiento, conservación y rehabilitación.

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

5º. Que contribuya a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular o a evitar el despoblamiento de las zonas rurales.

3. Son usos y actuaciones incompatibles con el medio urbano los que supongan el desarrollo de actividades nocivas, insalubres, molestas o peligrosas para la población y los que así se consideren en la normativa de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.”

En este sentido, el Técnico municipal informa:

“El alcance y contenido de las actuaciones consiste en el cambio de uso de la casa, de vivienda a soporte de uso hostelero, recreativo y cultural, mediante reforma interior en la casa y adecuación exterior con nueva plantación (reforestación) y regeneración de parte de la finca cuya vegetación y topografía se encuentra alterada respecto la situación anterior al año 2000.

Se informa que lo anterior se considera compatible y conforme con el régimen de protección que, en este caso, le es de aplicación. Se trataría de un uso y actuación de interés público o social que contribuye a la ordenación y el desarrollo del medio rural, y que ha de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano (artículo 30.1 RGTO).

Tiene que ser declarada, si procede, mediante acuerdo municipal, la consideración de “usos y actuaciones de interés público o social que contribuyen a la ordenación y el desarrollo del medio rural”, fundamentado en las circunstancias 2ª, 4ª y 5ª del artículo 30.2.b) del RGTO LISTA”.

Finalmente, el artículo 30 del RGLISTA en su apartado 5 dispone que *“Cuando la normativa sectorial que resulte de aplicación establezca requisitos que condicionen la implantación de la actuación extraordinaria, deberá acreditarse el cumplimiento de estos en el trámite de autorización previa.”.*

El Técnico municipal señala al respecto en su informe complementario que *“se informa que con la solicitud del cambio de uso no se afecta otra normativa sectorial, por no ejecutarse obras externas que afecten a yacimientos arqueológicos, al dominio público hidráulico, vías pecuarias, servidumbres aeronáuticas o servicio de carreteras, entre otras.”*

CUARTO.- Procedimiento de autorización de las actuaciones extraordinarias.

Conforme al artículo 22.3 de la LISTA, Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los

Código Seguro de Verificación	IV7SUHTPCF6PRHW3UNQS4EX7MQ	Fecha	26/02/2025 11:34:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ALVARO GARCIA GUTIERREZ (FIRMANTE)		
Firmante	BEATRIZ CRIVELL REYES (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7SUHTPCF6PRHW3UNQS4EX7MQ	Página	5/10



terrenos donde pretendan implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

En desarrollo de dicho artículo, el artículo 32 del RGLISTA, dispone que las actuaciones extraordinarias requieren, para ser legitimadas, de una autorización del Ayuntamiento previa a la licencia que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse y que alternativamente:

- a) Declare la actuación de interés público o social, en los supuestos del artículo 30.2.b).
- b) Reconozca su incompatibilidad con el medio urbano, en los supuestos del artículo 30.3.
- c) Autorice la implantación de una vivienda no vinculada, conforme al artículo 31.

De acuerdo con los artículos 22.3 de la LISTA y artículo 32.2 del RGLISTA, el procedimiento de autorización se ajustará a los siguientes trámites:

a) Solicitud de la persona o entidad promotora acompañada del Proyecto de Actuación, conforme al artículo 33. Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en el plazo de diez días, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare.

b) Admitida a trámite la solicitud, previo informe técnico y jurídico, se someterá el Proyecto de Actuación a información pública por plazo no inferior a un mes, conforme a lo previsto en el artículo 8.

Simultáneamente, y por el mismo plazo, se practicará trámite de audiencia a las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados y a los titulares del derecho de propiedad de los terrenos colindantes que pudieran verse afectados por la actuación, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto.

c) Cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 71, se solicitará durante el trámite de información pública informe vinculante sobre el Proyecto de Actuación a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, que habrá de emitirse en el plazo de dos meses, según lo previsto en el artículo 72.

d) La resolución del procedimiento, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación, corresponde al órgano municipal competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a lo previsto en la legislación sobre régimen local. Conforme al artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, dicha competencia corresponde al Pleno.

e) El acuerdo correspondiente se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento, donde se publicará igualmente el Proyecto de Actuación aprobado.

3. Transcurrido el plazo de seis meses desde la entrada de la solicitud en el Registro electrónico del órgano competente para su tramitación sin que se produzca la notificación al interesado de la resolución del procedimiento, se entenderá denegada la autorización.

4. Cuando la actuación afecte a terrenos pertenecientes a más de un término municipal, la autorización habrá de otorgarse por los Ayuntamientos afectados que podrán colaborar mediante la celebración de convenios, en los términos previstos en el artículo 8 de la Ley, o a través de las técnicas legalmente establecidas, como la encomienda de gestión, para la ordenación de los respectivos procedimientos y la concentración de trámites que, por su naturaleza, admitan un impulso simultáneo y no sea obligado su cumplimiento sucesivo.

En defecto de lo anterior, la solicitud se tramitará simultáneamente en los Ayuntamientos afectados. Una vez autorizada la actuación por todos los municipios, las resoluciones de aprobación y el Proyecto de Actuación se publicarán conforme a lo previsto en el apartado 2.

Código Seguro de Verificación	IV7SUHTPCF6PRHW3UNQS4EX7MQ	Fecha	26/02/2025 11:34:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ALVARO GARCIA GUTIERREZ (FIRMANTE)		
Firmante	BEATRIZ CRIVELL REYES (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7SUHTPCF6PRHW3UNQS4EX7MQ	Página	6/10



5. La persona o entidad promotora de la actuación podrá solicitar la tramitación conjunta de la autorización previa y de la licencia de obras, debiendo aportar junto a la solicitud el Proyecto de Actuación y el proyecto de edificación correspondiente. En la instrucción del procedimiento se practicarán los trámites de ambos procedimientos y en la resolución se hará constar la autorización para la implantación de la actuación y para la ejecución de las obras previstas.

6. Las actuaciones extraordinarias del artículo 30.2.a) y aquellas para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística no requerirán de autorización previa. En este supuesto será preceptivo un informe de compatibilidad urbanística en el procedimiento de autorización sectorial de la actuación. El informe será solicitado por el órgano administrativo al que corresponda autorizar la actuación y será emitido en el plazo máximo de un mes por los Ayuntamientos afectados.

Cuando estas actuaciones tengan incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley, en el procedimiento sectorial se solicitará informe vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

QUINTO.- Proyecto de Actuación.

El Proyecto de Actuación para la implantación de una actuación extraordinaria debe contener las determinaciones contempladas en el artículo 33 del RGLISTA, a saber:

"1. Identificación de la Administración Pública, entidad o persona promotora de la actuación.

2. Descripción detallada de la actuación, que incluirá:

- a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos que son objeto de la cualificación.*
- b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.*
- c) Características socioeconómicas de la actuación.*
- d) Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.*
- e) Justificación, en su caso, de las condiciones de implantación de una edificación residencial, conforme al artículo 30.4.*
- f) Plazo de inicio y terminación de las obras con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.*

3. Justificación, fundamentación y definición, según las características de la actuación, de los siguientes extremos:

- a) Interés público o social o incompatibilidad para localizar la actuación en suelo urbano, según proceda, conforme al artículo 30.*
- b) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo rústico y justificación de la ubicación concreta propuesta.*
- c) Compatibilidad de la actuación con el régimen del suelo rústico y con la ordenación territorial y urbanística de aplicación.*
- d) Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial afectada, acompañada de la documentación que resulte exigible por la misma.*
- e) Cumplimiento de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.*
- f) Análisis de la incidencia territorial, paisajística y ambiental y definición de las medidas correctoras de los impactos que pudiera generar.*
- g) Viabilidad económico-financiera de la actuación.*

Código Seguro de Verificación	IV7SUHTPCF6PRHW3UNQS4EX7MQ	Fecha	26/02/2025 11:34:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ALVARO GARCIA GUTIERREZ (FIRMANTE)		
Firmante	BEATRIZ CRIVELL REYES (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7SUHTPCF6PRHW3UNQS4EX7MQ	Página	7/10



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

4. Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

- a) Las correspondientes a los deberes legales del régimen del suelo rústico.
- b) Compromiso de mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento.
- c) Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la Ley.
- d) Solicitud de licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, que será declarada previa audiencia al interesado.

El informe técnico analiza el contenido del Proyecto de Actuación y constata la inclusión en el mismo de todos los extremos indicados, concluyendo que se considera ajustado a lo previsto en el RGLISTA.

SEXTO.- DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN DE LOS TERRENOS

Conforme al artículo 22.4 de la LISTA, “reglamentariamente, y para concretos y determinados usos o actividades, se podrá establecer una duración limitada de la cualificación con la obligación de restitución de los terrenos finalizada la misma.”.

En este sentido, el RGLISTA en su artículo 34 establece lo siguiente en relación a la duración de la cualificación de los terrenos::

“1. Con carácter general, la autorización de una actuación extraordinaria establecerá un plazo ilimitado para la cualificación de los terrenos y advertirá que el cese de las actividades que se desarrollan en la misma durante más de cinco años seguidos dará lugar, previa audiencia al interesado, a la pérdida de vigencia de la autorización con obligación de restituir los terrenos a su estado natural.

2. Estarán sometidas a un plazo determinado las actuaciones extraordinarias que autoricen usos o actividades con una duración limitada en el tiempo, las que requieran de una concesión administrativa sobre terrenos de dominio público y las que se autoricen sobre terrenos incluidos en ámbitos de transformación previstos en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística. La autorización en estos casos establecerá el plazo de la cualificación teniendo en cuenta el tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión y, en su caso, el plazo de la concesión administrativa correspondiente, disponiendo la posibilidad de renovar la misma a solicitud de los interesados, antes de su finalización.

El transcurso del plazo dará lugar a la pérdida de vigencia de la autorización obligando a las entidades y promotores o a quienes se subroguen en sus obligaciones a restituir los terrenos a su estado natural sin derecho a indemnización.

Las condiciones anteriores se harán constar en la licencia que autorice la ejecución de la actuación y en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria.”

El informe técnico señala al respecto: “Se propone en el Proyecto la cualificación de los terrenos de manera indefinida, condicionado al mantenimiento de dicha actividad”.

SÉPTIMO.- PRESTACIÓN COMPENSATORIA

Conforme al artículo 22.5 de la LISTA, “Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo con una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que

Código Seguro de Verificación	IV7SUHTPCF6PRHW3UNQS4EX7MQ	Fecha	26/02/2025 11:34:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ALVARO GARCIA GUTIERREZ (FIRMANTE)		
Firmante	BEATRIZ CRIVELL REYES (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7SUHTPCF6PRHW3UNQS4EX7MQ	Página	8/10



hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Para las viviendas unifamiliares aisladas será, en todo caso, del quince por ciento.

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

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

En desarrollo de dicho artículo, el RGLISTA en su artículo 35 establece lo siguiente:

- Conforme al artículo 22.5 de la Ley, con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria de naturaleza no tributaria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo. La prestación compensatoria correspondiente a las actuaciones extraordinarias tramitadas en desarrollo de una declaración de interés autonómico de carácter privado se integrará, igualmente, en el Patrimonio Municipal de Suelo.

- En las actuaciones extraordinarias, la cuantía de la prestación será del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos, sin perjuicio de las reducciones que puedan practicarse sobre la misma conforme a lo dispuesto en las ordenanzas municipales. La cuantía en el caso de viviendas unifamiliares será, en todo caso, del quince por ciento.

- La cuantía de la prestación compensatoria de las actuaciones extraordinarias podrá minorarse en las ordenanzas municipales conforme a los siguientes criterios, que podrán ser acumulativos:

- a) Volumen de las inversiones para la implantación de usos productivos.
- b) Impacto de la actuación en la economía y el empleo local.
- c) Contribución a la protección del patrimonio histórico y el medio ambiente.
- d) Incorporación de instalaciones de energía a partir de fuentes renovables.
- e) Medidas adicionales a las estrictamente necesarias para la integración ambiental y paisajística de la actuación.
- f) Otros criterios de oportunidad de similar naturaleza.

- Las actuaciones en edificaciones existentes que no impliquen un cambio de uso no estarán sometidas a prestación compensatoria.

- La cuantía de la prestación compensatoria en las actuaciones edificatorias, consistentes en la ampliación de una edificación legal, se calculará teniendo en cuenta exclusivamente el presupuesto de ejecución material de las obras de ampliación y se devengará sin perjuicio de la necesidad de tramitar una nueva autorización previa de conformidad con el artículo 25.3.

Como señala el informe técnico, el promotor incluye entre sus compromisos, el del pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la Ley. Deberá calcularse el importe de la prestación compensatoria a abonar por el promotor y se devengará con motivo de la licencia urbanística.

OCTAVO.- INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL

Conforme al artículo 71 del RGLISTA, son actuaciones con incidencia territorial las actividades de intervención singular que, de conformidad con lo establecido en el artículo 2 de la Ley, tengan una incidencia que trascienda del ámbito municipal. En todo caso, se consideran como tales, entre otros:

Código Seguro de Verificación	IV7SUHTPCF6PRHW3UNQS4EX7MQ	Fecha	26/02/2025 11:34:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ALVARO GARCIA GUTIERREZ (FIRMANTE)		
Firmante	BEATRIZ CRIVELL REYES (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7SUHTPCF6PRHW3UNQS4EX7MQ	Página	9/10



“a) Las actuaciones extraordinarias en suelo rústico con incidencia supralocal de conformidad con el artículo 2 de la Ley, así como aquellas que se localicen en suelo especialmente protegido por la legislación sectorial, en suelo preservado por la planificación territorial o en el espacio litoral.”.

Si bien el Técnico municipal no se pronuncia al respecto, se considera, en atención a dicho artículo, que deberá requerirse informe de incidencia territorial con carácter previo a su autorización, conforme a lo establecido por el artículo 72 del RGLISTA.

CONCLUSIÓN

El Arquitecto municipal en su informe de fecha 06/02/2025, así como en el de fecha 24/02/2025, complementario del anterior, informa favorablemente la autorización previa para actuación y uso extraordinario en suelo rústico y considera ajustado el contenido el Proyecto de Actuación presentado con Registro de Entrada núm. 12605 de fecha 05/12/2023, a los preceptos legales de aplicación.

Procede a la vista de dicho informe la continuación del procedimiento en los términos indicados en el apartado cuarto del presente informe.

Es cuanto tiene a bien informar la que suscribe, en base al informe emitido por el Arquitecto Municipal.

En Sanlúcar la Mayor,

LA SECRETARIA,

Recibí del DELEGADO DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE Y MOVILIDAD,

Fdo: Álvaro García Gutiérrez

[Fecha y firmas electrónicas]

Código Seguro de Verificación	IV7SUHTPCF6PRHW3UNQS4EX7MQ	Fecha	26/02/2025 11:34:25
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ALVARO GARCIA GUTIERREZ (FIRMANTE)		
Firmante	BEATRIZ CRIVELL REYES (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7SUHTPCF6PRHW3UNQS4EX7MQ	Página	10/10



INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

EXPEDIENTE: 2023/PES_02/001582
ASUNTO: AUTORIZACIÓN PREVIA DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO
OBJETO: PROYECTO DE ACTUACIÓN
PROMOTOR: AKEMENIDA, S.L.
LOCALIZACIÓN: HACIENDA LOS PARRALES (FINCA EL PARRALEJO) CTRA A-472 P.K. 1+910
CATASTRAL PARCELA 29, POLÍGONO 6
PROYECTO: CARLOS INFANTES GARCÍA- Arquitecto

Se emite el presente informe como complementario al suscrito con fecha 6 de febrero de 2025 (CSV IV7VFTB5ADU3ZXR7QREVOTQHKQ)..

Sobre la no inducción a la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico (artículo 24 RGTO LISTA).

Se ha comprobado lo establecido en el artículo 24 del reglamento, con el fin de prevenir la formación de nuevos asentamientos.

En este caso, con el cambio de uso de la vivienda solicitado, se comprueba que no se induce a la formación de nuevos asentamientos.

Así, en relación con el apartado 2.a) del artículo 24, se comprueba que no estamos ante un acto de segregación o división, por lo que no se incurre en peligro de formación de asentamientos por esta razón.

Respecto al 24.2.b), no es una solicitud en la que se traten transmisiones de cuotas proindiviso que tengan relación con una asignación individualizada del terreno por fracciones inferiores a la parcela mínima. No se propone alteración alguna de la parcela ni de cuotas proindiviso.

Por comprobación con lo regulado en el 24.2.c), se informa que en este caso no existen en la parcela agrupaciones de edificaciones, ni otras construcciones que por número y separación o distancia se encuentren en situación de incumplimiento. Las reglas establecidas en el 24.2.c) se cumplen, por lo que no existe inconveniente.

Igualmente la actuación solicitada es conforme con lo previsto en el 24.2.e) y d). No se propone la construcción de nuevas edificaciones ni viviendas.

Se comprueba justificada la condición del 24.2.f), pues no se produce trazado de viarios propios de zonas urbanas o suburbanas.

Sobre lo dispuesto en el 24.2.g) se comprueba que no se produce la aparición de infraestructuras de servicios básicos diferentes a actuaciones ordinarias. En proyecto se justifica que la parcela cuenta ya con suministro de agua y electricidad, resolviendo el saneamiento con equipos autónomos.

Sobre la adecuación y proporcionalidad de las actuaciones en suelo rústico (artículo 26 RGTO LISTA).

Con la solicitud no se plantea la ejecución de obras fuera de la casa cortijo existente. En relación con la consideración de la adecuación y proporcionalidad exigida por el artículo 26, se informa que:

Esta actuación extraordinaria de uso diferente al de vivienda, se considera proporcionado y adecuado en el contexto

Código Seguro de Verificación	IV7SU4HICEHYVP5S4TQMGI2GGA	Fecha	24/02/2025 10:13:44
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ALBERTO MARTIN-LOECHES SANCHEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7SU4HICEHYVP5S4TQMGI2GGA	Página	1/2



de la edificación, su parcela y el entorno rústico en que se encuentra. (art. 26.a).

No se aplica lo regulado en el 26.b) y c) al no tratarse de implantación de nuevas infraestructuras.

Sobre lo dispuesto en el 26.d) no hay disconformidad; la casa cortijo actual posee cocina y resto de estancias propias de vivienda, y la edificación soportando un uso cultural, social, recreativo puede igualmente disponer de cocina.

No se plantea la instalación de contenedores ni la construcción de cerramientos o muros que limiten el campo visual o la desfiguración del paisaje.

Ya se parte de una construcción existente con uso vivienda, y la solicitud presentada no propone nuevos volúmenes o alteración física del exterior o entorno edificado, por lo que se considera justificado el cumplimiento de la adecuación y proporcionalidad del artículo 26.

Sobre otros requisitos derivados de normativa sectorial (artículo 30.5 RGTO LISTA).

Se informa que con la solicitud del cambio de uso no se afecta otra normativa sectorial, por no ejecutarse obras externas que afecten a yacimientos arqueológicos, al dominio publico hidráulico, vías pecuarias, servidumbres aeronáuticas o servicio de carreteras, entre otras.

En Sanlúcar la Mayor,
El Arquitecto Municipal,
Fdo.: Alberto Martín- Loeches Sánchez
(fecha y firma electrónicas)

Código Seguro de Verificación	IV7SU4HICEHYVP5S4TQMGI2GGA	Fecha	24/02/2025 10:13:44
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ALBERTO MARTIN-LOECHES SANCHEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7SU4HICEHYVP5S4TQMGI2GGA	Página	2/2



INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

EXPEDIENTE: 2023/PES_02/001582
ASUNTO: AUTORIZACIÓN PREVIA DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO
OBJETO: PROYECTO DE ACTUACIÓN
PROMOTOR: AKEMENIDA, S.L.
LOCALIZACIÓN: HACIENDA LOS PARRALES (FINCA EL PARRALEJO) CTRA A-472 P.K. 1+910
CATASTRAL PARCELA 29, POLÍGONO 6
PROYECTO: CARLOS INFANTES GARCÍA- Arquitecto

1.- OBJETO DE LA ACTUACIÓN.

Se ha presentado una solicitud de tramitación de AUTORIZACIÓN PREVIA para una actuación y uso extraordinario en el suelo rústico, para lo que se aporta un Proyecto de Actuación (Reg. Entr. N° 12605 de 05/12/2023).

Se trata de una **actuación extraordinaria**, a partir de una **casa cortijo en situación legal**, mediante un **cambio de uso**, sin aumento de superficie construida ni transformación de la parcela, para destinarla a **actividad cultural-turístico-recreativa**. (De acuerdo con lo previsto en el artículo 20.a) y 22.1 de la LISTA, y de los artículos 22.a) y c) y artículo 30.2.b) 2ª, 4ª y 5ª del Reglamento).

El documento que se informa es el Proyecto de Actuación presentado con Reg. Entr. N° 12605 de 05/12/2023 redactado por el arquitecto Fernando Valdés Morillo titulado **"Proyecto de Actuación en La Hacienda Los Parrales para el desarrollo de una actividad turístico-recreativa de carácter permanente ligada a la hostelería, en torno al fomento de los valores paisajísticos, culturales y gastronómicos locales"** firmado con fecha 4 de diciembre de 2023.

Este informe técnico es previo al informe jurídico y la admisión a trámite de la solicitud, conforme el artículo 32 del Reglamento de la LISTA.

2.- RESUMEN DE LA PROPUESTA.

Se resume lo más significativo de la propuesta.

- **Emplazamiento:** Parcela 29 del Polígono 6 de rústica.
- **Ámbito concreto objeto de proyecto:** Se tiene una **CASA CORTIJO** en la Finca El Parralejo, con **LICENCIA DE OBRAS** concedida por Resolución de Alcaldía de 20 de diciembre de 1989 (expediente de obras n° 185/89) a D. Carlos Infantes Alcón, y **LICENCIA DE OCUPACIÓN**, concedida el 8 de mayo de 2009.
- **Actuación propuesta por el propietario:** Se plantea el **CAMBIO DE USO** de la CASA CORTIJO para disponer de la misma como soporte de una ACTIVIDAD TURÍSTICA-RECREATIVA integrando las actividades agrícolas-paisajísticas, turístico-recreativas y culturales-gastronómicas en un único espacio que potencie sinergias y cree nuevas oportunidades para la empresa, el equipo humano que participa del proyecto y la comunidad local.
- **Nuevas construcciones:** con la propuesta de cambio de uso se hace constar que **NO** se contempla la ampliación de la superficie construida ni de la ocupación de suelo. Se respetaría por completo la envolvente existente sin más obra que las obras menores en el interior de la CASA CORTIJO para adaptarla en lo que sea necesario, sin alteraciones sustanciales dado que la estructura y configuración general de la casa permite reformas sencillas sin alterar la imagen exterior.

Situación de legalidad de la casa cortijo. Se considera la casa cortijo como una EDIFICACIÓN LEGAL (con licencia de obras y licencia de ocupación concedidas). Por otra parte, las construcciones que existen en su entorno, construidas sin licencia no forman parte de la propuesta que realiza el propietario. Se considera la independencia funcional y efectiva de la posibilidad de CAMBIO DE USO de la CASA CORTIJO de manera exclusiva, no se plantea ninguna actuación o cambio de uso para el resto de instalaciones o edificaciones que no cuentan con la situación de legalidad.

Código Seguro de Verificación	IV7VFTB5ADU3ZXR7QREVOTQHKQ	Fecha	06/02/2025 13:45:08
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ALBERTO MARTIN-LOECHES SANCHEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VFTB5ADU3ZXR7QREVOTQHKQ	Página	1/11



3.- ANTECEDENTES.

3.1.- Proyecto de Actuación aprobado en 2008.

En este mismo terreno fue aprobado por el **Pleno de fecha 19 de junio de 2008** el **Proyecto de Actuación** de Actividad Turístico-Recreativa de Carácter No Permanente al Aire Libre, en Finca El Parralejo, promovida por D. Carlos Infantes Alcón en representación de **AKEMENIDA, S.L.**

Posteriormente, por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha **20 de marzo de 2009** fue concedida la **Licencia de Instalación para Actividad Turístico-Recreativa** de Carácter No Permanente al Aire Libre, previa propuesta de **Calificación Ambiental favorable** emitida por el técnico municipal con fecha **3 de octubre de 2008** para dicha actividad.

Esta aprobación fue para un periodo de **10 años**, periodo que se ha completado en **marzo de 2019**.

3.2.- Proyecto de Actuación aprobado en 2021.

Fue adoptado acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 8 de mayo de 2020 por la que se admitió a trámite el **Proyecto de Actuación** en Suelo No Urbanizable para la implantación de **Actividad Recreativa de carácter ocasional al aire libre** en la **Parcela 6, Polígono 29, Finca "El Parralejo"** en Pago de la Fuente (Carretera A-472) de Sanlúcar la Mayor (Sevilla) solicitada por Javier Infantes García, en representación de **"AKEMENIDA S.L."** El **Pleno de fecha 21 de mayo de 2021** se aprobó el Proyecto de Actuación.

3.3.- Sobre otras construcciones no vinculadas a la petición.

Existe en la finca un salón para celebraciones, cuadras, guadarnés, almacén y nave anexa que fueron construidas sin licencia y fueron objeto de expediente de protección de la legalidad urbanística incoado por la Consejería de Obras Públicas. Consta que se produjo sentencia de 23 de enero de 2004 ordenando la demolición de las construcciones realizadas sin licencia, sobre las cuales no puede autorizarse uso o implantación de actividad alguna. Para estas instalaciones no es en absoluto posible conceder autorización de uso por su situación urbanística no legalizada y no legalizable en la actualidad.

4.- RÉGIMEN DE SUELO Y NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.

4.1.- Marco normativo vigente.

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. Es de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor, (Disposición Transitoria Primera).
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 de la Ley 7/2021 (LISTA), conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su sustitución conforme a dicha ley, 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).



4.2.- Clasificación del suelo según ley vigente (LISTA).

Por lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, regla a)1ª de la LISTA, los terrenos objeto del informe deben tener la siguiente consideración de **SUELO RÚSTICO**.

4.3.- Esquema de instrumentos aplicados ordenados cronológicamente.

A continuación se relaciona en orden cronológico el conjunto de instrumentos de ordenación con afección al Suelo No Urbanizable del municipio de Sanlúcar la Mayor:

Instrumento de ordenación	Denominación del suelo en que se plantea la actuación	Articulado aplicable
Normas Subsidiarias (NNSS). aprobadas por la C.P.U. el 16 de diciembre de 1982 (BOJA el 22 de enero de 1983).	"Suelo No Urbanizable de Especial Protección. 1ª Categoría: Conservación Prioritaria Grupo 1º: Cornisa del Aljarafe".	Artº 159 a 162 de las NNSS
Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Sevilla (PEPMFS). Resolución de 14 de febrero, de la DG de Urbanismo (BOJA Nº 70 de 10 de abril de 2007).	"Paisaje Sobresaliente Cornisa Oeste del Aljarafe"	NORMA 36 del PEPMFS
Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS). aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio (BOJA de 9 de julio de 2009).	"Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística. Escarpes y Formas Singulares del Relieve. Cornisa Oeste del Aljarafe".	Artº 4, 8, 64, 65, 74 y 75 del POTAUS. Artº 20, 21 y 22 LISTA
PGOU-ADAPTACIÓN PARCIAL de las NNSS a la LOUA aprobado por el Pleno el 2 de febrero de 2010, (el BOP el 7 de junio de 2010).	"Suelo No Urbanizable de Especial Protección. PEPMF Paisaje Sobresaliente Cornisa Oeste del Aljarafe".	Artº 159 a 162 NNSS. NORMA 36 del PEPMFS. Artº 4, 8, 64, 65, 74, 75 POTAUS. Artº 20, 21 y 22 LISTA
Innovación nº 7 del PGOU-ADAPTACIÓN PARCIAL de las NNSS a la LOUA. Modificación de la Normativa del Suelo Urbanizable de Especial Protección, aprobada el 22 de octubre de 2014 por la CTOTU de Sevilla, (BOJA de 13 de noviembre de 2014).	"Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística. Escarpes y Formas Singulares del Relieve. Cornisa Oeste del Aljarafe".	Artº 159 a 162 NNSS. NORMA 36 del PEPMFS. Artº 4, 8, 64, 65, 74, 75 POTAUS Artº 20, 21 y 22 LISTA

4.4- RÉGIMEN URBANÍSTICO Y TERRITORIAL VIGENTE Y APLICABLE EN LA ACTUALIDAD.

En la actualidad, el régimen de los terrenos viene configurado de esta manera:

INSTRUMENTO	PGOU-ADAPTACIÓN PARCIAL de las NNSS a la LOUA. Tras la Innovación nº 7 del mismo aprobada el 22 de octubre de 2014 por la Comisión Territorial de Ord. del Territorio y Urb. de Sevilla, (Publicado en BOJA de 13 de noviembre de 2014).
CLASIFICACIÓN	Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística. Escarpes y Formas Singulares del Relieve. Cornisa Oeste del Aljarafe.
ARTICULADO APLICABLE:	- NNSS: Artº 159 a 162 - POTAUS: Artº 4, 8, 64, 65, 74 y 75 - NORMA 36 del PEPMFS - LISTA: Artº 20, 21 y 22

Inicialmente en las NNSS estos terrenos eran clasificados como: "Suelo No Urbanizable de Especial Protección. 1ª Categoría: Conservación Prioritaria Grupo 1º: Cornisa del Aljarafe".



Y en la actualidad, tras la Innovación nº 7 del Planeamiento General Vigente figuran clasificados como: “Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Territorial o Urbanística, “Escarpes y Formas Singulares del Relieve. Cornisa Oeste del Aljarafe””.

No obstante, las determinaciones propias que fueron establecidas para la zona de “Conservación Prioritaria Grupo 1º: Cornisa del Aljarafe” no han desaparecido, por lo que son de aplicación los artículos 159 a 162 de las NNSS.

Por la DT Cuarta.3 de la LOUA, con la formulación de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de 1982, se adquiere el rango o denominación de PGOU (Plan General de Ordenación Urbanística).

Por los artículos 3, 4 y 5 del PGOU-Adaptación Parcial se establece la debida integración de los documentos, su interpretación y el orden de prelación.

El citado PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA contiene un ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Por las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda del ANEXO a las Normas Urbanísticas citado, se puede concretar la situación urbanística y el conjunto de normativa aplicable según las determinaciones establecidas y no derogadas.

Por el ARTÍCULO 14 del ANEXO se refunden y concretan las determinaciones para el Suelo No Urbanizable, reenviando a la aplicación de los artículos originales de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias antes citados.

5.- REPRODUCCIÓN DEL ARTICULADO APLICABLE.

Por facilidad para el seguimiento del contenido aplicado, se procede en este apartado a transcribir los artículos que se consideran necesarios y que constituye el fundamento del presente informe urbanístico sobre la actuación.

5.1.- Transcripción de los artículos de las Normas Urbanísticas:

NNSS. Art. 159. Áreas de Protección Especial.- “Por su valor especial gozarán de atención especial por el Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor, precisándose la solicitud expresa de licencia para toda actuación con incidencia sobre ellas, incluidas las modificaciones de su aprovechamiento agrícola y en general cualquier transformación, en su sentido más amplio, que afecte a su destino y naturaleza”.

NNSS. Art. 160. “Constituyen estos terrenos los así señalados en el Plano-1 de Ordenación de las NN.SS.”

NNSS. Art. 161. Licencias.- Queda prohibido cualquier tipo de edificación, movimiento de tierras, obras de urbanización o alteración de la flora existente.

NNSS. Art. 162. Control municipal.- El Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor vendrá obligado a la vigilancia de estos terrenos, controlando en particular los procesos de erosión y tomando las medidas pertinentes para la corrección de los mismos.

5.2.- Transcripción de la NORMA 36 del PEPMF.

El artículo 14.3 del ANEXO remite a lo siguiente:

*Para el caso de los tres espacios protegidos, Complejos Serranos de Palmares y La Herrería y el **Paisaje Sobresaliente Cornisa Oeste del Aljarafe**, serán de aplicación las determinaciones incluidas en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla.*

Espacio protegido: Cornisa Oeste del Aljarafe.

Además de las Normas Generales del Título II del Plan Especial de Protección del Medio Físico, a este espacio le son de aplicación específicamente las Normas Particulares número 35 y 36, relativas al nivel de protección especial y a la calificación de Paisaje Sobresaliente.

[36. Paisajes sobresalientes (PS).

1. Se entiende por tal, aquellos espacios que se caracterizan por su reconocida singularidad paisajística, frecuentemente apoyadas en rasgos geomorfológicos notables. Suelen presentar asimismo importantes calores faunísticos y/o botánicos. En general son unidades de reducida extensión y relativa uniformidad.

2. En estos espacios se prohíbe:

Código Seguro de Verificación	IV7VFTB5ADU3ZXR7QREVOTQHKQ	Fecha	06/02/2025 13:45:08
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ALBERTO MARTIN-LOECHES SANCHEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VFTB5ADU3ZXR7QREVOTQHKQ	Página	4/11



- a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- b) Las obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.
- c) Las construcciones e instalaciones agrarias anejas a la explotación excepto las infraestructuras mínimas de servicio.
- d) Las actuaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros.
- e) Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.
- f) Cualquier tipo de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
- g) Las actividades turística-recreativas excepto las que más adelante se señalan.
- h) Las viviendas aisladas, excepto las ligadas a la explotación en las condiciones que se establecen a continuación.
- i) Las construcciones y edificios públicos singulares.
- j) Las actuaciones de carácter infraestructural excepto la localización del viario de carácter general previo Estudio de Impacto Ambiental que asegure la minimización de los impactos paisajísticos.
- k) En general cualquier uso o actividad que pueda implicar degradación de los valores paisajísticos que se pretenden proteger.
- l) Las instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas de acuerdo a lo dispuesto en la norma 26.
- b) Las construcciones no permanentes de restauración siempre que no supongan impactos paisajísticos significativos.
- c) **Los usos turísticos y recreativos en edificaciones legales existentes.**
- d) Las obras de protección hidrológica y en general todas aquellas encaminadas a potenciar los valores paisajísticos protegidos.
- e) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios. La licencia deberá ser denegada cuando concurren algunas de las circunstancias establecidas en la letra h) de la Norma 37.3.]

5.3.- Transcripción del artículo 22 de la LISTA.

Artículo 22. Actuaciones extraordinarias.

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

(...)

5.4.- Transcripción de los artículo 74 y 75 de las Normas del POTAUS.

Artículo 74 POTAUS. Objetivos de los Escarpes y Formas Singulares del Relieve. (N).

Son objetivos del Plan en relación con los Escarpes y Formas Singulares del Relieve los siguientes:

- a) Prevención de riesgos asociados al deslizamiento de laderas.
- b) Incremento de la cubierta forestal.
- c) Cualificación del paisaje.

Artículo 75 POTAUS. Ordenación de los Escarpes y Formas Singulares del Relieve. (D y R).

1. En los Escarpes y Formas Singulares del Relieve, identificados en el plano de ordenación del Sistema de Protección, no podrán autorizarse actuaciones que supongan su aterrazamiento, edificación, o pérdida de cubierta arbórea o forestal en todos aquellos terrenos con pendientes superiores al 10% en un 25 % de su superficie. (D)

2. Los proyectos de infraestructuras que afecten a estos ámbitos deberán realizar un estudio específico de su incidencia y minimizar su impacto sobre la estabilidad de las laderas, la escorrentía superficial y el

Código Seguro de Verificación	IV7VFTB5ADU3ZXR7QREVOTQHKQ	Fecha	06/02/2025 13:45:08
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ALBERTO MARTIN-LOECHES SANCHEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VFTB5ADU3ZXR7QREVOTQHKQ	Página	5/11



paisaje. (D)
 3. Con el objetivo de garantizar la estabilidad de sus laderas, la ordenación de usos de estos espacios tendrá como objetivo el mantenimiento y la recuperación de la vegetación arbórea o forestal y, en su caso, de las plantaciones de olivares localizadas en ellas. (D)
 4. El planeamiento general de los municipios afectados por escarpes en contacto con los núcleos urbanos favorecerá el papel paisajístico (punto de percepción) de los mismos mediante la creación de instalaciones o itinerarios para la observación y disfrute del uso público y el paisaje. (D)
 5. Los Escarpes y Formas Singulares del Relieve definidos en el plano de ordenación del Sistema de Protección se considerarán prioritarios para las actuaciones incluidas en los programas de reforestación previstos en la Sección anterior. (D)
 6. Se recomienda a la administración sectorial competente la elaboración de un estudio sobre la restauración paisajística de las canteras históricas ubicadas en Los Alcores. (R)

6.- ANÁLISIS DEL DOCUMENTO PRESENTADO.

Se informa el Proyecto de Actuación presentado con Reg. Entr. Nº 12605 de 05/12/2023 redactado por el arquitecto Fernando Valdés Morillo titulado **“Proyecto de Actuación en La Hacienda Los Parrales para el desarrollo de una actividad turístico-recreativa de carácter permanente ligada a la hostelería, en torno al fomento de los valores paisajísticos, culturales y gastronómicos locales”** firmado con fecha 4 de diciembre de 2023.

El procedimiento de autorización de las **actuaciones extraordinarias** (artículo 32.1 del RGTO) establece que conforme al artículo 22.3 de la Ley, las actuaciones extraordinarias requieren, para ser legitimadas, de una **autorización previa** a la licencia que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, otorgada por el Ayuntamiento. Para ello, en este caso el promotor solicita la **declaración de actuación de interés público o social** (según el caso previsto en el 32.1.a) del RGTO).

6.1.- Sobre las actuaciones en suelo rústico (artículo 22.a) y C) RGTO LISTA).

Se informa que la actuación propuesta no está expresamente prohibida por la ordenación territorial y urbanística, y tiene cabida como actuación extraordinaria en el régimen legal del suelo rústico (artículo 22.a) RGTO LISTA).

Por otra parte, el alcance de las actuaciones se consideran adecuadas al entorno rural donde se ubican, además de considerar su integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado (artículo 22.c) RGTO LISTA).

6.2.- Sobre la adecuación y proporcionalidad de las actuaciones en suelo rústico (artículo 26 RGTO LISTA).

No se plantea la ejecución de obras fuera de la casa cortijo existente, por lo que se entiende que se cumple con lo regulado en dicho artículo.

6.3.- Sobre las actuaciones extraordinarias (artículo 30 RGTO LISTA).

El alcance y contenido de las actuaciones consiste en el cambio de uso de la casa, de vivienda a soporte de uso hostelero, recreativo y cultural, mediante reforma interior en la casa y adecuación exterior con nueva plantación (reforestación) y regeneración de parte de la finca cuya vegetación y topografía se encuentra alterada respecto la situación anterior al año 2000.

Se informa que lo anterior se considera compatible y conforme con el régimen de protección que, en este caso, le es de aplicación. Se trataría de un uso y actuación de interés público o social que contribuye a la ordenación y el desarrollo del medio rural, y que ha de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano (artículo 30.1 RGTO).

Tiene que ser declarada, si procede, mediante acuerdo municipal, la consideración de “usos y actuaciones de interés público o social que contribuyen a la ordenación y el desarrollo del medio rural”, fundamentado en las circunstancias 2ª, 4ª y 5ª del artículo 30.2.b) del RGTO LISTA:

“2º. Que se considere de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio o que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local.

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

5º. Que contribuya a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular o a

Código Seguro de Verificación	IV7VFTB5ADU3ZXR7QREVOTQHKQ	Fecha	06/02/2025 13:45:08
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ALBERTO MARTIN-LOECHES SANCHEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VFTB5ADU3ZXR7QREVOTQHKQ	Página	6/11



evitar el despoblamiento de las zonas rurales.”

7.- ANÁLISIS DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.

Se regula el procedimiento en el artículo 33 del RGTO.

7.1.- Identificación de la Administración Pública, entidad o persona promotora de la actuación.

La empresa promotora de este proyecto es AKEMENIDA, S.L. con C.I.F.: B-41.512.351, cuyo representante es D. JAVIER INFANTES GARCÍA, con los datos de notificación que constan en la solicitud.

7.2. Descripción detallada de la actuación.

a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos que son objeto de la cualificación.

La finca, denominada “El Parralejo”, conocida también como “Hacienda Los Parrales”, se encuentra ubicada en el término municipal de Sanlúcar la Mayor, en la comarca del Aljarafe. Esta extensión se emplaza entre el núcleo urbano de Sanlúcar la Mayor y la ribera del río Guadiamar.

Catastralmente es la parcela 29 del polígono 6 de rústica. La finca abarca una superficie de casi 40 hectáreas. En el Proyecto de Actuación se incluye la descripción de linderos, identificación registral, catastral y planos de situación y emplazamiento.

b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.

En el Proyecto de Actuación se expresa que la hacienda Los Parrales abarca aproximadamente una superficie de 44.4 hectáreas, compuesta de las siguientes fincas catastrales:

Referencia Catastral	Superficie en hectáreas	Uso predominante
41087A029000060000FI	39.8 ha	Agrario (olivos de secano)
41087A029000160000FW	1.2 ha	Agrario (olivos de secano)
41087A029000120000FS	1.7 ha	Agrario (olivos de secano)
41087A029000170000FA	0.9 ha	Agrario (olivos de secano)
41087A029000060001GO	0.8 ha	residencial

Desde una perspectiva física, la finca se extiende transversalmente sobre la cornisa del Guadiamar, desde el núcleo urbano en su cota más alta (aproximadamente 140 m sobre el nivel del mar) hasta el Corredor Verde en su punto más bajo (aproximadamente 30 m sobre el nivel del mar). En el Proyecto se describen tres áreas diferenciadas por su altitud: zona alta, zona de fuertes pendientes y zona baja.

Jurídicamente, se aporta anexo con copia de escrituras y de nota Simple del Registro de la propiedad nº 1 de Sanlúcar la Mayor, siendo la finca registral con nº **14220** (Identificador Unico de Fincas Registrales: 41010000977162) con una cabida de 42 hectáreas, 83 áreas y 90 centiáreas, (428.390 m2) inscrita a nombre de AKEMENIDA, S.L. al Tomo 2424, Libro 314, Folio 223, Alta 1.

c) Características socioeconómicas de la actuación.

En el Proyecto contiene una descripción que se puede resumir como sigue:

Actualmente, Los Parrales cuenta con una licencia que solo permite la celebración al aire libre de eventos esporádicos en una sección muy reducida de los jardines de la casa-cortijo. Esta licencia prohíbe explícitamente el uso de las edificaciones y específicamente la utilización de la casa-cortijo, según lo que fue solicitado y aprobado.

Este proyecto busca ahora cambiar la utilización de la casa-cortijo de residencial a turístico-recreativo, adecuando sus espacios interiores para albergar la nueva sede de la Fundación Cilla del Cabildo y ofrecer servicios permanentes de hostelería tanto en la casa-cortijo como en la totalidad de los espacios ajardinados que la rodean.

Código Seguro de Verificación	IV7VFTB5ADU3ZXR7QREVOTQHKQ	Fecha	06/02/2025 13:45:08
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ALBERTO MARTIN-LOECHES SANCHEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VFTB5ADU3ZXR7QREVOTQHKQ	Página	7/11



El propósito es integrar las actividades agrícolas-paisajísticas, turístico-recreativas y culturales-gastronómicas en un único espacio.

Para lograrlo, se propone **ampliar el ámbito de actuación**, con la incorporación de la casa-cortijo y todos los espacios ajardinados perimetrales para poder responder con una oferta más rica a los requerimientos de un mercado cada vez más exigente.

Se busca **seguridad jurídica a largo plazo**, que permita para consolidar la actividad al poder realizar inversiones con un carácter más permanente.

Se expresa que se potenciaría el **empleo local**, con la formación y el empleo de alta cualificación en áreas vinculadas con las tres actividades estratégicas arriba indicadas, así como muchas otras de carácter más genérico asociadas al incremento de actividad económica.

Se añade que se afectaría a otras **actividades externas**, pues se generarían oportunidades económicas para negocios locales con los que estableceremos sinergias.

Se añade también que se beneficia la **promoción turística** en el municipio, sirviendo de canal para proyectar los valores paisajísticos, culturales y gastronómicos del pueblo a una audiencia más amplia y, en gran medida, internacional.

d) Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

En el Proyecto contiene una descripción que se puede resumir como sigue:

- **La casa-cortijo.** Es la edificación principal de la hacienda y el objeto principal de este Proyecto de Actuación. Se trata de una edificación conformada por dos cuerpos en L en torno a un patio de acceso. El cuerpo principal tiene tres plantas, mientras que el cuerpo secundario tiene un solo nivel. Esta edificación tiene licencia de obra (1989) y primera ocupación (2009). Esta última licencia contiene un informe de los servicios técnicos y jurídicos argumentando el carácter de "edificación legal existente".
- **Otras edificaciones fuera de ordenación.** Además de la casa cortijo se han edificado a lo largo del tiempo una serie de construcciones adicionales fruto de las necesidades propias de las actividades desarrolladas. Estas edificaciones, por tanto, no cumplen con la condición de "Edificaciones Legales Existentes" y quedan fuera del alcance de este Proyecto de Actuación. Su existencia no condiciona de ninguna manera la actividad que se pretende implantar, que es completamente autónoma de las mismas. Todos los viarios, instalaciones y servicios necesarios para dicha actividad pertenecen a la casa-cortijo o a sus espacios exteriores ajardinados en su entorno. No obstante, estas edificaciones han sido declaradas fuera de ordenación según el expediente 31300/41/-01/008 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. Esta es la transcripción exhaustiva de elementos que se encuentran afectados por dicho expediente:
 - Edificación aislada de una planta destinada a salón de celebraciones.
 - Cuadras situadas a la izquierda del portal de acceso, guadarnés y almacén situado a la derecha del mismo.
 - Nave de 50 m² adosada a un corral de aves y otras edificaciones complementarias.
- **Espacios exteriores ajardinados.** Se pretende utilizar la totalidad de los espacios exteriores existentes vinculados a la casa-cortijo para el uso turístico-recreativo, según queda expresado en la documentación gráfica. El proyecto **no propone modificación alguna de estos espacios, tan solo requiere del derecho para su utilización.**
- **Infraestructura viaria.** La hacienda cuenta con un acceso viario desde la carretera Sevilla-Huelva (antigua N-43, hoy A-472) compuesto por un carril adicional en mediana en la dirección Sevilla-Huelva, y en la dirección contraria una zona de espera y distribución con una entrada y salida independiente para facilitar las maniobras.

e) Justificación, en su caso, de las condiciones de implantación de una edificación residencial, conforme al artículo 30.4.

Este Proyecto de Actuación no contempla la construcción de una edificación residencial. La casa-cortijo tiene hoy en día el uso de vivienda y el cambio aquí propuesto es compatible con la preservación en una porción limitada del edificio de la vivienda existente.

f) Plazo de inicio y terminación de las obras con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

Se declara en el Proyecto que las obras de adecuación tendrán una duración no mayor a 6 meses a partir de la aprobación de la correspondiente licencia de obra.

Código Seguro de Verificación	IV7VFTB5ADU3ZXR7QREVOTQHKQ	Fecha	06/02/2025 13:45:08
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ALBERTO MARTIN-LOECHES SANCHEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VFTB5ADU3ZXR7QREVOTQHKQ	Página	8/11



7.3.- Justificación, fundamentación y definición, según las características de la actuación, de los siguientes extremos:

a) Interés público o social o incompatibilidad para localizar la actuación en suelo urbano, según proceda, conforme al artículo 30.

Se expone en el documento aportado que la actuación puede considerarse de carácter **estratégico para el desarrollo económico y social** del municipio y generadora de potenciales efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local, teniendo en cuenta que implicará una sustancial mejora del efecto marca de Sanlúcar la Mayor en relación con una actividad turístico-recreativa de alta calidad y conllevará la formación y contratación de mano de obra cualificada en diversas profesiones vinculadas con las tres actividades estratégicas, anteriormente detalladas.

Se añade que la actuación contribuirá a la **conservación y puesta en valor del patrimonio histórico**, específicamente a través de la financiación de la Fundación Cilla del Cabildo, y que permitirá continuar el proceso de rehabilitación del propio edificio de la Cilla y otras edificaciones vinculadas dentro del casco antiguo. Así como el fomento y puesta en valor del patrimonio cultural de nuestro pueblo.

Se añade, además, que la actuación **contribuirá a conservar y proteger los espacios naturales**, directamente en la propia finca e indirectamente a través del fomento de los mismos por parte de la Fundación Cilla del Cabildo. La actividad aquí propuesta tiene como eje fundamental el disfrute de la cornisa del Guadiamar así como el conocimiento y difusión de los valores paisajísticos, culturales y gastronómicos de toda la zona.

Una parte importante de los beneficios de la actividad turístico-recreativa se utilizan para la conservación paisajística de las zonas de pendientes de la finca, las cuales representan una ventaja competitiva diferencial de la oferta.

Se justifica en el proyecto presentado que la actividad que se promueve no es otra que la que da continuidad de la que se desarrolla en la actualidad bajo una Declaración de Interés Social por parte del ayuntamiento, con relación a diversas licencias aprobadas en los últimos años:

- **21/05/2021 Pleno del Ayuntamiento Sanlúcar la Mayor** (Aprobación del Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable en la finca "El Parralejo", Parcela 6 del Polígono 29, Finca "El Parralejo" en Pago de la Fuente de Sanlúcar la Mayor, de la Actividad Turístico Recreativa, de carácter no permanente ligada al ámbito de la restauración, promovido por la entidad "Akeménida SL").
- **20/03/2009 Junta de Gobierno Ayuntamiento Sanlúcar la Mayor** (Licencia de establecimiento destinado a Actividad de Hostelería y Esparcimiento (Actividad Turístico-Recreativa de Carácter ocasional al Aire Libre) a ejercer en el Parralejo. Pago de la Fuente. Ctra A 472, Km 569, solicitada por D. Carlos Infantes Alcón en representación de Akeménida SL).
- **19/06/2008 Pleno del Ayuntamiento Sanlúcar la Mayor** (Aprobación del Proyecto de Actuación de Actividad Turístico-Recreativa de carácter No Permanente al Aire Libre, en la finca El Parralejo, promovido por D. Carlos Infantes Alcón en representación de la entidad "Akeménida SL").

Por último, se justifica que cabe considerar el impacto positivo que este Proyecto de Actuación puede tener a la hora de fomentar iniciativas de desarrollo que contribuya a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular y a evitar el despoblamiento de las zonas rurales. La actividad aquí propuesta necesariamente habrá de generar sinergias con emprendedores de la zona para poder ofertar numerosos servicios de calidad con alto valor añadido.

b) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo rústico y justificación de la ubicación concreta propuesta.

Se expresa en el documento que la actividad propuesta se centra principalmente en el fomento y disfrute de los valores paisajísticos de la Cornisa del Guadiamar, y en particular, los asociados a la Cañada de Sigüenza, y por tanto, requiere localizarse específicamente en esta ubicación. Las privilegiadas vistas sobre la cornisa constituyen una seña de identidad del proyecto y se erigen como un factor diferencial dentro de la oferta turístico-recreativa

c) Compatibilidad de la actuación con el régimen del suelo rústico y con la ordenación territorial y urbanística de aplicación.

En el documento aportado se justifica de conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la LISTA, así como con lo establecido en los artículos 22.a) y c) y artículo 30.2.b) regla 2ª, 4ª y 5ª del REGLAMENTO LISTA, siendo considerado como un uso y una actuación extraordinaria en suelo rústico, de uso turístico y recreativo en edificaciones legales existentes, toda vez que no está expresamente prohibido por la ordenación territorial y urbanística y no se plantean actuaciones más allá que la reforma en el interior de la casa cortijo con licencia concedida en 1989.

Código Seguro de Verificación	IV7VFTB5ADU3ZXR7QREVOTQHKQ	Fecha	06/02/2025 13:45:08
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ALBERTO MARTIN-LOECHES SANCHEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VFTB5ADU3ZXR7QREVOTQHKQ	Página	9/11



Se aplica lo previsto en la NORMA 36.3.C por reenvío a la misma en el Anexo a las normas Urbanísticas del Texto del PGOU- Adaptación a la LOUA del planeamiento vigente aprobado el 2 de febrero de 2010, que forma el instrumento de ordenación urbanística vigente.

d) Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial afectada, acompañada de la documentación que resulte exigible por la misma.

Queda justificado que no se afecta otra normativa sectorial, por no ejecutarse obras externas que afecten a yacimientos arqueológicos, al dominio público hidráulico, vías pecuarias, servidumbres aeronáuticas o servicio de carreteras, entre otras.

e) Cumplimiento de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

Queda justificado que no se induce a la formación de nuevos asentamientos, toda vez que el desarrollo del uso turístico recreativo en la casa existente no constituye un acto que favorezca la formación de núcleo de población.

f) Análisis de la incidencia territorial, paisajística y ambiental y definición de las medidas correctoras de los impactos que pudiera generar.

Proyecto de Actuación promueve al menos dos de los objetivos del POTAUS, en la medida que esta actuación protege la cubierta vegetal existente, que es ya muy significativa en el entorno de la casa-cortijo, y la incrementa en tanto que sostiene la plantación de nuevos olivos en las zonas que han quedado erosionadas y donde se han ido perdiendo especímenes. A pesar de que este Proyecto de Actuación no recae directamente sobre los terrenos identificados como de riesgo (aquellos con una pendiente superior al 10%), es relevante destacar, una vez más, que con relación a este cuerpo normativo, una parte fundamental de la misma se basa en el mantenimiento y puesta en valor de dichos terrenos para su uso y disfrute del público.

g) Viabilidad económico-financiera de la actuación.

En el Proyecto se justifica que desde el punto de vista del presupuesto de ejecución material, los trabajos de adecuación interior de la casa-cortijo previstos pueden suponer un coste estimado de unos 50,000 euros en obras de rehabilitación y mejoras del interior del edificio existente y 25,000 euros en equipos y maquinarias (fundamentalmente de cocinas y protección contra incendios), que podrían variar dependiendo de los requerimientos normativos que se deriven del proyecto de obra en su momento. Cabe, por tanto, asumir que la actuación es viable en cualquiera de los casos, en tanto y en cuanto la inversión inicial es perfectamente asumible por la promotora y en ningún caso pondría en peligro la actividad, como si lo haría el hecho de no contar con la seguridad jurídica para poder ampliar la oferta.

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

Se propone en el Proyecto la cualificación de los terrenos de manera indefinida, condicionado al mantenimiento de dicha actividad

7.4.- Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

- a) Las correspondientes a los deberes legales del régimen del suelo rústico.
- b) Compromiso de mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento.
- c) Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la Ley.
- d) Solicitud de licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, que será declarada previa audiencia al interesado.

Se actúa en el régimen legal del suelo rústico, señalado en el documento. Para ello se aplica con carácter general lo previsto en el artículo 19.4 de las LISTA. El documento contiene el siguiente apartado de compromiso:

El promotor adquiere los siguientes compromisos, de acuerdo con el art. 33.4 del reglamento de la LISTA:

- Cumplir con los deberes legales del régimen del suelo rústico.
- Mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento.
- El pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la Ley.
- Solicitar la licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa.

Código Seguro de Verificación	IV7VFTB5ADU3ZXR7QREVOTQHKQ	Fecha	06/02/2025 13:45:08
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ALBERTO MARTIN-LOECHES SANCHEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VFTB5ADU3ZXR7QREVOTQHKQ	Página	10/11



8.- CONCLUSIÓN:

Visto el objeto de lo solicitado, se informa que se considera justificado, de conformidad con lo establecido en el artículo 20.a) y 22.1 de la LISTA, así como con lo establecido en los artículos 22.a) y c) y artículo 30.2.b) regla 2ª, 4ª y 5ª del REGLAMENTO LISTA, siendo considerado como un uso y una actuación extraordinaria en suelo rústico, de uso turístico y recreativo en edificaciones legales existentes, toda vez que no está expresamente prohibido por la ordenación territorial y urbanística y no se plantean actuaciones más allá que la reforma en el interior de la casa cortijo con licencia concedida en 1989.

Visto el contenido del Proyecto de Actuación, que se considera ajustado a lo previsto en el Reglamento de la LISTA, y en el que se establece el alcance y límites de la intervención solicitada, quedando estrictamente ceñida a la reforma del a casa cortijo y a la regeneración de las laderas a su estado original, sin autorización para ejecutar cualquier obra o uso fuera de la casa.

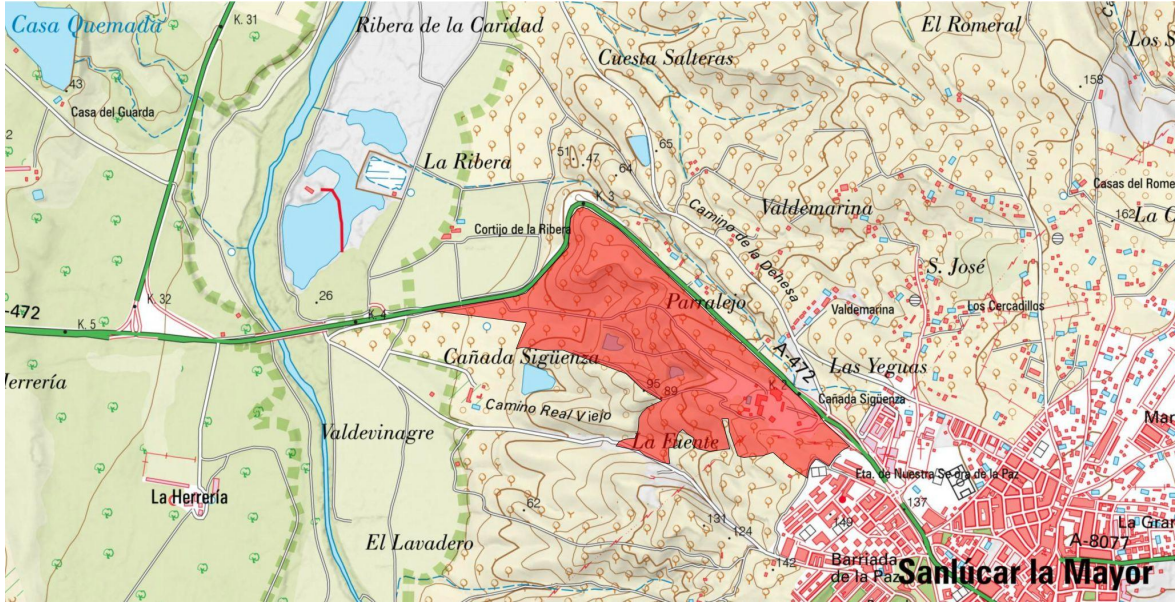
Sobre la solicitud de tramitación de AUTORIZACIÓN PREVIA para una actuación y uso extraordinario en el suelo rústico (Reg. Entr. N° 12605 de 05/12/2023) se emite, conforme el artículo 32 del Reglamento de la LISTA, **INFORME FAVORABLE**, previo al informe jurídico y la admisión a trámite de la solicitud, sobre el el Proyecto de Actuación presentado con Reg. Entr. N° 12605 de 05/12/2023 redactado por el arquitecto Fernando Valdés Morillo titulado **"Proyecto de Actuación en La Hacienda Los Parrales para el desarrollo de una actividad turístico-recreativa de carácter permanente ligada a la hostelería, en torno al fomento de los valores paisajísticos, culturales y gastronómicos locales"** firmado con fecha 4 de diciembre de 2023.

En Sanlúcar la Mayor,

El Arquitecto Municipal,
Fdo.: Alberto Martín- Loeches Sánchez
(fecha y firma electrónicas)

Código Seguro de Verificación	IV7VFTB5ADU3ZXR7QREVOTQHKQ	Fecha	06/02/2025 13:45:08
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	ALBERTO MARTIN-LOECHES SANCHEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7VFTB5ADU3ZXR7QREVOTQHKQ	Página	11/11





Proyecto de Actuación en La Hacienda Los Parrales para el desarrollo de una actividad turístico-recreativa de carácter permanente ligada a la hostelería, en torno al fomento de los valores paisajísticos, culturales y gastronómicos locales.

Diciembre 2023

Promotor:



Hacienda Los Parrales
Carretera A-472 PK 1+910
Sanlúcar la Mayor
41800 Sevilla.
Teléf. 954 22 74 00
Email: direccion@losparrales.team

Redactor del Proyecto:

Fernando Valdés Morillo
Arquitecto (n.º 3.551 COAS)
C/ Lope de Vega 31.
41800 Sanlúcar la Mayor. Sevilla

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	1/58



Proyecto de Actuación en la Hacienda Los Parrales

ÍNDICE

I. Introducción.....	2
1. Propósito y alcance del documento.....	2
2. Promotor de la actuación.....	3
II. Descripción detallada de la actuación.....	4
1. Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos que son objeto de la cualificación.....	4
2. Caracterización física y jurídica de los terrenos.....	5
3. Características socioeconómicas de la actuación.....	7
4. Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.....	8
5. Justificación, en su caso, de las condiciones de implantación de una edificación residencial, conforme al artículo 30.4.....	10
6. Plazo de inicio y terminación de las obras con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.....	10
III. Justificación, fundamentación y definición de la actuación.....	11
1. Interés público o social o incompatibilidad para localizar la actuación en suelo urbano, según proceda, conforme al artículo 30.....	12
2. Procedencia o necesidad de la implantación en suelo rústico y justificación de la ubicación concreta propuesta.....	16
3. Compatibilidad de la actuación con el régimen del suelo rústico y con la ordenación territorial y urbanística de aplicación.....	16
4. Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial afectada, acompañada de la documentación que resulte exigible por la misma.....	17
5. Cumplimiento de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.....	18
6. Análisis de la incidencia territorial, paisajística y ambiental y definición de las medidas correctoras de los impactos que pudiera generar.....	19
7. Viabilidad económico-financiera de la actuación.....	19
8. Plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.....	19
IV. Bondades de la Propuesta de Actuación.....	20
1. Beneficios para la comunidad local.....	20
2. Impacto positivo en el medio ambiente y la sostenibilidad.....	21
3. Mejoras en la oferta turística y recreativa de la región.....	21
4. Creación de empleo y contribución a la economía local.....	22
5. Promoción del patrimonio cultural y natural de la zona.....	22
V. Conclusión.....	23
1. Resumen de los principales puntos de la propuesta de actuación.....	23
2. Compromiso con la comunidad local y el medio ambiente.....	24
VI. Anexos.....	24
1. Documentación jurídica.....	24

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	2/58



I. Introducción

1. Propósito y alcance del documento

Este documento tiene como finalidad solicitar y justificar la Declaración de Interés Social de la Hacienda Los Parrales, en conformidad con la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA). El objetivo último de este Proyecto de Actuación, no obstante, es consolidar un marco de viabilidad que permita a las siguientes generaciones preservar y fomentar el legado del fundador del grupo familiar, el Dr. Carlos Antonio Infantes Alcón, en torno a la finca “El Parralejo” y a la Fundación Cultural Cilla del Cabildo.

A lo largo de las siguientes páginas intentaremos explicar la estrecha relación simbiótica entre las tres áreas de interés estratégico que conforman esta propuesta y que han sido, además, el eje vertebrador de la actividad desarrollada por el grupo familiar Infantes:

• Agrario-Paisajística

La finca “El Parralejo” se sitúa en el corazón de la Cornisa del Guadamar, un espacio rural extraordinario y protegido por su gran valor paisajístico. La finca es única en cuanto que abarca transversalmente la totalidad de la cornisa, salvando más de 100 m. de altitud y conectando el núcleo urbano con el corredor verde, precisamente en el punto más cercano entre ambos. Esta orografía tan singular aporta unas vistas privilegiadas, pero también implica fuertes procesos de erosión de las laderas y dificulta la labor del olivar, generando una dinámica deficitaria que hace inviable la preservación del paisaje.

• Turístico-Recreativa

A lo largo de los últimos 25 años, la Hacienda Los Parrales ha albergado más de 1000 eventos de diversas índoles y se ha erigido como un baluarte de calidad tanto a nivel local como internacional. Más de 300,000 visitantes de la Hacienda han podido apreciar las virtudes de Sanlúcar la Mayor y la Cornisa del Guadamar.

• Cultural-Gastronómica

En 2007 la familia infantes fundó La Fundación Cultural Cilla del Cabildo y desde entonces viene contribuyendo de forma significativa a la puesta en valor del patrimonio cultural de nuestro pueblo. La fundación ha llevado a cabo la rehabilitación integral de uno de los edificios más relevantes de Sanlúcar la Mayor, la Cilla del Cabildo Catedralicio, que le da su nombre y que era el lugar donde se distribuían y guardaban los diezmos de cereales asignados a las tres parroquias históricas del pueblo. Esta sede ha albergado múltiples exposiciones y conferencias en los últimos años, dedicando especial atención a la salud en relación con la dieta mediterránea, que ha sido uno de los focos profesionales del Dr. Infantes.

Las tres actividades se han ido desarrollando de forma satisfactoria dentro de las dificultades inherentes a cada una de ellas. No obstante, las condiciones socioeconómicas han cambiado sustancialmente en los últimos años y, en particular, a partir de la pandemia del Covid 19. Esto ha supuesto la ruptura del frágil equilibrio que permitía financiar el mantenimiento de las partes improductivas de la finca, las más vulnerables, pero también las de mayor valor paisajístico, y a la propia fundación, incluyendo la rehabilitación del edificio de La Cilla y sus actividades culturales.

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	3/58



Nos encontramos en un punto de inflexión que requiere de un cambio estratégico para hacer viable la preservación de las tres actividades. Este Proyecto de Actuación propone una solución ambiciosa que implica la integración de estas tres áreas en torno a la casa-cortijo de la finca, que cambia su uso de residencial a turístico-recreativa y, entre otras cosas, acoge a la sede de la fundación que hasta la fecha estaba en edificio de La Cilla, en el centro histórico del pueblo.

Este documento argumentará el cumplimiento de las condiciones establecidas en la normativa vigente para la Declaración de Interés Social. En particular, hará hincapié en el hecho de que se trata de ampliar una actividad que ya ha sido declarada de Interés Social por parte de las autoridades competentes, y que dicha ampliación se sugiere en una edificación legal existente, que es el condicionante que establece la normativa sectorial.

Es esencial señalar que la propuesta no contempla alteración alguna del actual conjunto, no modifica las envolventes de las edificaciones, instalaciones, viarios o servicios actuales, ni altera en forma alguna la topografía o la flora existente. La única obra que se prevé es la adecuación interior de la casa-cortijo para cumplir con los requisitos de la normativa vigente, especialmente en lo referente a instalaciones de cocinas y aseos para uso público, y la adaptación de algunos espacios para dar cabida a la sede de la Cilla del Cabildo.

En realidad, este proyecto trata simplemente de optimizar los recursos legales existentes, dotándolos de la seguridad jurídica que permita reforzar las sinergias entre las tres actividades estratégicas que ya se vienen desarrollando por parte del grupo familiar.

Esperamos que este documento provea de argumentos suficientes para que las administraciones competentes consideren que este Proyecto de Actuación no solo no generará impacto negativo alguno sobre el paisaje, sino todo lo contrario, contribuirá positivamente sobre el entorno paisajístico, cultural y económico de nuestra comunidad y, por tanto, es merecedor de la Declaración de Interés Social.

2. Promotor de la actuación.

La empresa promotora de este proyecto es AKEMENIDA, S.L. con C.I.F.: B-41.512.351, cuyo representante es D. JAVIER INFANTES GARCÍA, con NIF: 53.271.617-Y y domicilio a efecto de notificaciones en:

Hacienda Los Parrales
Carretera A-472 PK.1+910
Sanlúcar la Mayor
41800 Sevilla.
Teléf. 954 22 74 00
Email: direccion@losparrales.team

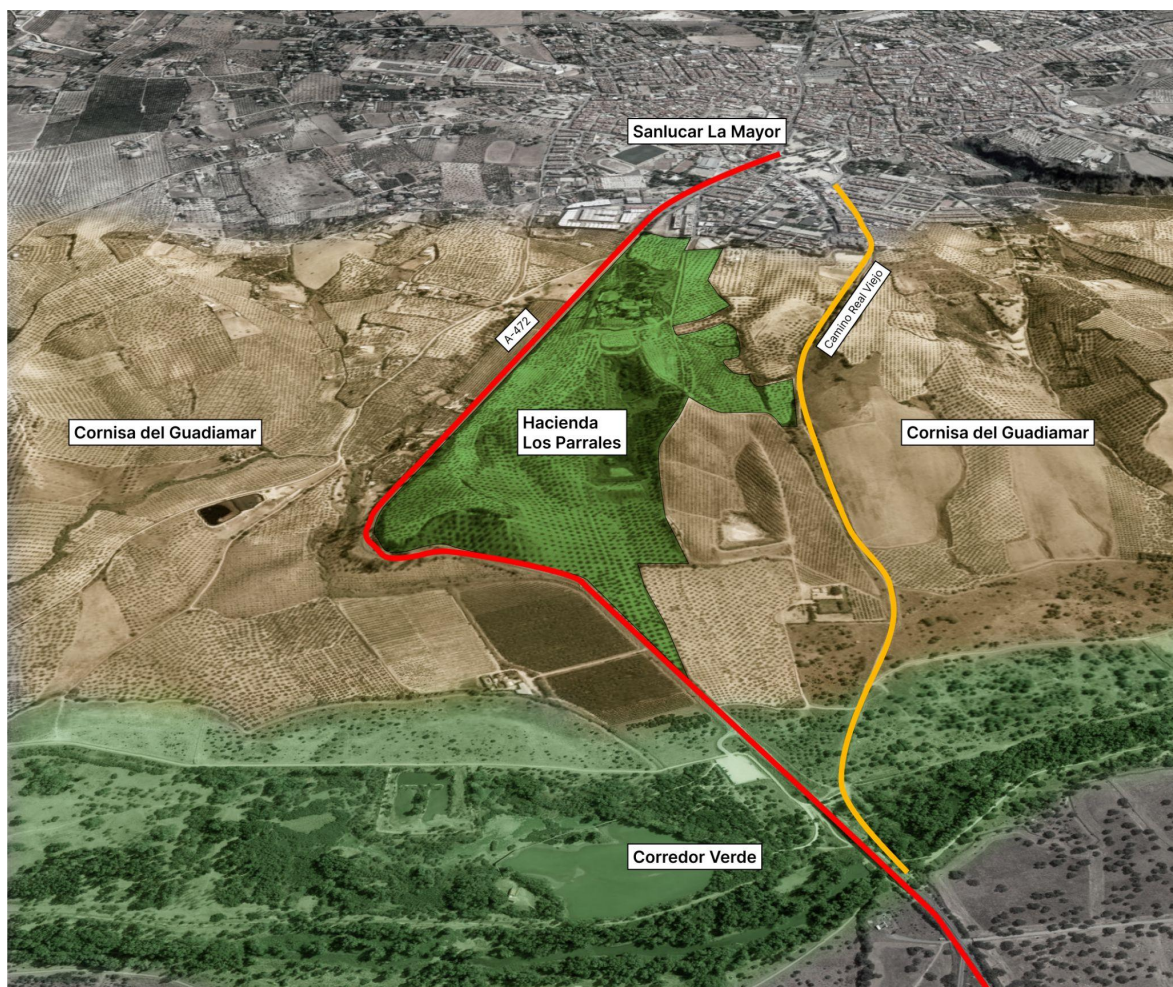
Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	4/58



II. Descripción detallada de la actuación.

1. Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos que son objeto de la cualificación.

La finca, denominada “El Parralejo”, conocida también como “Hacienda Los Parrales”, se encuentra ubicada en el término municipal de Sanlúcar la Mayor, en la comarca del Aljarafe. Esta extensión agrícola, en torno a la “Cañada de Sigüenza”, se emplaza estratégicamente entre el núcleo urbano de Sanlúcar la Mayor y la ribera del río Guadiana, justo en el punto donde ambos se encuentran más próximos.



1. Situación

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	5/58



La finca abarca una superficie de casi 40 hectáreas y se delimita de la siguiente manera:

- **Al Norte:** Linda con la carretera A-472 (Sevilla-Huelva), en el tramo conocido como “la cuesta de las doblas”, desde la salida del pueblo hasta llegar cerca del puente que cruza el Guadiamar y los terrenos afectados por el denominado “Corredor Verde” resultado del desastre ecológico de la presa de la mina de Aznalcóllar. Es por esta carretera, específicamente en el km. 569, donde se sitúa su acceso principal a la hacienda.
- **Al Sur:** linda con otras fincas agrícolas como Val de Vinagre y el Gallo, excepto por una zona que llega hasta el Camino Real Viejo, que conecta el núcleo urbano con el corredor verde. En ese punto también hay un acceso por camino de tierra a la hacienda.
- **Al Este:** Linda con el núcleo de población y en particular con la parcela residencial conocida como “Horcaperos”. La finca tiene un acceso directo desde vía urbana a través de un camino de servidumbre por donde discurre, soterrada, la línea de alta tensión de la central térmica solar construida en su día por Abengoa.
- **Al Oeste:** Linda de nuevo con la carretera Sevilla – Huelva, casi en su intersección con el Corredor Verde.

2. Caracterización física y jurídica de los terrenos.

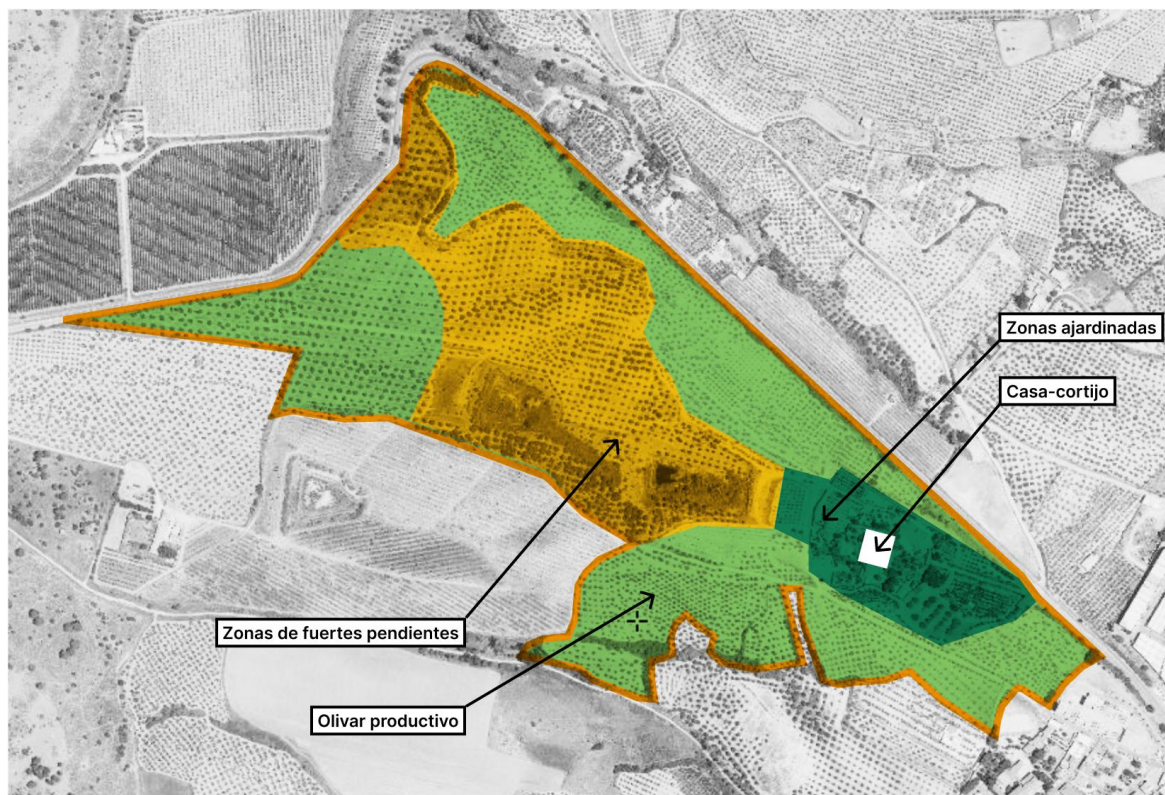
La hacienda Los Parrales abarca aproximadamente una superficie de 44.4 hectáreas, compuesta de las siguientes fincas catastrales:

Referencia Catastral	Superficie en hectáreas	Uso predominante
41087A029000060000FI	39.8 ha	Agrario (olivos de secano)
41087A0290000160000FW	1.2 ha	Agrario (olivos de secano)
41087A0290000120000FS	1.7 ha	Agrario (olivos de secano)
41087A0290000170000FA	0.9 ha	Agrario (olivos de secano)
41087A029000060000GO	0.8 ha	Urbano (residencial)

Desde una perspectiva física, la finca se extiende transversalmente sobre la cornisa del Guadiamar, desde el núcleo urbano en su cota más alta (aproximadamente 140 m sobre el nivel del mar) hasta el Corredor Verde en su punto más bajo (aproximadamente 30 m sobre el nivel del mar). En consecuencia, se trata de una finca de labor con una topografía muy abrupta.

Las pronunciadas pendientes han ocasionado la erosión de la capa vegetal y el descarnado de los pies de los árboles, lo que ha resultado en un olivar de muy difícil manutención, con muy baja productividad y, por tanto, económicamente inviable.





Zonificación

La finca cuenta con tres espacios naturales bien diferenciados por su orografía:

• Zona alta

Aproximadamente un 30% de la finca se sitúa en la parte alta de la cornisa, en un área que se conforma desde un punto de vista topográfico como la extensión del núcleo urbano con pendientes moderadas (menos del 10%). Es en esta zona donde se sitúa la casa-cortijo que es objeto de este Proyecto de Actuación.

La zona alta disfruta de las mejores vistas sobre el valle del Guadiamar y, salvo por el borde más extremo, tiene un impacto limitado sobre la imagen de la cornisa debido a la sobre posición de la vegetación en una zona de poca pendiente. En particular, la casa-cortijo está rodeada por una frondosa vegetación compuesta de varios miles de plantas y árboles de gran porte que generan una densa mancha verde y ocultan la edificación desde la distancia.

• Zona de pendientes

Aproximadamente la mitad de la finca está definida por marcadas pendientes conformadas alrededor de dos vaguadas, una grande y otra pequeña. La vaguada grande ha dado lugar a 2 embalses de pequeño tamaño, que lamentablemente apenas tienen agua debido a la dramática situación climática que estamos sufriendo.

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	7/58



Esta es la zona con mayor impacto paisajístico, pero es también la más frágil debido a la sistemática pérdida de suelo fértil por el arrastre del agua de lluvia y la dificultad de acceso para su adecuado mantenimiento.

• **Zona baja**

El resto de la finca es la parte plana conformada por los márgenes del Guadiamar con suelos más ricos y húmedos, con un olivar ordenado y más productivo.

3. Características socioeconómicas de la actuación.

Actualmente, Los Parrales cuenta con una licencia que solo permite la celebración de eventos esporádicos en una sección muy reducida de los jardines de la casa-cortijo. Esta licencia prohíbe explícitamente el uso de las edificaciones y específicamente la utilización de la casa-cortijo, según lo que nosotros mismos solicitamos en su momento.

Este proyecto busca ahora cambiar la utilización de la casa-cortijo de residencial a turístico-recreativo, adecuando sus espacios interiores para albergar la nueva sede de la Fundación Cilla del Cabildo y ofrecer servicios permanentes de hostelería tanto en la casa-cortijo como en la totalidad de los espacios ajardinados que la rodean.

El propósito central de este proyecto es establecer las bases para un desarrollo sostenible de la finca, integrando las actividades agrícolas-paisajísticas, turístico-recreativas y culturales-gastronómicas en un único espacio que potencie sinergias y cree nuevas oportunidades para la empresa, el equipo humano que participa del proyecto y la comunidad local.

Para lograrlo, es esencial:

• **Ampliar el ámbito de actuación:** Como ya hemos indicado, nuestra licencia turística es, a día de hoy, muy limitativa tanto a nivel espacial como temporal. Queremos incorporar la casa-cortijo y todos los espacios ajardinados perimetrales para poder responder con una oferta más rica a los requerimientos de un mercado cada vez más exigente.

• **Garantizar seguridad jurídica a largo plazo:** La precariedad de renovar nuestra licencia anualmente (situación en la que nos encontrábamos hasta el 2021) y la limitación la licencia actual supone sobre nuestra oferta, ha hecho inviable asumir inversiones que hubiesen sido necesarias realizar hace tiempo. En consecuencia, hemos visto reducida significativamente nuestra competitividad, sobre todo tras los cambios experimentados en la industria a partir de la pandemia y la disrupción tecnológica por parte de grandes compañías internacionales. En este sentido, aspiramos a dotar a nuestra actividad de un carácter permanente o, por “un plazo ilimitado”, según explicita el Reglamento General de la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de la LISTA en su artículo 34. (Duración de la cualificación de los terrenos) en su punto 1.

Si logramos estas dos condiciones, el impacto socioeconómico en el entorno sería notable, al menos en las siguientes áreas críticas:

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	8/58



- **Empleo local:** Potenciaríamos la formación y el empleo de alta cualificación en áreas vinculadas con las tres actividades estratégicas arriba indicadas, así como muchas otras de carácter más genérico asociadas al incremento de actividad económica.
- **Actividades externas:** Se generarían oportunidades económicas para negocios locales con los que estableceremos sinergias con objeto de ofrecer un mejor servicio a nuestros clientes.
- **Promoción turística:** Se convertiría en un canal para proyectar los valores paisajísticos, culturales y gastronómicos del pueblo a una audiencia más amplia y, en gran medida, internacional, tanto directamente cuando nos visitan como a través de canales digitales y otros medios de comunicación.

4. Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

La Hacienda Los Parrales es un conjunto arquitectónico-paisajístico con una casa-cortijo rodeada de una amplia zona de jardines, así como las instalaciones e infraestructura propias de las actividades agrícolas y turístico-recreativas que se llevan a cabo.

Las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios técnicos existentes son suficientes para el adecuado desarrollo de la actividad objeto de este Proyecto de Actuación, es decir, no se requiere alteración alguna del conjunto existente tanto a nivel privado como público.

A modo de clarificación, describimos los elementos más importantes que componen el conjunto e indicamos cuáles forman parte de este Proyecto de Actuación, y cuáles quedan fuera del alcance del mismo.

• Edificaciones

Es relevante diferenciar, en lo que se refiere a edificaciones existentes, entre aquellas consideradas fuera o dentro de ordenación, ya que a efectos de este Proyecto de Actuación debe quedar absolutamente claro que se considera exclusivamente el uso de “Edificaciones Legales Existentes”. En los términos a los que se refiere el Capítulo 3 / Norma 36 / Apartado 3 / Punto C del anexo a las NNSS del 82, aprobadas el 2 de febrero del 2010.

○ La casa-cortijo

Es la edificación principal de la hacienda y el objeto principal de este Proyecto de Actuación. Se trata de una edificación conformada por dos cuerpos en L en torno a un patio de acceso. El cuerpo principal tiene tres plantas, mientras que el cuerpo secundario tiene un solo nivel.

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	9/58



Esta edificación tiene licencia de obra (1989) y primera ocupación (2009). Esta última licencia contiene un informe de los servicios técnicos y jurídicos argumentando el carácter de “edificación legal existente”.

○ **Otras edificaciones fuera de ordenación**

Además de la casa cortijo se han edificado a lo largo del tiempo una serie de construcciones adicionales fruto de las necesidades propias de las actividades desarrolladas. No obstante, estas edificaciones han sido declaradas fuera de ordenación según el expediente 31300/41/-01/008 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. Esta es la transcripción exhaustiva de elementos que se encuentran afectados por dicho expediente:

- Edificación aislada de una planta destinada a salón de celebraciones.
- Cuadras situadas a la izquierda del portal de acceso, guadarnés y almacén situado a la derecha del mismo.
- Nave de aproximadamente 50 m² adosada a un corral de aves y otras edificaciones complementarias.

Estas edificaciones, por tanto, no cumplen con la condición de “Edificaciones Legales Existentes” y quedan fuera del alcance de este Proyecto de Actuación. Su existencia no condiciona de ninguna manera la actividad que se pretende implantar, que es completamente autónoma de las mismas. Todos los viarios, instalaciones y servicios necesarios para dicha actividad pertenecen a la casa-cortijo o a sus espacios exteriores ajardinados en su entorno.

● **Espacios exteriores ajardinados**

La casa cortijo está rodeada de una frondosa zona de jardines compuestos principalmente por especies autóctonas mediterráneas, donde destacan agrupaciones y ejemplares singulares de olivos, algarrobos, ficus, pinos, palmeras, muchos de ellos de gran porte, así como plantaciones de especies aromáticas como lavandas y romeros, y un gran número de trepadoras como buganvillas y glicinias.

Es un entorno vegetal consolidado con miles de especímenes que conforman un ecosistema propio del jardín tradicional andaluz y un ejemplo de referencia entre las casas cortijo por su exquisito mantenimiento y conservación.

Este Proyecto de Actuación pretende utilizar la totalidad de los espacios exteriores existentes vinculados a la casa-cortijo para el uso turístico-recreativo, según queda graficado como “Delimitación del Proyecto de Actuación” en el plano de ordenación del siguiente punto. Es importante explicitar que este proyecto no propone modificación alguna de estos espacios, tan solo requiere del derecho para su utilización.

● **Infraestructura viaria**

La hacienda cuenta con un acceso viario desde la carretera Sevilla-Huelva (antigua N-43, hoy A-472) compuesto por un carril adicional en mediana en la dirección Sevilla-Huelva, y en la dirección contraria una zona de espera y distribución con una entrada y salida independiente para facilitar la maniobrabilidad de los autobuses así como un ensanchamiento de aceleración.

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	10/58



Este acceso fue promovido y desarrollado por la propiedad amparado por la pertinente licencia del Ministerio de Transportes y Obras Públicas vinculada a una actividad de restauración, con el objetivo de eliminar el alto riesgo que hubiese supuesto el giro a la izquierda en esa zona de la carretera, ya que se trata de un tramo recto con una gran pendiente situado justo a la salida del núcleo urbano, que conlleva una rápida aceleración y donde los conductores no esperan que un vehículo se detenga para hacer el giro.

Es importante destacar que tras más de 1000 eventos celebrados y más de 300.000 visitantes a lo largo de los últimos 25 años, nunca se ha producido un accidente. Sin duda esta gestión es un testimonio a los valores y buen hacer de esta propiedad.

Además del acceso viario desde la carretera, la finca cuenta con una amplia zona que reúne las condiciones para cubrir las necesidades de aparcamientos derivadas de este Proyecto de Actuación, sin que requiera de alteración alguna.

5. Justificación, en su caso, de las condiciones de implantación de una edificación residencial, conforme al artículo 30.4.

Este Proyecto de Actuación no contempla la construcción de una edificación residencial. La casa-cortijo tiene hoy en día el uso de vivienda y el cambio aquí propuesto es compatible con la preservación en una porción limitada del edificio de la vivienda existente.

6. Plazo de inicio y terminación de las obras con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

Este Proyecto de Actuación no requiere alteraciones significativas del entorno construido. La única obra prevista tiene como objeto la adecuación de las instalaciones de la casa-cortijo, en particular cocinas y baños, a la normativa correspondiente y la adecuación de algunos espacios interiores para acoger la sede de la Fundación Cilla del Cabildo.

Estas adecuaciones interiores no constituyen un impedimento para la utilización de forma inmediata de los espacios exteriores ajardinados y de amplias zonas de la casa-cortijo. No obstante, es razonable pensar que las obras de adecuación tendrán una duración no mayor a 6 meses a partir de la aprobación de la correspondiente licencia de obra.

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	11/58



III. Justificación, fundamentación y definición de la actuación.



- Limite de la propiedad

Delimitación del Proyecto de Actuación

Zona vallada de jardines anexos a la casa-cortijo

Adecuación existente del acceso viario por la A-472
- Varios existentes de acceso privativo

Caminos existentes de uso agrícola y de servicio

Camino de servidumbre de la línea soterrada de A.T. proveniente de la Central Térmica Solar (Punto de acceso directo por núcleo urbano)
- Edificación legal existente (casa-cortijo) Actualmente con uso residencial.

Edificaciones fuera de ordenación (no forman parte de este Proyecto de Actuación)

Delimitación de actividad turístico-recreativa por parte de la licencia en vigor

Zona de restitución paisajística, con mejoras topográficas y replantación para evitar erosiones de la capa vegetal y devolver el esplendor del paisaje original.

3. Ordenación

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	12/58



1. Interés público o social o incompatibilidad para localizar la actuación en suelo urbano, según proceda, conforme al artículo 30.

El artículo 30 establece las condiciones para la determinación de las actuaciones extraordinarias aceptables en suelo Rústico. A continuación transcribimos el articulado en cuestión, marcando en gris claro los aspectos no relevantes a nuestra actuación y en negrita los que nos parecen pertinentes. Las frases subrayadas y numeradas son argumentadas más abajo para justificar su cumplimiento:

LISTA. Art 30. Actuaciones Extraordinarias

1. Conforme al artículo 22.1 de la Ley, en suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general⁽¹⁾ o en ausencia de éste, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística⁽²⁾, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación⁽³⁾, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación⁽⁴⁾ y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

2. Son usos y actuaciones de interés público o social que contribuyen a la ordenación y el desarrollo del medio rural las siguientes:

a) Las promovidas por las Administraciones Públicas en ejercicio de sus competencias, las establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y las declaradas de Interés Autonómico.

b) Las declaradas de interés público o social mediante acuerdo municipal que fundamente alguna de las siguientes circunstancias⁽⁴⁾:

1. Que se trate de dotaciones no previstas en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística y que sea necesaria o conveniente su localización en suelo rústico.

2. Que se considere de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio o que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local^(5a).

3. Que contribuya a la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico mediante la implantación de usos que permitan su mantenimiento, conservación y rehabilitación^(5b).

4. Que contribuya a conservar y proteger los espacios naturales, a su disfrute por la población o a su conocimiento y difusión^(5c).

5. Que contribuya a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular o a evitar el despoblamiento de las zonas rurales^(5d).

3. Son usos y actuaciones incompatibles con el medio urbano los que supongan el desarrollo de actividades nocivas, insalubres, molestas o peligrosas para la población y los que así se consideren en la normativa de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

4. Conforme al artículo 22.2 de la Ley, las actuaciones extraordinarias podrán tener por objeto la implantación de dotaciones, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo.

Código Seguro de Verificación	IV7WWP3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWP3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	13/58



Proyecto de Actuación en la Hacienda Los Parrales

Conforme a lo dispuesto en el mismo artículo, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre éstas y las actuaciones extraordinarias. A estos efectos se establecen las siguientes condiciones de implantación:

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

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

d) Que se mantenga la vinculación entre la vivienda y la actuación extraordinaria. A estos efectos serán de aplicación las condiciones que se establecen en el artículo 29.3 y 4

5. Cuando la normativa sectorial que resulte de aplicación establezca requisitos que condicionen la implantación de la actuación extraordinaria, deberá acreditarse el cumplimiento de estos en el trámite de autorización previa.

En lo que respecta a este proyecto, cabe destacar los siguientes argumentos, en lo que se refiere a los condicionantes arriba subrayados y según la numeración entre paréntesis:

- (1). El municipio cuenta con un instrumento de ordenación urbanística en forma de NNSS, aprobadas definitivamente en 1982 y fruto de sucesivas alteraciones a lo largo del tiempo.
- (2). La modificación de dichas NNSS del 2010, a través de la Norma Particular 36 / apartado 3, no solo no prohíbe expresamente el uso propuesto en este Proyecto de Actuación, sino que lo permite expresamente, tal y como se puede comprobar a continuación:

Mod NNSS 2010. Espacio Protegido: Cornisa del Aljarafe

Además de las Normas Generales del Título II del Plan Especial de Protección del Medio Físico, a este espacio le son de aplicación específicamente las Normas Particulares número 35 y 36, relativas al nivel de protección especial y a la calificación de Paisaje Sobresaliente.

Norma Particular. 35. Protección Especial Compatible

1. Se incluyen en esta categoría aquellas zonas en las que, por su valor ecológico, productivo o paisajístico, interesa limitar la realización de actividades constructivas o transformadoras del medio; a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos primario, que resulten compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos.

2. Los tipos de espacios sujetos a la categoría de Protección Especial Compatible son los siguientes:

Paisajes Sobresalientes (norma 36)

Complejos Serranos de Interés Ambiental (norma 37)

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	14/58



Proyecto de Actuación en la Hacienda Los Parrales

Espacios Forestales de Interés Recreativo (norma 38)
 Paisajes Agrarios Singulares (norma 39)
 Complejos Ribereños de Interés Ambiental (norma 40)
 Zonas Húmedas Transformadas (norma 41)

Norma Particular. 36. Paisajes Sobresalientes (PS)

1. Se entiende por tal, aquellos espacios que se caracterizan por su reconocida singularidad paisajística, frecuentemente apoyadas en rasgos geomorfológicos notables. Suelen presentar asimismo importantes valores faunísticos y/o botánicos. En general son unidades de reducida extensión y relativa uniformidad:

2. En estos espacios se prohíbe:

- a) La tala de árboles que implique transformación de uso forestal del suelo.
- b) Las obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.
- c) Las construcciones e instalaciones agrarias anejas a la explotación excepto las infraestructuras mínimas de servicio.
- d) Las actuaciones y construcciones relacionadas con la explotación de recursos mineros.
- e) Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.
- f) Cualquier tipo de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.

g) Las actividades turístico-recreativas excepto las que más adelante se señalan.

- h) Las viviendas aisladas, excepto las ligadas a la explotación de los recursos que se establecen a continuación.
- i) Las construcciones y edificios públicos singulares.
- j) Las actuaciones de carácter infraestructural excepto la localización del viario de carácter general previo Estudio de Impacto Ambiental que asegure la minimización de los impactos paisajísticos.
- k) Las instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a) Las adecuaciones naturalistas y recreativas de acuerdo a lo dispuesto en la norma 26.
- b) Las construcciones no permanentes de restauración siempre que no supongan impactos paisajísticos no significativos.

c) Los usos turísticos y recreativos en edificaciones legales existentes^(2a):

- d) Las obras de protección hidrológica y en general todas aquellas encaminadas a potenciar los valores paisajísticos protegidos.
- e) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de los recursos agrarios. La licencia deberá ser denegada cuando concurren algunas de las circunstancias establecidas en la letra h) de la norma 37.3

○ **(2a).** Este Proyecto de Actuación se enmarca claramente en el apartado 36/3/c. al tratarse de una actividad que se va a desarrollar en una “edificación legal existente”, como es el caso de la casa-cortijo, que cuenta con su respectiva licencia de obras (1989) y licencia de primera ocupación (2009).

- **(3).** El régimen de protección de aplicación queda determinado por los artículos 161 de las NNSS, que afecta a las “Áreas de Protección Especial”:

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	15/58



NNSS. Art. 161. Licencias

Queda prohibido cualquier tipo de edificación, movimiento de tierras, obras de urbanización o alteración de la flora existente^(2a).

- (3a). Esta propuesta no promueve modificación alguna del entorno edificado, ni alteración de la topografía o flora existente. De hecho, esta propuesta no contempla ninguna actuación en el exterior de la edificación legal existente.
- (4). La actividad que este Proyecto de Actuación promueve no es otra que la que da continuidad de la que se desarrolla en la actualidad bajo una Declaración de Interés Social por parte del ayuntamiento, con relación a diversas licencias aprobadas en los últimos años:

21/05/2021 Pleno del Ayuntamiento Sanlúcar la Mayor:

Aprobación del Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable en la finca "El Parralejo", Parcela 6 del Polígono 29, Finca "El Parralejo" en Pago de la Fuente de Sanlúcar la Mayor, de la Actividad Turístico Recreativa, de carácter no permanente ligada al ámbito de la restauración, promovido por la entidad "Akeménida SL"^(4a)

20/03/2009 Junta de Gobierno Ayuntamiento Sanlúcar la Mayor:

Licencia de establecimiento destinado a Actividad de Hostelería y Esparcimiento (Actividad Turístico-Recreativa de Carácter ocasional al Aire Libre) a ejercer en el Parralejo. Pago de la Fuente. Ctra A 472, Km 569, solicitada por D. Carlos Infantes Alcón en representación de Akeménida SL.

19/06/2008 Pleno del Ayuntamiento Sanlúcar la Mayor:

Aprobación del Proyecto de Actuación de Actividad Turístico-Recreativa de carácter No Permanente al Aire Libre, en la finca El Parralejo, promovido por D. Carlos Infantes Alcón en representación de la entidad "Akeménida SL"

- (4a). Esta es la referencia de la aprobación del pleno municipal que da pie a la licencia en vigor y, en principio, cabría asumir que los mismos argumentos serían de aplicación para este proyecto, ya que se trata de la misma actividad, aunque se pretende ampliar en el espacio y el tiempo.
- (5). Si bien las licencias arriba mencionadas implican la Declaración de Interés Social de la misma actividad que este Proyecto de Actuación solicita, queremos aquí recalcar los argumentos que refuerzan, aún más si cabe, dicha declaración en el marco de esta propuesta.
 - (5a). Esta actuación debería considerarse de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio y generadora de potenciales efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local, teniendo en cuenta que implicará una sustancial mejora del efecto marca de Sanlúcar la Mayor en relación con una actividad turístico-recreativa de alta calidad y conllevará la formación y contratación de mano de obra cualificada en diversas profesiones vinculadas con las tres actividades estratégicas, anteriormente detalladas.
 - (5b). Esta actuación contribuirá a la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico,



específicamente a través de la financiación de la Fundación Cilla del Cabildo, y que permitirá continuar el proceso de rehabilitación del propio edificio de la Cilla y otras edificaciones vinculadas dentro del casco antiguo. Así como el fomento y puesta en valor del patrimonio cultural de nuestro pueblo.

○ **(5c).** Esta actuación, por supuesto, contribuirá a conservar y proteger los espacios naturales, directamente en la propia finca e indirectamente a través del fomento de los mismos por parte de la Fundación Cilla del Cabildo. La actividad aquí propuesta tiene como eje fundamental el disfrute de la cornisa del Guadiamar así como el conocimiento y difusión de los valores paisajísticos, culturales y gastronómicos de toda la zona.

Una parte importante de los beneficios de la actividad turístico-recreativa se utilizan para la conservación paisajística de las zonas de pendientes de la finca, que sería inviable de cualquier otra forma, porque representan una ventaja competitiva diferencial de nuestra oferta.

○ **(5d).** Por último, es crucial considerar el impacto positivo que este Proyecto de Actuación puede tener a la hora de fomentar iniciativas de desarrollo que contribuya a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular y a evitar el despoblamiento de las zonas rurales. La actividad aquí propuesta necesariamente habrá de generar sinergias con emprendedores de la zona para poder ofertar numerosos servicios de calidad con alto valor añadido, tanto de forma directa como a través de la actividad de la Cilla del Cabildo.

2. Procedencia o necesidad de la implantación en suelo rústico y justificación de la ubicación concreta propuesta.

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

Las actuaciones ordinarias y extraordinarias en suelo rústico cumplirán las siguientes condiciones:

a) 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.⁽⁶⁾

b) En los trámites de autorización sectorial y urbanística de infraestructuras de servicios básicos y de telecomunicaciones deberá justificarse que éstas deben discurrir por suelo rústico y que la alternativa de trazado elegida responde a los criterios de:

1º. Minimización de los impactos sobre los espacios naturales protegidos y los elementos del patrimonio histórico.

2º. Integración paisajística.

3º. Funcionalidad y eficiencia.

4º. Menor coste económico de las obras y su mantenimiento.

c) Las actuaciones que contemplen infraestructuras de servicios básicos y de telecomunicaciones destinadas a satisfacer las necesidades de los usos y actividades del suelo rústico, justificarán su



trazado y características en proporción a la demanda prevista para las mismas y que no inducen a la formación de nuevos asentamientos conforme al artículo 24.2.

d) En edificaciones con uso distinto al residencial, salvo que se justifique en alguna exigencia de la legislación sectorial, no se permitirá la ejecución de infraestructuras y de elementos propios de este uso, tales como cocinas, dormitorios, chimeneas, porches, barbacoas, piscinas y otros elementos asimilados, ni la ejecución de huecos en fachada que induzcan a la ejecución de una vivienda sin autorización.

e) *Con carácter general, y salvo justificación expresa debido al uso al que se destinan, las edificaciones y construcciones se realizarán con las condiciones de tipología y de estética características del suelo rústico donde se ubican y presentarán sus fachadas y cubiertas terminadas, respetando las determinaciones de integración paisajística que para las mismas se establezcan en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.*

f) *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.*

g) *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.*

La actividad propuesta se centra principalmente en el fomento y disfrute de los valores paisajísticos de la Cornisa del Guadiamar, y en particular, los asociados a la Cañada de Sigüenza, y por tanto, requiere localizarse específicamente en esta ubicación. Las privilegiadas vistas sobre la cornisa constituyen una seña de identidad del proyecto y se erigen como un factor diferencial dentro de la oferta turístico-recreativa.

• **(6).** En relación al art. 26 del reglamento de la LISTA, transcrito arriba, cabe destacar como justificación de su cumplimiento los siguientes puntos:

- Se trata de una explotación cuya inversión “es económicamente viable y amortizable”, tal y como se explica en el punto 7 de este mismo documento.
- A día de hoy la edificación existente es ya una vivienda, y por tanto, no cabe el riesgo de fomentar ese uso, por ser el existente. La intervención pretende lo contrario, utilizar una gran parte de la edificación residencial para uso turístico-recreativo, y hacerlo sin alterar la envolvente de la edificación existente.
- La propuesta no contempla la instalación de contenedores ni la construcción de muros de cerramiento con elementos ciegos.

3. Compatibilidad de la actuación con el régimen del suelo rústico y con la ordenación territorial y urbanística de aplicación.

Este punto ha quedado argumentado bajo el número (2) del apartado anterior, con relación a las provisiones de la modificación de la NNSS del 2010, en sus Normas Particulares relacionadas con el Paisaje Sobresaliente “Cornisa del Aljarafe”.

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	18/58



4. Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial afectada, acompañada de la documentación que resulte exigible por la misma.

Más allá de los articulados de la LISTA y las NNSS pertinentes a este Proyecto de Actuación, justificados en puntos anteriores, estos son los articulados de otras normativas sectoriales que requieren, a nuestro juicio, de justificación:

POTAUS. Art. 74. Objetivos de los Escarpes y Formas Singulares del Relieve. (N).

Son objetivos del Plan en relación a los Escarpes y Formas Singulares de Relieve los siguientes:

- a) Prevención de riesgos asociados al deslizamiento de laderas*
- b) Incremento de la cubierta vegetal*
- c) Cualificación del paisaje*

POTAUS. Art. 75. Ordenación de los Escarpes y Formas Singulares. (D y R). 1. *En los Escarpes y Formas Singulares del Relieve, identificadores en el plano de ordenación del Sistema de Protección, no podrán autorizarse actuaciones que supongan su aterrazamiento, edificación, o pérdida de cubierta arbórea o forestal en todos aquellos terrenos con pendientes superiores al 10% en un 25% de la superficie.*

2. *Los proyectos de infraestructura que afecten a estos ámbitos deberán realizar un estudio específico de su incidencia y minimizar su impacto sobre la estabilidad de las laderas, escorrentía superficial y el paisaje. (D).*

3. *Con el objetivo de garantizar la estabilidad de las laderas, la ordenación de usos de estos espacios tendrá como objetivo el mantenimiento y la recuperación de la vegetación arbórea o forestal y, en su caso, de las plantaciones de olivares localizadas en ellas. (D).*

4. *El planeamiento general de los municipios afectados por los escarpes en contacto con los núcleos urbanos favorecerá el papel paisajístico (punto de percepción) de los mismos mediante la creación de instalaciones o itinerarios para el disfrute del uso público y el paisaje. (D).*

5. *Los Escarpes y Formas Singulares del Relieve definidos en el plano de ordenación del Sistema de Protección se considerarán prioritarios para las actuaciones incluidas en los programas de reforestación previstos en la sección anterior. (D).*

6. *Se recomienda a la administración sectorial competente la elaboración de un estudio sobre la restauración paisajística de las canteras históricas ubicadas en Los Alcores. (R).*

El POTAUS (Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla de junio de 2009) identifica la Cornisa del Guadiamar como una zona sometida a riesgos de erosión y deslizamientos. En ese sentido, presta especial atención al fomento de iniciativas que ayuden a conservar y recuperar la masa forestal y la calidad de la capa vegetal de los terrenos.

● **En relación con el art. 74**

Este Proyecto de Actuación promueve al menos dos de sus tres objetivos:

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	19/58



○ **En relación con el objetivo 74.b)**

En la medida que esta actuación protege la cubierta vegetal existente, que es ya muy significativa en el entorno de la casa-cortijo, y la incrementa en tanto que sostiene la plantación de nuevos olivos en las zonas que han quedado erosionadas y donde se han ido perdiendo especímenes.

○ **En relación con el objetivo 74.c)**

El glosario del Sistema de Información del Convenio del Paisaje del Consejo de Europa, en su apartado 4. Cualificación del Paisaje, explicita que el fin de la cualificación del paisaje es destacar “los valores particulares asignados a ellos por las partes interesadas y la población afectada”. Bajo esta acepción, esta actuación ayudará a cualificar el paisaje de la Cornisa del Guadiamar en general, y el de la Cañada de Sigüenza en particular, a través del trabajo que desarrollará la Fundación Cilla en su nueva sede.

● **En relación con el art. 75**

A pesar de que este Proyecto de Actuación no recae directamente sobre los terrenos identificados como de riesgo (aquellos con una pendiente superior al 10%), es relevante destacar, una vez más, que con relación a este cuerpo normativo, una parte fundamental de la misma se basa en el mantenimiento y puesta en valor de dichos terrenos para su uso y disfrute del público. Además, la razón para ello se fundamenta en la ventaja competitiva que aporta a la propia actividad turístico-recreativa.

5. Cumplimiento de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

LISTA. Art. 20. Actuaciones en suelo rústico

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.

Este Proyecto de Actuación no conlleva alteración de las características jurídicas de los terrenos, la modificación de la edificabilidad existente o la de viarios, infraestructuras o servicios, tanto de índole privado como público, que pudieran fomentar, ahora o en el futuro, la formación de nuevos asentamientos.

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	20/58



6. Análisis de la incidencia territorial, paisajística y ambiental y definición de las medidas correctoras de los impactos que pudiera generar.

El Proyecto de Actuación no genera modificaciones topográficas en la zona ni impacta la flora existente. Más aún, este proyecto facilitará una mejor gestión y mantenimiento, no solo de las áreas ajardinadas que rodean la casa-cortijo, sino también del olivar. Por lo tanto, no se anticipan repercusiones adversas sobre el medio ambiente.

Cabe destacar que esta propuesta es nuestra mejor opción para contrarrestar el desgaste de la capa vegetal y la erosión alrededor de los olivos en la zona de pendientes. La actividad turístico-recreativa financiará la conservación de estos terrenos, ya que le aporta un valor diferencial a su oferta. Desde una perspectiva agrícola, el mantenimiento de dicha área se ha probado inviable.

7. Viabilidad económico-financiera de la actuación.

La viabilidad económica de este Proyecto de Actuación es sencilla de explicar, pues en realidad no acometer este proyecto es lo que realmente provoca una situación de inviabilidad.

Es muy importante comprender que poner en marcha este proyecto no requiere de una inversión significativa, ya que toda la infraestructura necesaria existe, y el negocio mismo existe. Lo único que realmente se necesita es la seguridad jurídica que nos permita desarrollarlo en todo su potencial.

Desde el punto de vista del presupuesto de ejecución material, los trabajos de adecuación interior de la casa-cortijo previstos pueden suponer un coste estimado de unos 50,000 euros en obras de rehabilitación y mejoras del interior del edificio existente y 25,000 euros en equipos y maquinarias (fundamentalmente de cocinas y protección contra incendios), que podrían variar dependiendo de los requerimientos normativos que se deriven del proyecto de obra en su momento.

Cabe, por tanto, asumir que la actuación es viable en cualquiera de los casos, en tanto y en cuanto la inversión inicial es perfectamente asumible por la promotora y en ningún caso pondría en peligro la actividad, como si lo haría el hecho de no contar con la seguridad jurídica para poder ampliar la oferta.

En relación a la Prestación Compensatoria, tal y como queda definido por el propio reglamento en su art. 35, abajo citado, estaríamos en el supuesto de una actuación extraordinaria, con la particularidad de que en este caso, la actuación no requiere de obras relevantes, y por tanto el presupuesto de ejecución material es muy reducido.

Reglamento LISTA. Art. 35. Prestación Compensatoria

1. Conforme al artículo 22.5 de la Ley, con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria de naturaleza no tributaria que gestionará el municipio y que se

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	21/58



Proyecto de Actuación en la Hacienda Los Parrales

destinará al Patrimonio Municipal de Suelo. La prestación compensatoria correspondiente a las actuaciones extraordinarias tramitadas en desarrollo de una declaración de interés autonómico de carácter privado se integrará, igualmente, en el Patrimonio Municipal de Suelo.

2. En las actuaciones extraordinarias, la cuantía de la prestación será del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos, sin perjuicio de las reducciones que puedan practicarse sobre la misma conforme a lo dispuesto en las ordenanzas municipales⁽⁷⁾. La cuantía en el caso de viviendas unifamiliares será, en todo caso, del quince por ciento.

3. La cuantía de la prestación compensatoria de las actuaciones extraordinarias podrá minorarse en las ordenanzas municipales conforme a los siguientes criterios, que podrán ser acumulativos:

- a) Volumen de las inversiones para la implantación de usos productivos.
- b) Impacto de la actuación en la economía y el empleo local.
- c) Contribución a la protección del patrimonio histórico y el medio ambiente.
- d) Incorporación de instalaciones de energía a partir de fuentes renovables.
- e) Medidas adicionales a las estrictamente necesarias para la integración ambiental y paisajística de la actuación.
- f) Otros criterios de oportunidad de similar naturaleza.

4. Las actuaciones en edificaciones existentes que no impliquen un cambio de uso no estarán sometidas a prestación compensatoria.

5. La cuantía de la prestación compensatoria en las actuaciones edificatorias, consistentes en la ampliación de una edificación legal, se calculará teniendo en cuenta exclusivamente el presupuesto de ejecución material de las obras de ampliación y se devengará sin perjuicio de la necesidad de tramitar una nueva autorización previa de conformidad con el artículo 25.3.

8. Plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.

Reglamento LISTA. Art. 34. Duración de la cualificación de los terrenos

1. Con carácter general, la autorización de una actuación extraordinaria establecerá un plazo ilimitado para la cualificación de los terrenos y advertirá que el cese de las actividades que se desarrollan en la misma durante más de cinco años seguidos dará lugar, previa audiencia al interesado, a la pérdida de vigencia de la autorización con obligación de restituir los terrenos a su estado natural.⁽⁶⁾

2. Estarán sometidas a un plazo determinado las actuaciones extraordinarias que autoricen usos o actividades con una duración limitada en el tiempo, las que requieran de una concesión administrativa sobre terrenos de dominio público y las que se autoricen sobre terrenos incluidos en ámbitos de transformación previstos en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística. La autorización en estos casos establecerá el plazo de la cualificación teniendo en cuenta el tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión y, en su caso, el plazo de la concesión administrativa correspondiente, disponiendo la posibilidad de renovar la misma a solicitud de los

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	22/58



interesados, antes de su finalización.

El transcurso del plazo dará lugar a la pérdida de vigencia de la autorización obligando a las entidades y promotores o a quienes se subroguen en sus obligaciones a restituir los terrenos a su estado natural sin derecho a indemnización.

Las condiciones anteriores se harán constar en la licencia que autorice la ejecución de la actuación y en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria.

Tal y como hemos explicado en la introducción de este documento, el objetivo último de este Proyecto de Actuación es consolidar un marco de viabilidad que permita a las siguientes generaciones preservar y fomentar esta misma relación simbiótica entre las tres actividades estratégicas arriba detalladas.

En nuestra opinión, este Proyecto de Actividad se enmarca en el apartado 1 del artículo 34 del reglamento de la LISTA (arriba transcrito) y, por tanto, solicitamos la cualificación indefinida de los terrenos para el uso turístico-recreativo, condicionado al mantenimiento de dicha actividad.

IV. Bondades de la Propuesta de Actuación

1. Beneficios para la comunidad local

Los beneficios para la comunidad local se pueden estructurar en 3 áreas:

• Empleo

La propuesta, conforme se vaya consolidando, requerirá de numerosos trabajadores en las diversas actividades implicadas en el proyecto. Es nuestro compromiso que dichos empleos recaigan prioritariamente en los jóvenes locales, tal y como hemos hecho siempre. Muchos de estos puestos de trabajo requerirán de formación técnica, tecnológica, de idiomas, etc. y es también nuestra intención ofrecer estas formaciones como parte de la sinergia que se establecerá con la Fundación Cilla del Cabildo.

• Patrimonio Paisajístico

Esta propuesta se construye sobre la base de poner en valor el paisaje de la Cornisa del Guadiamar, entre otras cosas como reclamo y factor diferencial para la actividad turístico recreativa, que requerirá de un esfuerzo sustancial para protegerlo y conservarlo. Nuestra visión es que el trabajo que se desarrolle en el marco de la Cañada de Sigüenza se convierta en un referente para la promoción de los valores paisajísticos de toda la cornisa y de la propia cárcava, y que ello contribuirá de forma sustancial en beneficio de comunidad local.

• Patrimonio Cultural

Finalmente, y teniendo en cuenta que la Fundación Cilla del Cabildo es una parte integral de este proyecto, tenemos claro que contribuirá de forma relevante a fomentar la puesta en valor del patrimonio cultural de todo el pueblo, tal y como viene haciendo desde el 2007, en la medida que se lo permitía su limitado presupuesto. Es nuestra ilusión que, basándonos en este proyecto, la Fundación se desarrolle en todo su potencial una vez que pueda contar con una financiación más sustancial y estable.

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	23/58



2. Impacto positivo en el medio ambiente y la sostenibilidad

Este proyecto se construye con el objetivo de preservar y potenciar los valores paisajísticos de la cornisa en general y de la Cañada de Sigüenza en particular. Nace a partir de la constatación de que, a día de hoy, la zona de pendientes está gravemente amenazada y no existen mecanismos ni recursos que hagan viable su conservación.

Este proyecto es una oportunidad para encontrar un nuevo equilibrio que permita financiar la conservación de la cornisa por parte de quienes disfrutan de su paisaje. Esta iniciativa privada, enmarcada en una actuación extraordinaria sancionada por la administración pública a través del nuevo marco establecido por la LISTA, puede llegar a convertirse en un referente para muchas otras iniciativas en el ámbito de la mejora del medio ambiente y la sostenibilidad.

3. Mejoras en la oferta turística y recreativa de la región

A día de hoy Sanlúcar la Mayor cuenta con una oferta significativa en cuanto a instalaciones para la celebración de eventos. No obstante, casi toda la actividad se centra en enlaces matrimoniales y para un público local. Esta propuesta conlleva el ambicioso objetivo de atraer a un público internacional, que pernocte y disfrute no solo de la hacienda sino también del pueblo, basándose en una oferta mucho más rica de eventos.

Al integrar una variedad de eventos que incluyen desde lo corporativo hasta lo cultural, pasando por experiencias gastronómicas y de bienestar, no solo estamos enriqueciendo la oferta de la Hacienda Los Parrales, sino que estamos incentivando a los visitantes a sumergirse en lo que Sanlúcar la Mayor tiene para ofrecer. Al atraer a un público internacional, impulsamos a que los turistas se alojen, consuman y experimenten la rica cultura y tradiciones de la localidad.

El enfoque de desarrollar una experiencia turístico-recreativa de alta calidad, aprovechando la belleza natural de la cornisa del Guadiamar y complementándola con una sólida propuesta cultural, no solo potenciará la reputación de Sanlúcar en el mapa turístico, sino que actuará como catalizador para futuros emprendimientos en la región. Es nuestra firme creencia que este proyecto puede sentar un precedente, inspirando a otros a concebir y ejecutar proyectos con características similares, contribuyendo al florecimiento turístico y cultural del área.

4. Creación de empleo y contribución a la economía local

Como ya se mencionó en el primer punto de este apartado, el proyecto promete impulsar la creación de empleo directo en la región. Sin embargo, es esencial subrayar que los beneficios económicos trascienden el ámbito directo y repercuten positivamente en la economía local de diversas maneras.

En primer lugar, la presencia de visitantes en Los Parrales generará una serie de necesidades y demandas que los negocios locales tendrán la oportunidad de satisfacer. Esto fomentará un clima propicio para que empresarios y emprendedores de la región se beneficien, adaptando y diversificando sus propuestas para atender a este nuevo segmento de mercado.

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	24/58



Por otro lado, la exposición de la juventud local a las dinámicas de este renovado mercado, sumado al contacto con visitantes de distintos orígenes, potenciará su formación y les abrirá puertas a oportunidades que, hasta ahora, podían parecer lejanas o inalcanzables. La interacción con diversas culturas y experiencias de negocio puede actuar como catalizador de ideas innovadoras y proyectos emprendedores en la región.

Adicionalmente, queremos destacar que la Fundación Cilla del Cabildo tiene previstos, entre otros tantos proyectos aún no concretados por falta de financiación, la constitución de una incubadora de emprendedores locales. Esta iniciativa, que se espera pueda desarrollarse en la Hacienda Los Parrales, busca nutrir y apoyar a aquellos con visiones y proyectos innovadores, brindando herramientas, formación y un espacio propicio para que sus ideas florezcan y contribuyan al bienestar y desarrollo de la comunidad.

5. Promoción del patrimonio cultural y natural de la zona

Esta Propuesta de Actuación no solo se centra en el desarrollo económico y ambiental, sino que también tiene un fuerte enfoque en la puesta en valor del patrimonio cultural y natural de la zona a través de las actividades de la Fundación Cilla del Cabildo. La Fundación tiene detallado en sus estatutos, ya desde su creación en 2007, los siguientes fines:

- Favorecer el conocimiento de la historia y la realidad del entorno de la Cornisa del Aljarafe. ● Contribuir a la defensa y protección de su patrimonio histórico artístico.
- Contribuir a la defensa y protección de sus valores medioambientales y paisajísticos. ● Promover los hábitos que contribuyan a la mejora de la calidad de vida y las prácticas de conductas saludables de los vecinos.
- Promover las iniciativas que contribuyan a la recuperación y mantenimiento de los valores etnográficos, agrícolas e industriales propios de la zona.
- Promover la realización de actividades que coadyuven al cumplimiento de sus fines.

Es nuestra intención que con el traslado de la Fundación a Los Parrales y la sinergia prevista con las actividades turísticos-recreativas y agrícolas-paisajistas, podamos finalmente dedicar recursos a cumplir una gran parte de estos fines, lo que sin duda contribuirá a la promoción del patrimonio cultural y natural de la zona.

V. Conclusión

1. Resumen de los principales puntos de la propuesta de actuación

El presente Proyecto de Actuación puede resumirse en los siguientes puntos:

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	25/58



- La finca “El Parralejo” tiene unas características distintivas y singulares que la convierten en escenario idóneo para el desarrollo de un proyecto ambicioso turístico-recreativo construido sobre la puesta en valor de los valores paisajísticos de la Cornisa del Guadiamar y los valores culturales de nuestro entorno. A pesar de que su rica orografía ofrece privilegiadas vistas sobre la ribera y la dehesa, sus pronunciadas pendientes provocan un constante proceso de erosión sistemática de la capa vegetal y el descarte de los pies de los olivos, y como resultado una pérdida muy significativa de productividad de la actividad agrícola en esas zonas.
- La Hacienda Los Parrales viene desarrollando una actividad turístico-recreativa vinculada a la celebración de eventos durante más de 25 años y se ha constituido en un referente por las vistas sobre la cornisa y la calidad de su oferta.
- Por otro lado, la familia Infantes constituyó la fundación cultural Cilla del Cabildo, y desde el 2007 viene contribuyendo al fomento del patrimonio cultural de nuestro pueblo. La idea es trasladar su sede a la Hacienda Los Parrales.
- Este Proyecto de Actuación trata de construir sinergias a tres bandas, entre la actividad agraria-paisajística, la turístico-recreativa y la cultural-gastronómica. Por un lado, los eventos deben seguir contribuyendo a financiar el mantenimiento de la parte más frágil pero con mayor valor paisajístico de la cornisa, así como de las actividades culturales de la Fundación. Por otro lado, la actividad turístico-recreativa debe verse radicalmente reforzada por la puesta en valor del paisaje sobresaliente de la cornisa y por las múltiples actividades culturales y gastronómicas promovidas por la Fundación dentro de la hacienda.
- Desde un punto de vista del impacto medioambiental, este Proyecto de Actuación no supone modificación alguna de las condiciones jurídicas o físicas actuales. Esto quiere decir, entre otras cosas, que no se contempla segregación de parcelas, modificación del entorno construido, de la topografía o la flora existente, ni de los viarios, infraestructuras o servicios, ya sean públicos o privados, que existen a día de hoy y posibilitan tanto la actividad agraria como la turístico-recreativa que venimos desarrollando.
- La esencia del proyecto radica en la optimización de los recursos ya presentes, con el objetivo de establecer condiciones de seguridad jurídica para su desarrollo sostenible. Esta seguridad nos permitiría invertir en el negocio basándonos en una expansión de la oferta en términos de espacio y duración, teniendo como factor distintivo el fomento de los valores paisajísticos, culturales y gastronómicos de nuestro entorno.

2. Compromiso con la comunidad local y el medio ambiente

El promotor adquiere los siguientes compromisos, de acuerdo con el art. 33.4 del reglamento de la LISTA:

- Cumplir con los deberes legales del régimen del suelo rústico.
- Mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento.

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	26/58



Proyecto de Actuación en la Hacienda Los Parrales

- El pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la Ley.
- Solicitar la licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa.

Más allá de los compromisos prescritos en el reglamento, la familia Infantes y la empresa familiar patrimonial Akemenida SL, promotora de este Proyecto de Actuación, se comprometen a mantener los valores que han marcado la trayectoria profesional y humana del Dr. Infantes: integridad, dedicación, generosidad, innovación e ilusión, y aplicarlos con determinación para construir un proyecto en torno a la Hacienda Los Parrales y la puesta en valor de la Cornisa del Guadiamar y Sanlúcar la Mayor del que podamos todos (la familia, el equipo, y el pueblo) estar orgullosos.

Fdo. en Sanlúcar la Mayor, el 4 de Diciembre de 2023



Fernando Valdés Morillo
Arquitecto (n.º 3.551 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla)

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	27/58



VI. Anexos

1. Documentación jurídica

1. Escritura de agrupación de la finca en cuestión
2. Nota simple actualizada
3. Certificación catastral de la propiedad de las parcelas incluidas en este proyecto:

- 41087A029000060000FI
- 41087A029000160000FW
- 41087A029000120000FS
- 41087A029000170000FA
- 41087A029000060001GO

2. Documentación Administrativa

Justificante de la transferencia para el pago de la tasa aplicable según el epígrafe 8.1.8 de la ordenanza (BOP n. 224 de 26/09/2013)

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	28/58



ANEXO 1

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	29/58



ELENA TORRES

ARTURO OTERO LOPEZ-CUBERO.

NOTARIO

C/ OTUMBA, 1

41.001 - SEVILLA

☎: (954) 217600 ☎: (954) 293086

✉: aotero@arturo-otero.com

**TESTIMONIO DE LA ESCRITURA DE
AGRUPACION****ASIENTO: 3243 FECHA: 22/10/07.****Otorgada por: "AKEMENIDA, S.L".**

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	30/58



8E9973890

07/2007

02/2005



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

**Rafael Leña Fernández**
NOTARIORafael González Abreu, 16-1.º
Teléfonos 21 14 01 - 02
41001 - SEVILLA

MV=====

Número MIL TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE. -----

=====

En Sevilla, a dieciséis de junio del año dos
mil cinco. -----Ante mí, RAFAEL LEÑA FERNANDEZ, Notario de es-
ta Capital y de su Ilustre Colegio, -----**COMPARECE:** -----D. CARLOS-ANTONIO INFANTES ALCON, mayor de edad,
divorciado, vecino de Sevilla, Monsalves, 43 bajo, con
D.N.I. 28.248.355-P. -----Conozco al compareciente, constato sus cir-
cunstancias personales con arreglo a sus declara-
ciones. -----**INTERVIENE:** -----En nombre y representación de la Compañía Mercan-
til AKEMENIDA, S.L., española, de duración indefinida,
domiciliada en Sanlúcar la Mayor (Sevilla), finca El
Parralejo, Pago de la Fuente, Carretera de Sevilla a
Huelva, constituida con la denominación de Grupo Fami-
liar Infante, S.L., por escritura de 12 de diciembre

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	31/58



de 1.991, ante el Notario de Sevilla D. Rafael Leña Fernández, inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia al tomo 1.437, folio 175, hoja SE-4.587, por la 1ª. -----

Fue modificada posteriormente, especialmente para aumentar capital y adaptar sus Estatutos a la Ley 2/1995 de 23 de marzo, en escritura de 23 de julio de 2.002, ante el mismo Notario de Sevilla D. Rafael Leña Fernández.- Por otra escritura de 18 de diciembre de 2.002, ante el Notario de Sevilla D. Francisco Rosales, como sustituto de su compañero de residencia D. Rafael Leña Fernández, volvió a aumentar su capital y por otra escritura de esta fecha, ante mí, el infrascrito fedatario, cambió su denominación por la que actualmente ostenta. -----

Tiene C.I.F. B-41512351. -----

Su representación y facultades para este acto resultan de su cargo de Administrador Unico de la Sociedad, en el que ha sido ratificado, por plazo indefinido y con todas las facultades legales y estatutarias, por la escritura de 23 de julio de 2.002, antes referida, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, según así consta en copia de dicha escritura, que tengo a la vista y devuelvo.

Me asegura la plena vigencia de su representa-

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	32/58



8E9973889

07/2007

02/2005



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



ción y facultades. -----

Juzgo al compareciente, según interviene, con la capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura de **AGRUPACION**, a cuyo efecto, -----

EXPONEN: -----

I.- Que la Sociedad que representa es dueña de las siguientes fincas rústicas: -----

1).- RUSTICA: Suerte de tierra al sitio nombrado Cruz del Testadal, en el término de Sanlúcar la Mayor.- Tiene una cabida de sesenta áreas y sesenta y seis centiáreas.- Linda: Por el Norte y Este, con cor-tadero de la carretera; por el Sur, con finca de D. Pedro Flores Romero y por el Oeste, con otra de D. Adolfo Domínguez García y Dª Maria del Rosario Rodrí-guez Suárez. -----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor al tomo 2.332, libro 297, folio 165, por la 3ª de la finca 4.410. -----

TITULO: El de compra a Dª Manuela Escudero Morales, en escritura de 10 e marzo de 1.993, ante el No-

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	33/58



tario de Sanlúcar la Mayor D. Manuel Santos López. ---

2).- RUSTICA: Suerte de olivar, al sitio del Camino Real Viejo o del Gallo, denominada El Estoconal, término de Sanlúcar la Mayor.- Tiene una cabida de tres hectáreas, veintiocho áreas y cincuenta y ocho centiáreas.- Linda al Norte y oeste, con Doña Patrocinio Solís López; Sur, con el camino real viejo y por el Este, con tierras de D. José López Muñoz. -----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor al tomo 2.332, libro 297, folio 203, por la 6ª de la finca 4.882. -----

TITULO: El de compra a D. Lázaro Rodríguez Velasco, en escritura de 25 de mayo de 1.993, ante el mismo Notario de la anterior. -----

3).- RUSTICA: Olivar en La Dobla, del término de Sanlúcar la Mayor, de dos hectáreas, noventa y siete áreas, veintitrés centiáreas, sesenta y dos decímetros y cincuenta milímetros cuadrados.- Linda: Norte, carretera de Sevilla Huelva; Sur, tierras de los herederos de D. Felipe de Pablo Romero; Este, propiedad de los mismos y Oeste, finca de los mencionados herederos. -----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de



8E9973888

07/2007

02/2005



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



6C4803414



Sanlúcar la Mayor al tomo 1.582, libro 200, folio 940, por la 11ª y siguientes de la finca 3.661-N.

TITULO: El de compra a Herrería la Mayor, S.A., en escritura de 28 de marzo de 1.996, ante el Notario de Sanlúcar la mayor D. Manuel Santos López. -----

4).- RUSTICA: Suerte de olivar con noventa y dos piés, llamada El Gallo o La Fuente, al sitio Camino Real Viejo, término de Sanlúcar la Mayor de cabida aproximada de una fanega, equivalente con igual aproximación a sesenta y cuatro áreas, cuarenta centiaéreas; que linda: al Norte, Sur y Este, con finca que era de D. Juan López Martínez y por el Oeste, con olivar que formó parte de la Hacienda del Mato.-----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor al tomo 1.877, libro 245, folio 170, por la 8ª de la finca 3.601 N.-----

TITULO: El de compra a Dª Reyes y a Dª Teresa Muñoz Bernal, en escritura de 29 de abril de

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	35/58



1.997, ante el Notario de Sanlúcar la Mayor D.
Manuel Santos López.-----

5).- RUSTICA: Sita en el Pago Cañada de Si-
güenza, con la denominación de Parralejo Alto,
Polígono Diecinueve, parcela dieciséis, en el
término municipal de Sanlúcar la Mayor.- Tiene
una superficie de terreno de una hectárea, trein-
ta y tres áreas, veintiuna centiáreas.- Linda por
el Norte con carretera general de Sevilla Huelva;
por el Sur, con disfrute o camino que separa a la
finca de donde se segregó y otra de Cl Cecilia
Morales Suárez; por el Este, con finca de D. Isa-
belino y D. José-Ignacio Andrés González y por el
Oeste, con fincas de D. Agustín Valero Montes y
D. Francisco Fuentes...- Es de secano e indivisi-
ble.-----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de
Sanlúcar la Mayor al tomo 1.505, libro 189, folio
50, por la 3ª de la finca 8.946.-----

TITULO: El de compra a Dª Maria del Carmen
Herrera Acosta, en escritura de 30 de octubre de
2.001, ante el Notario de Sevilla D. Arturo Otero
López-Cubero.-----

6).- RUSTICA: Suerte de tierra al sitio llama-





07/2007



02/2005



8E9973887

6C4803415



do Cruz del Testadal y Camino Real Viejo, en término de Sanlúcar la Mayor.- Tiene una extensión superficial de una hectárea, setenta y cinco áreas y veintiséis centiáreas.- Linda al Norte, finca de Doña Patrocinio Solís López; Sur, más de herederos de D. Manuel Muñoz Ríos; Este, otra de D. Manuel Escudero Castro y otra de D. Alfonso Cantos Correa. -----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor al tomo 2.133, libro 279, folio 177, por la 9ª de la finca 4.245. -----

TITULO: El de compra a D. Agustín Jiménez Pavón, en escritura de 21 de diciembre de 2.001, ante el Notario citado Sr. Otero. -----

7).- RUSTICA: Suerte de tierra al sitio de la Cruz del Testadal, del término de Sanlúcar la Mayor, de una aranzada de cabida, equivalente a cuarenta y siete áreas y cincuenta y cinco centiáreas.- Linda: al Norte, con finca de D. Antonio Fraile Arnesto; al Sur y oeste, con las de

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	37/58



herederos de D. Juan López y al Este, con calleja de disfrute. -----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor al tomo 1.811, libro 237, folio 1, finca 5.543, por la 3ª. -----

TITULO: El de compra a Dª Maria Reinoso Garrido y D. Rafael Andrés Barrera, en escritura de 8 de octubre de 2.003, ante el Notario de Sanlúcar la Mayor D. Manuel Santos López. -----

8).- RUSTICA: Suerte de olivar y tierra calma, al sitio y pago de Cañada de Sigüenza, término de Sanlúcar la Mayor, con superficie de veintisiete hectáreas, ochenta y una áreas y setenta y nueve centiáreas.- Linda al Norte, Olivar de Casa Quemada, S.A., la Carretera General de Sevilla-Huelva y olivar de los herederos de D. Francisco Macías; Sur, parte segregada y adquirida por D. Francisco-Manuel Garrido Moreno; Este, parte segregada y adquirida por D. Francisco Manuel Garrido Moreno y Oeste, Carretera de Sevilla a Huelva, olivar de los herederos de D. Rafael Palmar Gálvez y con otro de los herederos de D. Manuel Romero Morales. -----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	38/58





07/2007



02/2005



8E9973886

6C4803416



Sanlúcar la Mayor al tomo 2.133, libro 279, folio 28, por la 7ª de la finca 8.893.-----

TITULO: El de aportación a la Sociedad, en la escritura de constitución, por D. Carlos-Antonio Infantes Alcón.-----

9).- RUSTICA: Suerte de olivar al sitio del Parralejo, en el término municipal de Sanlúcar la Mayor; que linda: al Norte, con camino de la Dehesa y parte segregada y adquirida por D. Miguel López Alvarez; al Sur, con la misma finca y tierras de D. Manuel Morales Fabián y D. Fabián Ferreras; al Este, con finca de Dª Angeles López Mesa; y al Poniente, con la cañada de Sigüenza de Dª Angeles López y fincas de herederos de D. Narciso Ramos y D. Antonio Jiménez.- La atraviesa la Carretera de Sevilla a Huelva, en el sentido o dirección de Noroeste a Sudeste.- Tiene una cabida de dos hectáreas y ochenta y cinco áreas.-----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor al tomo 1.627, libro 208, folio

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	39/58



88, finca 5.181, por la 9ª.-----

TITULO: El mismo invocado para la anterior. --

10).- RUSTICA: Suerte de olivar al sitio de las Doblas, en el término de Sanlúcar la Mayor, de cabida de ochenta áreas y dos centiáreas, que linda, por el Norte, con la Carretera de Sevilla a Huelva; y por Sur, Este y Oeste, con olivar que fue de D. Luis Hepburn, hoy de la Sociedad aquí representada.-----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor al tomo 1.683, libro 217, folio 152, finca 3.906, por la 6ª.-----

TITULO: El mismo invocado para las anteriores.

11).- RUSTICA: Suerte de olivar al sitio y pago de la Fuente, del término de Sanlúcar la Mayor, de cabida de treinta áreas y veinte centiáreas.- Linda al Norte, con finca de D. José Aguilar Morales; al Sur, con otra de Dª Cecilia Morales Suárez; al Este, con otra de D. José María Aguilar y otra de Dª Patrocinio Solís López y al Oeste, con la de D. Antonio Márquez Pérez.- Está atravesada de Norte a Sur, por una servidumbre de paso.-----

INSCRITA en el Registro de la Propiedad de

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	40/58





07/2007



02/2005



8E9973885

6C4803417



Sanlúcar la Mayor al tomo 1.627, libro 208, folio 85, por la 4ª de la finca 5.837.-----

TITULO: El mismo invocado para las fincas anteriores.-----

II.- Y que, llevando a efecto lo enunciado, otorga esta escritura con arreglo a las siguientes.-----

ESTIPULACIONES: -----

Primera.- AKEMENIDA, S.L., representada como se ha dicho, para que en lo sucesivo forme otra nueva AGRUPA todas las fincas descritas, que colindan entre sí, formando la siguiente nueva finca:-----

RUSTICA: Suerte de olivar a los sitios y pago de La Dobla, Parralejo Alto, Cruz del Testadal, Camino Real Viejo y de la Fuente.-----

Tiene una extensión superficial de cuarenta y dos hectáreas, ochenta y tres áreas y noventa centiáreas.-----

Linda al Norte, con Carretera de Sevilla a

SANLÚCAR	
Tomo	2624
Libro	34
Folio	223
Finca	14220
Inscip.	L
Anotas.	

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	41/58



Huelva.-----

Este, finca de Dª Dolores Fraile López, camino de disfrute y fincas de otros propietarios.-----

Sur, Camino Real Viejo y fincas de D. Ricardo Abaurre Llorente y de D. Manuel Romero Morales. --

Y Oeste, Carretera de Sevilla a Huelva. -----

VALOR: Se valora esta finca en SEISCIENTOS SESENTA Y UN MIL CIENTO TRECE EUROS.-----

Segunda.-- Solicita expresamente del Sr. Registrador de la Propiedad la práctica de las operaciones registrales que procedan.-----

Acepto el requerimiento y consignaré por diligencia su resultado.-----

Hago las reservas y advertencias legales; en particular y a efectos fiscales advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben a las partes en su aspecto material, formal y sancionador, y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones.-----

Así lo otorgan en mi presencia.-----

Leída por mí esta escritura, íntegramente y en alta voz, al señor compareciente, por su elección, la encuentra conforme y firma conmigo.-----

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	42/58



8E9973884

07/2007

02/2005



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



6C4803418



En cuanto fuere procedente, del contenido de este instrumento público, extendido sobre siete folios números 6E5838211, 6E5838212, 6E5838213, 6E5838214, 6E5838215, 6E5838216 y el 6E5838217, yo, el Notario, doy fé.- Están las firmas de los señores comparecientes.- Signado: R. Leña.- Rubricados.- Está el sello de la Notaría. -----

APLICACION ARANCEL, DISPOSICION ADICIONAL TERCERA, LEY 8/89			
CONCEPTO	N.º ARANCEL	BASE	IMPORTE
S/CUANTIA	(N.º 1)		
C/CUANTIA	(N.º 2)	661.113,00	576,97
COPIAS	(N.º 4)		33,66
FOLIOS	(N.º 7)		15,03
TEST/LEG.	(N.º 5)		
SALIDA.D.	(N.º 6)		
DILIGENCIA			
SUPLIDOS			0,15
PAPEL MATRIZ	(N.º 8)		1,05
PAPEL COPIAS	(N.º 8)		1,68
INFORMACION REGISTRAL			
TOTAL MINUTA			628,54
IVA			100,57
TOTAL EUROS			729,11

ES PRIMERA COPIA AUTORIZADA DE SU MATRIZ, donde queda anotada, y a instancia de la entidad otorgante, la expido en siete folios especiales para Notarías, números 6C4803412 y sus seis si-

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	43/58



guientes en orden, que signo, firmo, rubrico y
sello, en Sevilla, a diecieis de junio de dos mil
cinco, así mismo se añade un folio número
6C4818498, para la consignacion de notas por los
Registros y Oficinas Públicas. DOY FE.



RUE: ITPAID-RH4101-2005/97430 Fecha pres.: 30-06-2005
Por autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones
Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados correspondiente al
presente documento, del que se conserva copia a efectos de la
ulterior comprobación, ha sido ingresada la cantidad de 6.611,13
euros según para de pago 600 2 116847255 de 30-06-2005.

Fecha: 30 de Julio de 2005

El Jefe de Sección

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	44/58



AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR
ENTRADA
05/12/2023 12:20
12605

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



07/2007



02/2005

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



8E9973883

6C4818498



RAFAEL LEÑA FERNÁNDEZ
NOTARIO DE SEVILLA
Solo utilizable para notas de registros
y oficinas públicas relativas a la
escritura. 1379-2005

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	45/58



8E9973882

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



07/2007

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANLÚCAR LA MAYOR

INSCRITO EL PRECEDENTE DOCUMENTO, por el que se otorga y calificación favorable del mismo, y a la vista de la copia simple de la escritura que origina el cambio de denominación de la entidad, y de nota simple del Registro Mercantil de Sevilla, donde indica el cajetín estampado al margen de la descripción de la finca, que ha quedado inscrita en pleno dominio a favor de LA ENTIDAD MERCANTIL DENOMINADA "AKEMENIDA S.L." INSCRIBE A SU FAVOR EL DOMINIO DE ESTA NUEVA FINCA POR TÍTULO DE AGRUPACION.

Al margen del asiento practicado se ha extendido nota de afección fiscal, por plazo de cinco años.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 253 de la Ley Hipotecaria y 434 de su Reglamento, se hace constar lo siguiente:

El asiento practicado se encuentra bajo la salvaguardia judicial, en cuanto se refiere al derecho inscrito y produce todos sus efectos mientras no se declare la inexactitud, conforme a los artículos 1, 17, 32, 34, 38, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria.

Del Registro resultan cargas no expresadas en el documento, constando la titularidad vigente y el estado de cargas, de la nota simple que se expide y adjunta.

Se han cancelado tres notas afección fiscal por caducidad.

La inscripción se practica en cuanto a las cláusulas de trascendencia real y a las obligaciones aseguradas especialmente.

Sanlúcar la Mayor, 22 de Octubre de 2.005.

EL REGISTRADOR.



Fdo. Manuel Ridruejo González.

BASE DECLARADA ☒ FISCAL ☐

Nº ARANCEL: 1, 2, 3 y 4 MINUTA Nº A 10630.

HONORARIOS: INCLUIDO IVA

EUROS: 246'45.

APLICACION ARANCEL... DISPOSICION ADICIONAL 3.º
DOCUMENTO SIN CUANTIA. Nº ARANCEL 5.
HONORARIOS: 246'45

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	46/58



YO, ARTURO OTERO LÓPEZ-CUBERO,
NOTARIO DEL ILUSTRE COLEGIO DE ESTA
CAPITAL, CON RESIDENCIA EN LA MISMA,

DOY FE: Que la presente fotocopia que
consta de 9 folios, número/s 8E9923890
y sus ocho anteriores.
cada uno de los cuales lleva el sello de mi
Notaría a efectos de identificación, corresponde
con su original, que me ha sido exhibido y
devuelvo.

En Sevilla, a 22 de Octubre de 2.007.

Libro:

Asiento: 3243



APLICACION ARANCEL.- DISPOSICION ADICIONAL 3.ª-

DOCUMENTO SIN CUANTIA. N.º ARANCEL 5.

HONORARIOS: DISPENSADO

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	47/58



Información Registral expedida por:

CLARA PATRICIA GONZALEZ PUEYO

Registrador de la Propiedad de SANLÚCAR LA MAYOR

GLORIA Nº 2
41800 - SANLÚCAR LA MAYOR (SEVILLA)
Teléfono: 955700350
Fax:
Correo electrónico: sanlucarlamayor@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

JAVIER INFANTES GARCIA

con DNI/CIF: 53271617Y

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F61NM00N**

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:


C.S.V.: 2410102866DD19C1

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	48/58



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANLÚCAR LA MAYOR NÚMERO 1

Calle Gloria, 2, Sanlúcar la Mayor, 41800. Tlfno: 955700350. Fax: 955701350
email: sanlucarlamayor@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

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

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Finca: finca número 14220 de Sanlúcar la Mayor
Identificador Unico de Fincas Registrales: 41010000977162
Fecha de emisión: VEINTIUNO DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

RUSTICA: Suerte de olivar a los sitios y pago La Dobra, Parralejo Alto, Cruz del Testadal, Camino Real Viejo y de la Fuente. Tiene una extensión superficial de CUARENTA Y DOS HECTAREAS, OCHENTA Y TRES AREAS Y NOVENTA CENTIAREAS. Linda al norte, con carretera de Sevilla a Huelva. Este, finca de Doña Dolores Fraile López, camino de disfrute y fincas de otros propietarios. Sur, Camino Real Viejo y fincas de Don Ricardo Abaurre Llorente y de Don Manuel Romero Morales. Y oeste, carretera de Sevilla a Huelva.

COORDINACIÓN CON EL CATASTRO

Estado de Coordinación: No coordinado con catastro.

TITULARIDADES

TITULAR	NIF	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
AKEMENIDA SL	B41512351	2424	314	223	1
100,000000% del pleno dominio, por título de AGRUPACION en virtud de Escritura Pública, autorizada por RAFAEL LEÑA FERNANDEZ, en SEVILLA, el día 16/06/05.					

CARGAS

- ANOTACION DE EMBARGO ADMINISTRATIVO.

El embargo a favor de AYUNTAMIENTO DE MARBELLA, seguido en DIPUTACION DE MALAGA, por el que la finca responde de: Principal: CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTE EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS. Recargo de apremio: NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS CON CATORCE CÉNTIMOS. Interés de demora: DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS, NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS. Costas: DIEZ EUROS CON SEIS CÉNTIMOS. **IMPORTE TOTAL DEL DEBITO: SEIS MIL DOSCIENTOS OCHO EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS.** Según resulta de la Anotación Letra A extendida con fecha treinta de Enero del año dos mil veinte.CON ESTA MISMA FECHA SE EXPIDE CERTIFICACION DE CARGAS.

Esta finca queda **AFECTA** durante el plazo de cinco años, contados desde el día 30/01/20, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan



Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	49/58



INFORMACIÓN REGISTRAL

girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativo al acto de la inscripción/anotación A.

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

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

Ley de Protección de datos:

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en



C.S.V.: 2410102866DD19C1

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	50/58



INFORMACIÓN REGISTRAL

contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SANLUCAR LA MAYOR 1 a día veintiuno de noviembre del dos mil veintitres.



(*) C.S.V. : 2410102866DD19C1

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 2410102866DD19C1

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 4

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	51/58





CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
Referencia catastral: 41087A029000060000FI

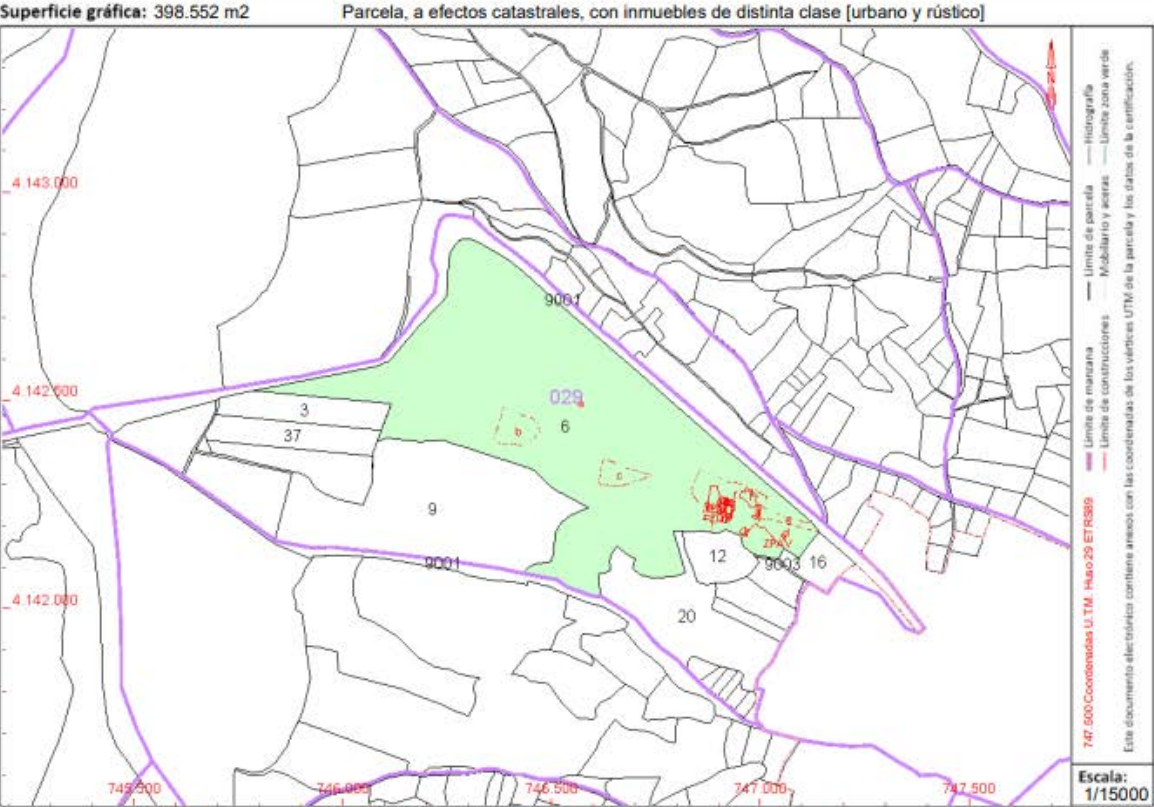
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 29 Parcela 6 CAÑADA SIGUENZA. SANLUCAR LA MAYOR [SEVILLA]
Clase: Rústico
Uso principal: Agrario
Valor catastral [2023]: 4.657,04 €
Valor catastral suelo: 4.657,04 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad		NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
Apellidos Nombre / Razón social				
AKEMENIDA SL		B41512351	100,00% de propiedad	FC PARRALES CR SEV HUELVA KM 569 41800 SANLUCAR LA MAYOR [SEVILLA]

Cultivo		IP	Superficie m²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m²
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento						
a	O- Olivos secoano	05	355.399	b	I- Improductivo	00	6.825
c	I- Improductivo	00	4.601	d	I- Improductivo	00	6.468
e	I- Improductivo	00	2.493	f	O- Olivos secoano	05	12.519

PARCELA CATASTRAL



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: K09AJAV6DYMRCBBU (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 20/09/2023



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.
Solicitante: B41512351 AKEMENIDA SL
Finalidad: Demostración titularidad
Fecha de emisión: 20/09/2023

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	52/58



CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 41087A029000160000FW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 29 Parcela 16 FUENTE CANTOS. SANLUCAR LA MAYOR [SEVILLA]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2023]: 162,05 €
Valor catastral suelo: 162,05 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

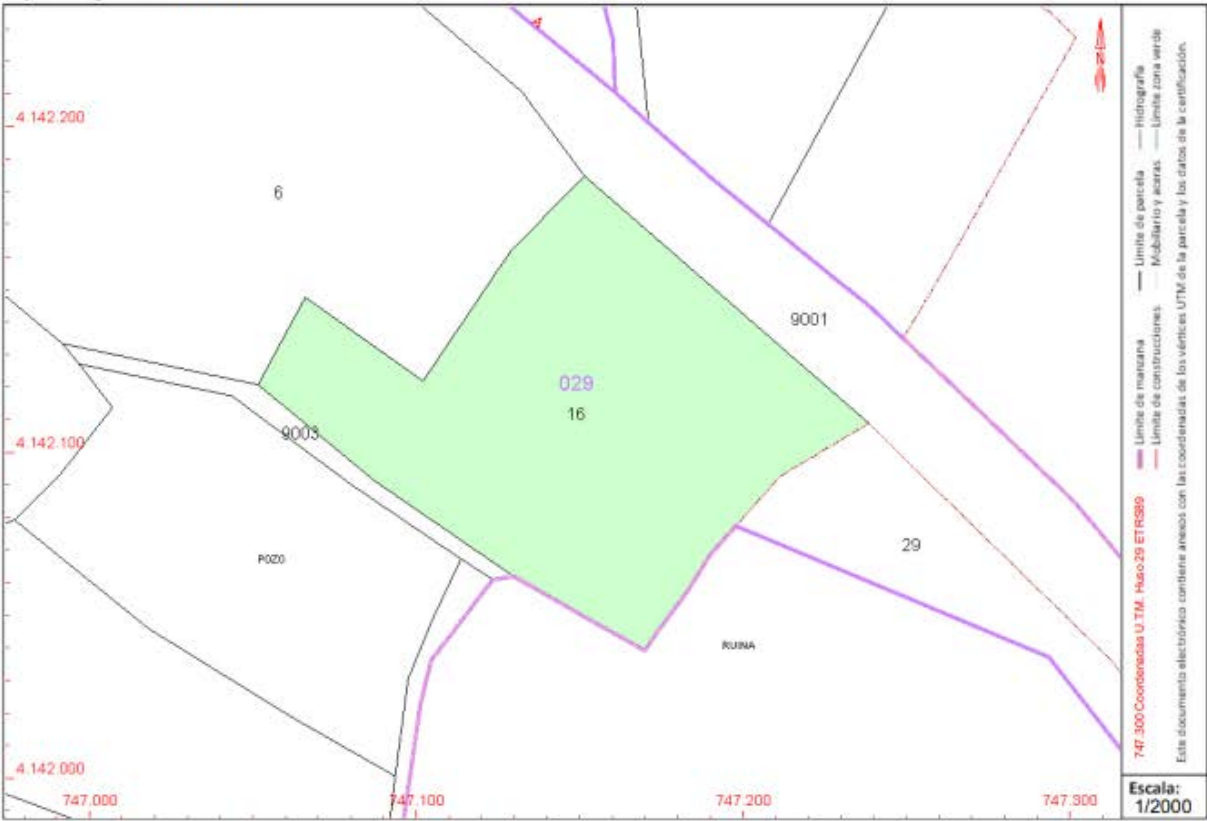
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
AKEMENIDA SL	B41512351	100,00% de propiedad	FC PARRALES CR SEV HUELVA KM 569 41800 SANLUCAR LA MAYOR [SEVILLA]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m ²
0	O- Olivos seco	05	12.811				

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 12.811 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

Solicitante: B41512351 AKEMENIDA SL

Finalidad: Demostración titularidad

Fecha de emisión: 20/09/2023

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: HBFBJ4ZCJPF2N0Y (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 20/09/2023



Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	53/58





SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 41087A029000120000FS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 29 Parcela 12 FUENTE CANTOS. SANLUCAR LA MAYOR [SEVILLA]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2023]: 221,69 €
Valor catastral suelo: 221,69 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
AKEMENIDA SL	B41512351	100,00% de propiedad	FC PARRALES CR SEV HUELVA KM 569 41800 SANLUCAR LA MAYOR [SEVILLA]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m²
0	O- Olivos secoano	05	17.525				

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 17.525 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

Solicitante: B41512351 AKEMENIDA SL

Finalidad: Demostración titularidad

Fecha de emisión: 20/09/2023

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: FT6K8RBYK8XPRNNK (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 20/09/2023



Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	54/58





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR

ENTRADA

05/12/2023 12:20
12605

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 41087A029000170000FA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 29 Parcela 17 FUENTE CANTOS. SANLUCAR LA MAYOR [SEVILLA]

Clase: Rústico

Uso principal: Agrario

Valor catastral [2023]: 109,73 €
Valor catastral suelo: 109,73 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

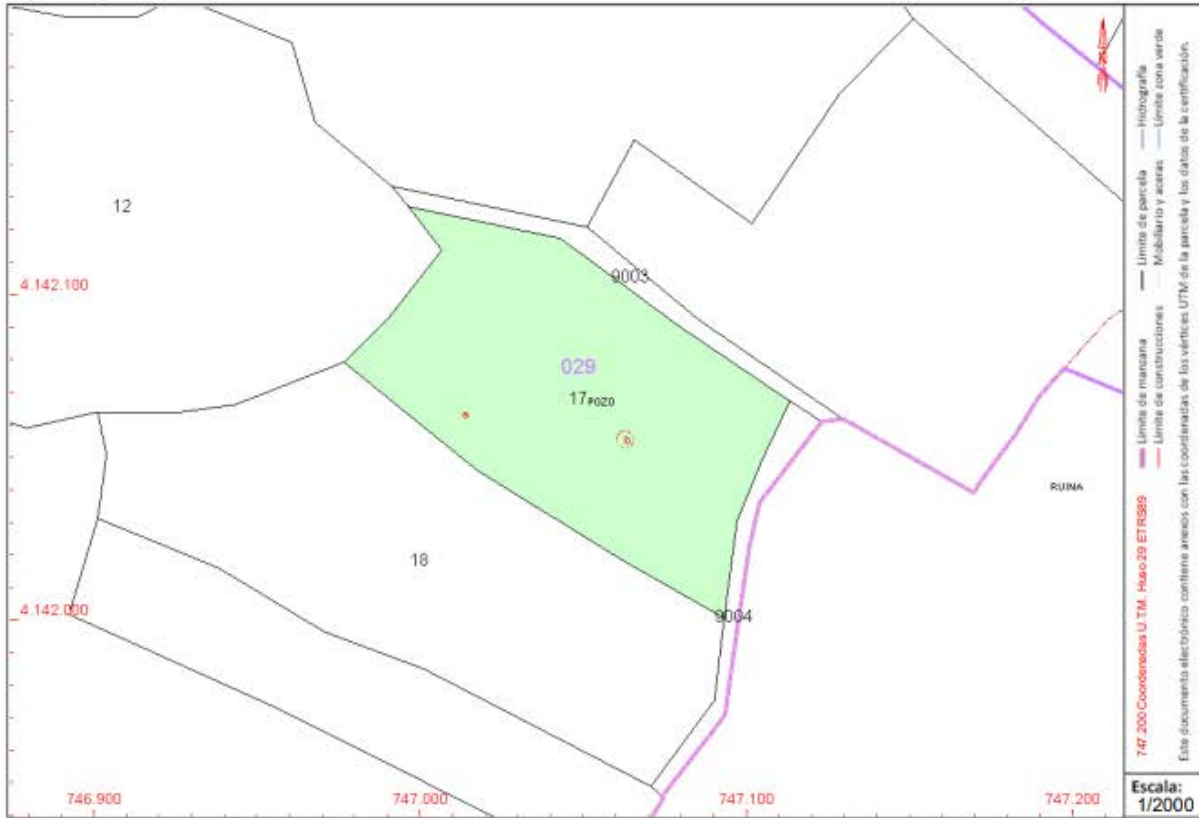
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
AKEMENIDA SL	B41512351	100,00% de propiedad	FC PARRALES CR SEV HUELVA KM 569 41800 SANLUCAR LA MAYOR [SEVILLA]

Cultivo

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m²	Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	IP	Superficie m²
a	O- Olivos secoano	05	8.678	b	I- Improductivo	00	21

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 8.699 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

Solicitante: B41512351 AKEMENIDA SL

Finalidad: Demostración titularidad

Fecha de emisión: 20/09/2023

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: XAFANFKASQQDAC9 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 20/09/2023



Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	55/58





CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 41087A029000060001GO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: Polígono 29 Parcela 6 CAÑADA SIGUENZA. SANLUCAR LA MAYOR [SEVILLA]

Clase: Urbano
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 8.687 m2 Año construcción: 1994

Valor catastral [2023]: 851.753,16 €
Valor catastral suelo: 68.429,46 €
Valor catastral construcción: 783.323,70 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
AKEMENIDA SL	B41512351	100,00% de propiedad	FC PARRALES CR SEV HUELVA KM 569 41800 SANLUCAR LA MAYOR [SEVILLA]

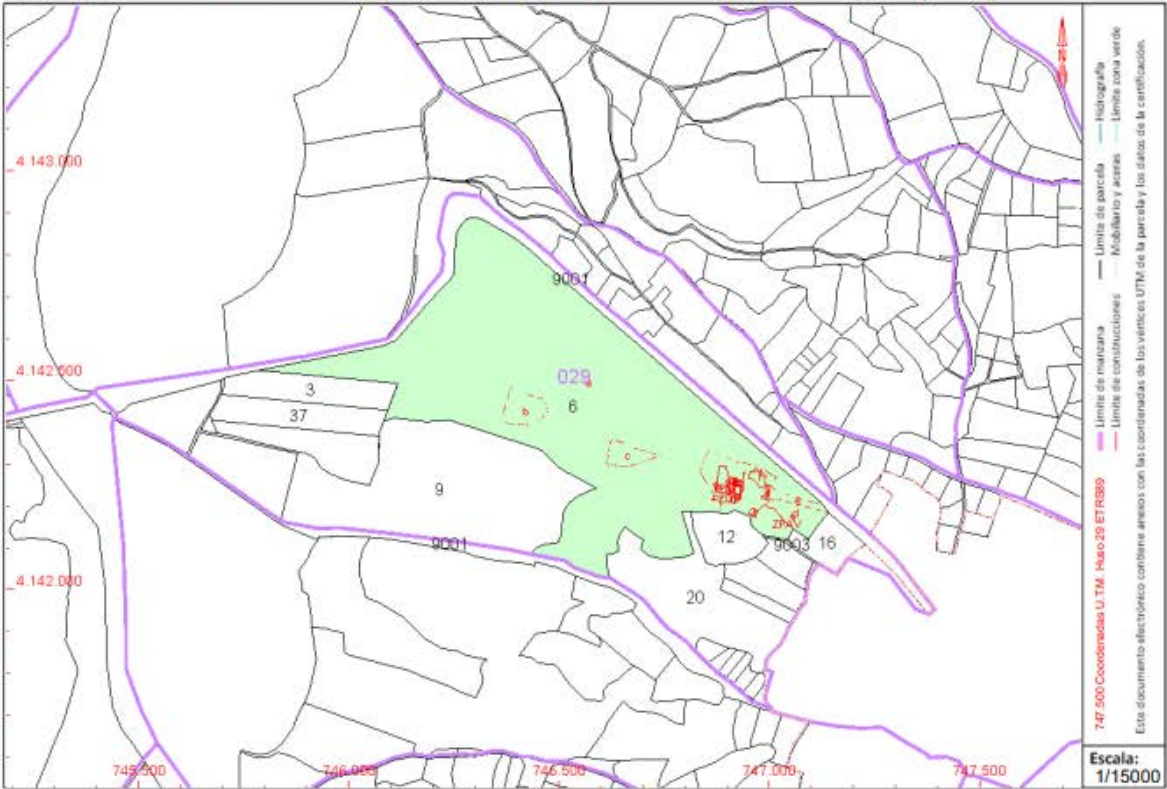
Construcción

Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m²
1/00/01	VIVIENDA	43	1/00/01	PORCHE 100%	700
1/00/01	ALMACEN	11	1/00/01	OCIO HOSTEL.	385
1/00/02	ALMACEN	91	1/00/03	ALMACEN	136
1/01/01	VIVIENDA	264	1/02/01	VIVIENDA	11

Continúa en páginas siguientes

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 398.552 m2 Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.
Solicitante: B41512351 AKEMENIDA SL
Finalidad: Demostración titularidad
Fecha de emisión: 20/09/2023

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: P82993A0QDF9X5TX (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 20/09/2023



Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	56/58



AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR
ENTRADA
05/12/2023 12:20
12605

ANEXO 2

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	57/58



Detalle del movimiento

Importe

PROYECTO DE ACTUA

- 1.299,93 €

Información general

Número de cuenta (IBAN)	ES37 2100 1442 0002 0017 7036
(CCC)	2100 1442 00 02 00177036
Oficina	3258-STORE PYMES POLIGONO PISA -C. DISEÑO, 8, MAIRENA DEL ALJARAFE
Importe	-1.299,93 euros
Fecha	01/12/2023
Hora	14:38:11
Fecha valor	01/12/2023
Concepto específico	PROYECTO DE ACTUA
Remitente	AKEMENIDA SL
Referencia2	
Otras características	U0356096703-1438116

Más información

Cuenta destino	ES0400753467920662294267
Nombre del beneficiario	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR

Datos SEPA

Nombre del ordenante	AKEMENIDA SL
Concepto informado por el ordenante	PROYECTO DE ACTUACION AKEMENIDA S.L.
Nombre del beneficiario	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR

Código Seguro de Verificación	IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Fecha	05/12/2023 12:20:31
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR LA MAYOR		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WWPZ3HAU2JS5K64M4ONZWAQ	Página	58/58

