



AYTO DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN
ENTRADA
23/01/2026 11:17
637

PROMOTOR
DANZA MOLINA S.L.
EQUIPO REDACTOR

eddea
Arquitectura y Urbanismo SLP

FECHA
DICIEMBRE 2025

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA
FINCA LA ACEITERA
BOLLULLOS DE LA MITACIÓN, SEVILLA

Código Seguro de Verificación	IV7QGX533I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Fecha	23/01/2026 11:16:55
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	JOSE MARIA DE CARDENAS DOMINGUEZ-ADAME		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QGX533I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Página	1/35



INTRODUCCIÓN / Proyecto de actuación extraordinaria

El presente trabajo se redacta como proyecto de actuación extraordinaria en suelo rústico en la finca La Aceitera en Bollullos de la Mitación, Sevilla.

La sociedad Danza Molina S.L., actúa como promotora de la actuación, habiéndose realizado los trabajos técnicos por parte de la sociedad Eddea Arquitectura y Urbanismo S.L.P.

En base al artículo 22.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), la Delegación Territorial de Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, emitió con fecha 22 de octubre de 2025 informe de incidencia territorial sobre el presente Proyecto de Actuación, con número de expediente "TIP/2025/000721 Finca La Aceitera" solicitando completar del presente documento los siguientes apartados:

- 2.4 Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios necesarios para la adecuada funcionalidad de la actividad y las construcciones, ya que no se identifican en el proyecto las instalaciones y servicios técnicos existentes, ni se describen los necesarios para el desarrollo de la actividad contemplada en el proyecto,
- debiendo asimismo revisarse el apartado 3.3 Compatibilidad de la actuación con el régimen del suelo rústico y con la ordenación territorial y urbanística de aplicación, en relación a los usos ya existentes en la parcela.

El presente documento se actualiza en respuesta al precitado informe completando el punto 2.4 en su apartado infraestructuras existentes y propuestas (pág. 17) con la información de los servicios existentes y los necesarios para la puesta en marcha de la actividad, y la revisión del punto 3.3 incluyéndose lo siguiente sobre el uso existente de la parcela:

- *En relación con la delimitación del ámbito del proyecto de actuación, se limita a una parte edificada y de espacio libre de la finca, manteniéndose en el resto de la misma el uso agrario actualmente existente.*

Además se modifica la delimitación del ámbito de actuación en todos los planos y esquemas explicativos, reflejando la zona en la que se mantiene el uso agrario.

El documento presentado consta de seis partes cuyo contenido sigue las determinaciones de la normativa vigente (artículo 33 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía):

1. Antecedentes. Identificación de la entidad promotora de la actuación.
2. Descripción detallada de la actuación mediante sus características socio-económicas, físicas y jurídicas, visión integral de la situación actual de la finca, así como las construcciones y obras para el desarrollo de la actividad.
3. Justificación y fundamentos para garantizar a nivel urbanístico el procedimiento necesario para la legalización de la actuación mediante la figura del Proyecto de Actuación.
4. Obligaciones asumidas por la promotora de la actividad.
5. Conclusiones
6. Otros, con anexos de información.

El objetivo del presente documento es realizar un proyecto de actuación que asegure el cumplimiento de los requisitos legales y urbanísticos necesarios para la actividad en la finca La Aceitera.

AYTO DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN	
ENTRADA	
23/01/2026 11:17	
637	2

eddea

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA FINCA LA ACEITERA. Bollullos de la Mitación, Sevilla

Código Seguro de Verificación	IV7QGXS3317KLRGTQ3XUAIYXAQ	Fecha	23/01/2026 11:16:55
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	JOSE MARIA DE CARDENAS DOMINGUEZ-ADAME		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QGXS3317KLRGTQ3XUAIYXAQ	Página	2/35



ÍNDICE

Código Seguro de Verificación	IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Fecha	23/01/2026 11:16:55
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	JOSE MARIA DE CARDENAS DOMINGUEZ-ADAME		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Página	3/35



1. ANTECEDENTES / IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD PROMOTORA DE LA ACTUACIÓN	5	4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR LA PROMOTORA DE LA ACTIVIDAD	32
2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACIÓN	7	5. CONCLUSIONES	34
2.1. Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos objeto de la cualificación	7	6. ANEXOS	36
2.2. Caracterización física y jurídica de los terrenos	8	6.1. Anexo fotográfico	36
2.3. Características socio-económicas de la actuación	10	6.2. Planimetría	40
2.4. Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios necesarios para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia	11	6.3. Documentación catastral de la finca	41
2.5. Plazo de inicio y terminación de las obras con determinación de fases	18	6.4. Documentos acreditativos de la propiedad de la finca	44
3. JUSTIFICACIÓN, FUNDAMENTACIÓN Y DEFINICIÓN	20	6.5. Escritura de constitución de la sociedad propietaria	45
3.1. Interés público o social o incompatibilidad para localizar la actuación en suelo urbano	20	6.6. Poder notarial del representante societario	46
3.2. Procedencia o necesidad de la implantación en suelo rústico y justificación de la ubicación concreta propuesta	21	6.7. Documentos acreditativos de la solvencia de la promotora	47
3.3. Compatibilidad de la actuación con el régimen del suelo rústico y con la ordenación territorial y urbanística de aplicación	22	6.8. Obligaciones asumidas por la promotora de la actividad	48
3.4. Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial afectada	26		
3.5. Cumplimiento de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos	27		
3.6. Análisis de la incidencia territorial, paisajística y ambiental y definición de las medidas correctoras de los impactos que pudiera generar	28		
3.7. Viabilidad económica y financiera de la actuación	29		
3.8. Plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos	30		

1. ANTECEDENTES

Código Seguro de Verificación	IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Fecha	23/01/2026 11:16:55
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	JOSE MARIA DE CARDENAS DOMINGUEZ-ADAME		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Página	4/35



Objeto

El presente proyecto de Actuación Extraordinaria tiene por objeto dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 20 y en el artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), en cuanto a justificar la necesidad de implantación de usos y actuaciones de interés público o social en suelo rústico que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural.

Se redacta en el marco de lo previsto en el artículo 33 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGTO LISTA) y tiene por objeto la implantación de la actividad "Actividades culturales" en la finca La Aceitera en Bollullos de la Mitación, Sevilla.

Justificación del Proyecto de Actuación Extraordinaria

El artículo 22 de la Ley de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) establece para suelo rústico:

...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 emplearse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

Estas actuaciones extraordinarias se llevan a cabo mediante un Proyecto de Actuación, tal y como se indica en el artículo 33 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGTO LISTA).

La actividad prevista es la de "Actividades culturales" vinculadas a la danza, teatro, cinematografía, etc., sin alojamiento. Se considera que en la actividad a desarrollar concurren los requisitos de utilidad pública e interés social, contribuyendo al desarrollo del medio rural.

La competencia para la resolución del procedimiento, conforme al artículo 22.3 de la LISTA, 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. Por tanto, se solicita a las Autoridades Competentes las autorizaciones necesarias.

Iniciativa

La iniciativa para la redacción y tramitación del Proyecto de Actuación Extraordinaria parte de la entidad DANZA MOLINA S.L., con NIF B90067463, domicilio C/ Turia 17, 3G, Camas, 41900, Sevilla, representada por Rocío Molina Cruz, con DNI 53369193Q y mismo domicilio, en calidad de propietaria de la finca La Aceitera, situada en la parcela 170 del polígono 18 de Bollullos de la Mitación, Sevilla.

Equipo redactor

Los trabajos de redacción son llevados a cabo por la sociedad EDDEA Arquitectura y Urbanismo SLP, con domicilio en la calle José Delgado Brackenbury 9, Sevilla 41011, por los arquitectos José María de Cárdenas Domínguez-Adame y Javier Olmedo Granados, colegiados 3641 y 4165 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

El equipo técnico está formado por:

Dirección:

José M^a de Cárdenas Domínguez-Adame

Coordinación:

Javier Olmedo Granados

Equipo de proyecto:

Rosa Estrada López

AYTO DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN	
ENTRADA	
23/01/2026 11:17	
637	5

eddea

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA FINCA LA ACEITERA. Bollullos de la Mitación, Sevilla

Código Seguro de Verificación	IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Fecha	23/01/2026 11:16:55
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	JOSE MARIA DE CARDENAS DOMINGUEZ-ADAME		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Página	5/35



2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACIÓN

Código Seguro de Verificación	IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Fecha	23/01/2026 11:16:55
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	JOSE MARIA DE CARDENAS DOMINGUEZ-ADAME		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Página	6/35



LAA
CEI
TE
RA

2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACIÓN

2.1. Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos objeto de la cualificación



Finca La Aceitera

La actividad se lleva a cabo en la finca La Aceitera, localizada en el término municipal de Bollullos de la Mitación, a 20 km de Sevilla.

Su acceso desde el municipio se realiza a través de la carretera A-474, que conecta con Aznalcázar, hasta la urbanización La Juliana, atravesando el camino que lleva a la ermita de Cuatrovitas hasta el cordel de Triana a Villamanrique, donde se encuentra ubicada la finca.

La localización de la finca reúne las condiciones de acceso, comunicación y ubicación necesarias para el tipo de actuación prevista.

Emplazamiento

La Aceitera ocupa una antigua fábrica de aceite, al pie del Cordel de Triana a Villamanrique, entre la Ermita de Cuatrovitas y el aeródromo La Juliana.

Se localiza en un entorno agrícola, mayoritariamente de cultivo de olivar.

Delimitación de la actuación

La actuación objeto de este proyecto se desarrolla sobre parte de la finca, sin llegar a ocupar su totalidad. De esta forma, el proyecto se limita a un ámbito específico y ciertas edificaciones de la Finca La Aceitera que quedan descritas más adelante.

AYTO DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN
ENTRADA
23/01/2026 11:17
7

Código Seguro de Verificación	IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Fecha	23/01/2026 11:16:55
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	JOSE MARIA DE CARDENAS DOMINGUEZ-ADAME		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Página	7/35





Caracterización física de los terrenos

El medio rural donde se desarrolla la actividad pertenece al municipio de Bollullos de la Mitación, en el área de influencia metropolitana de la ciudad de Sevilla, en la comarca del Aljarafe. La comarca limita con la Sierra Norte de Sevilla, con la costa noroeste de Cádiz al sur, al este con el área metropolitana de Sevilla, y al oeste con la provincia de Huelva. Se ubica entre los cauces de los ríos Guadalquivir y Guadamar, en una meseta con una altura máxima de 187m sobre el nivel del mar, estando el municipio de Bollullos a 86m, con un relieve de colinas suaves y vaguadas. Su red hidrológica se constituye por varios arroyos como el Majalbarraque, el Montijos, el Ripudío, etc., que en épocas de lluvias presentan gran caudal. Asimismo, los suelos de la zona han dado lugar a la formación de acuíferos que han favorecido la agricultura.

Con respecto a la climatología se corresponde con la predominante en la depresión del Valle del Guadalquivir, de tipo mediterráneo continental.

En cuanto a la conformación de la finca, según la información obtenida de las imágenes del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA), se observa que las construcciones principales que hoy en día la componen existen desde hace más de 60 años.

En el año 2004 el conjunto de la construcción original se divide y se incorpora una superficie de suelo agrícola al oeste (línea de trazos en la imagen de 1973), quedando su parcelación tal y como se encuentra a día de hoy.

La finca está compuesta por edificaciones de estilo tradicional característico del paisaje rural de Andalucía, cuya finalidad principal era su uso como almacenes agrícolas, y un espacio de vivienda asociado a esta actividad, con las dotaciones propias de la misma.

Actualmente se distinguen dos volúmenes principales: uno con fachada a la vía de acceso de 38 metros de longitud, y otro perpendicular, separado del anterior, que divide el espacio libre de la finca en dos partes, con un gran patio asociado a estas construcciones, y otro al oeste, y de carácter más residual, con uso de huerto, jardines, aparcamiento de vehículos, almacenaje al aire libre, etc.

En el año 2019 se realizaron una serie de reformas para mejorar la habitabilidad y estructuras del conjunto y se procedió a la rehabilitación y adecuación de la zona delimitada para uso residencial, todo ello mediante la correspondiente licencia municipal.

El perímetro de la parcela se encuentra delimitado por una tapia de ladrillo en sus límites este y norte, y mediante una malla de simple torsión al sur y el oeste.



Caracterización jurídica de los terrenos

Información catastral

De la parcela 170 del polígono 18 de Bollullos de la Mitación existen dos fichas catastrales, diferenciadas por la clase de suelo "urbano" y "rústico", declarando en ambas fichas que la parcela, a efectos catastrales, tiene inmuebles de distinta clase (urbano y agrario).

- Ficha catastral suelo urbano:

Referencia catastral: 41016A018001700001XR

Uso principal: residencial.

Superficie gráfica: 4.425 m².

Año de construcción: 1975.

Superficie construida: 632 m², de los cuales 189m² se destinan a la planta baja de la primera y 108m²; a la planta primera. El resto de espacios están destinados a usos de almacén, deportivo y soportales.

- Ficha catastral suelo rústico:

Referencia catastral: 41016A018001700000ZE

Uso principal: agrario.

Superficie gráfica: 4.425 m².

Año de construcción: 1975.

Superficie construida: 358 m², de los cuales 269 m² son agrarios.

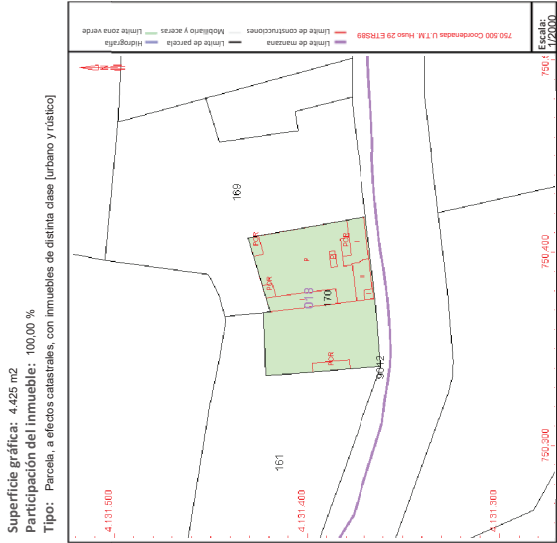
Superficie de cultivo: 1956 m².

Información registral

En cuanto a registro, la parcela consta de una única finca registral, inscrita en el Registro de la Propiedad número 6 de Sevilla en el Tomo 1640, Libro 286, Folio 130, Finca 4900 de Bollullos de la Mitación y recoge una superficie de parcela de 4.350 m².

Dispone de una Servidumbre a su favor de paso subterráneo de la vía pecuaria para la conexión del suministro eléctrico del Aero Club de Sevilla y de la propia finca.

Existe una discrepancia entre la superficie de parcela catastral y de registro de 75 m².



2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACIÓN

2.3. Características socio-económicas de la actuación

LAA
CEI
TE
RA

La Aceitera

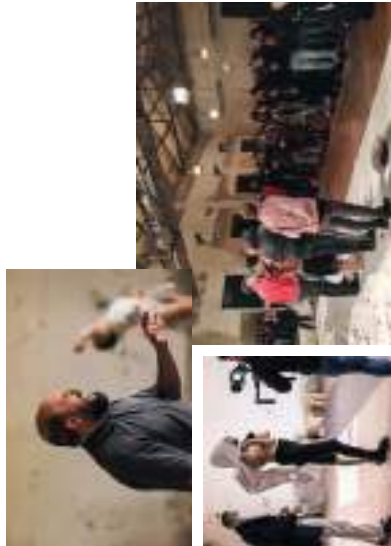
La actividad a implantar en la finca La Aceitera se corresponde con "Actividades Culturales" de interés público o social.

El proyecto de La Aceitera acoge a diferentes colectivos, artistas, y compañías para el desarrollo de actividades culturales, de distinto calibre y tipo, con muestras al público.

Se trata de un proyecto cultural que ha sido reconocido por su valor como aportación cultural y social recibiendo apoyo económico / financiación desde la administración municipal, autonómica y nacional, respaldando esta iniciativa de alto valor cultural. Entre las entidades que apoyan la iniciativa se encuentran:

- INAEM Ministerio de Cultura
- Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación
- Agencia Andaluza de Instituciones Culturales

Su situación privilegiada permite que esta actividad cultural esté enfocada a artistas y público que apuestan por el contacto con el medio rural y las raíces, alejándose de las aglomeraciones urbanas, generando un espacio de creación cultural y de desarrollo social para el municipio. La implantación de esta actividad promueve además la creación de puestos de trabajo, disminuyendo la tasa de desempleo en la zona y favoreciendo la creación de circuitos culturales en el municipio.



Actividades propuestas en La Aceitera

- Apoyo a creadoras y creadores cuyo trabajo se centre en el cuerpo. Un espacio para la investigación y creación, además de una muestra de trabajos abierta al público.
- Cesión de espacios para actividades sociales y de otras organizaciones que se enmarquen dentro de los objetivos generales del proyecto.

- Programación estable orientada a actuaciones y espectáculos en cualquier expresión artística, aunque con especial atención en la danza y a una aproximación multidisciplinar y multicultural.

Objetivos de la actividad

- Poner en valor el entorno rural como espacio para una programación artística referente, innovadora y de alta calidad.
- Generar espacios de encuentro entre artistas y creadores de diferentes disciplinas y origen.
- Aportar nuevo espacio de programación y creación para artistas y creadores.
- Promover la creación artística y fomentar la gestión cultural comunal para generar una amplia red de artistas, creadores, instituciones públicas y privadas en consonancia con nuestra cultura.
- Descentralizar el arte y la vida cultural de las zonas urbanas, democratizando el arte y facilitando una cultura de calidad a la población cercana y colectivos de la región.
- Aportar contenidos culturales a la comunidad local de Bollullos de la Mitación.
- Generar espacios de convivencia entre el público habitual de la programación y los/as ciudadanos/as de Bollullos.
- Potenciar el derecho a la libertad de expresión, la inclusión, la diversidad y promover la conciencia sobre perspectivas de género usando como vehículo la expresión artística.

La actuación no sólo promueve los valores culturales asociados a la creación a través de la danza y el arte, también supone la creación de los puestos de trabajo necesarios para llevar a cabo y abastecer las actividades planteadas.

AYTO DE BOLLULLOS DE
LA MITACIÓN
ENTRADA
23/01/2026 11:17

eddea

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA FINCA LA ACEITERA. Bollullos de la Mitación, Sevilla

10

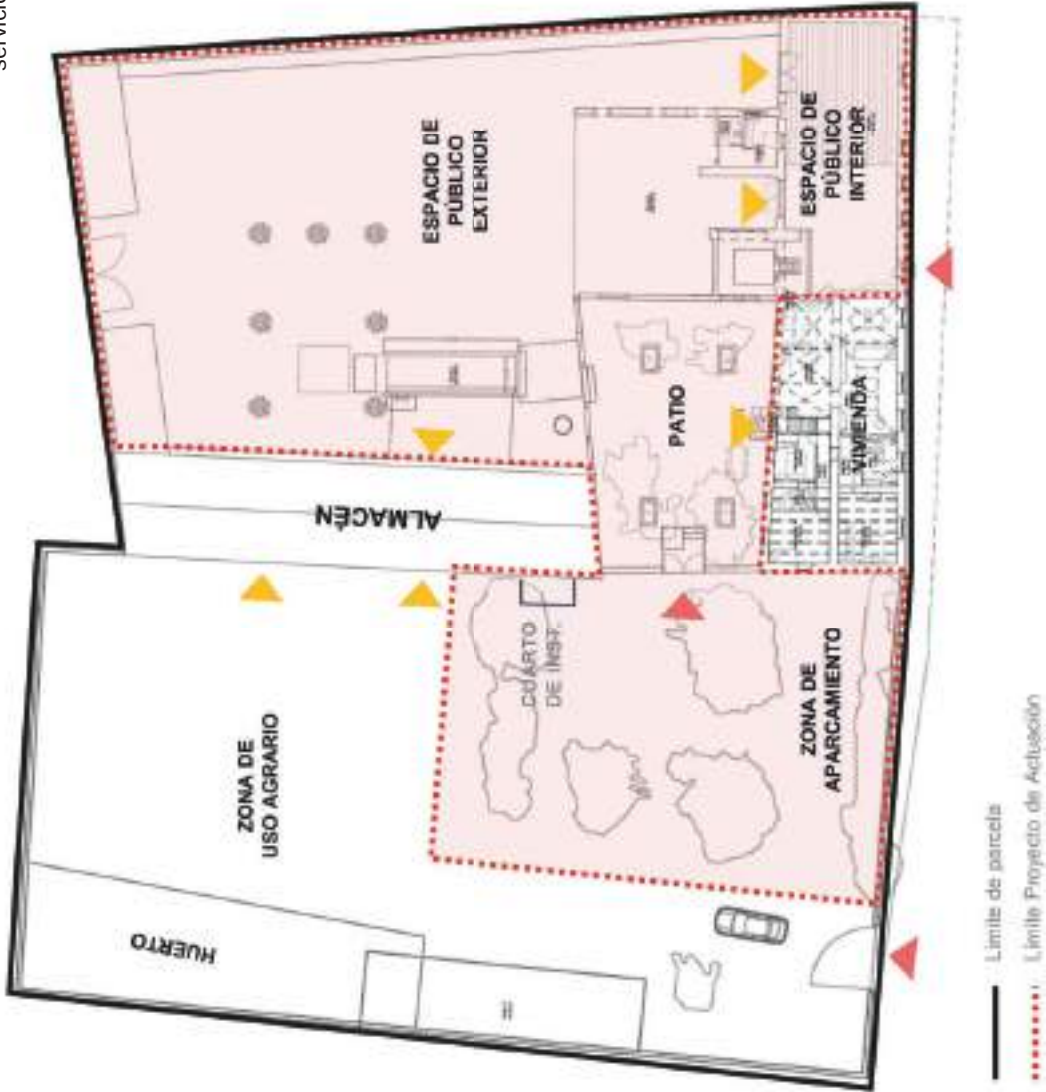
Código Seguro de Verificación	IV7QGXS3317KLRGTQ3XUAIYXAQ	Fecha	23/01/2026 11:16:55
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JOSE MARIA DE CARDENAS DOMINGUEZ-ADAME		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QGXS3317KLRGTQ3XUAIYXAQ	Página	10/35



LAA
CEI
TE
RA

2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACIÓN

2.4. Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios necesarios para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia



Ámbito del Proyecto de Actuación

La implantación de la actividad objeto de este proyecto de actuación se realiza sobre una parte de la finca La Aceitera, parcela catastral 41016A01800170, dejando fuera del límite del proyecto de actuación las zonas sobre las que se continuará manteniendo el uso agrario al margen de este proyecto.

Aquellos espacios dentro de los límites del proyecto de actuación tendrán un uso concreto para la actividad propuesta y deberán de cumplir la normativa vigente que le sea de aplicación una vez autorizado el uso.

El programa del proyecto se define en cuatro zonas principales:

- Zona de aparcamiento y de acceso
- Patio (de conexión o vestíbulo al aire libre)
- Espacio exterior de muestras al público
- Espacio interior de trabajo y muestras al público

AYTO DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN
ENTRADA
23/01/2026 11:17
637

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA FINCA LA ACEITERA. Bollullos de la Mitación, Sevilla

eddea

11

Código Seguro de Verificación	IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Fecha	23/01/2026 11:16:55
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	JOSE MARIA DE CARDENAS DOMINGUEZ-ADAME		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Página	11/35



LAA
CEI
TE
RA

2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACIÓN

2.4. Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios necesarios para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia



Acceso y aparcamiento exterior

El acceso principal a la finca La Aceitera, tanto peatonal como rodado, se realiza desde el exterior por la zona situada al oeste de las edificaciones principales. La entrada cuenta con un portón metálico que comunica con la vía de acceso (imagen superior).

En esta zona se habilita un espacio reservado para aparcamiento al aire libre con capacidad para unos 40 vehículos.

Esta área incluye vegetación (árboles de sombra, y arbustos en los cerramientos de malla metálica), y un cuarto de infraestructuras y depósitos.

La superficie de esta zona de acceso y aparcamiento es de 646 metros cuadrados, y cuenta con una conexión peatonal a través de una tapia que la separa del patio que hace las funciones de espacio de conexión (o vestíbulo al aire libre) con el resto de las instalaciones.

Para el desarrollo de la actividad en este espacio, todos los materiales y elementos cumplirán con la legislación establecida para su uso, realizándose, una vez aprobado el cambio de actividad, el proyecto pertinente para su adecuación.

AYTO DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN
ENTRADA
23/01/2026 11:17

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA FINCA LA ACEITERA. Bollullos de la Mitación, Sevilla

eddea

12

Código Seguro de Verificación	IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Fecha	23/01/2026 11:16:55
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	JOSE MARIA DE CARDENAS DOMINGUEZ-ADAME		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Página	12/35



LAA
CEI
TE
RA

2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACIÓN

2.4. Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios necesarios para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia



Patio exterior

A continuación del espacio de acceso y aparcamiento se encuentra un patio tradicional, de pavimento de canto rodado, con una superficie de unos 214 metros cuadrados, desde el que se accede a la zona de actividades y de muestras al público al aire libre.

Se articula como de zona de espera o vestíbulo durante la celebración de eventos, a modo de foyer, y cuenta con espacios de sombra, vegetación, y mobiliario.

También dispone de un acceso al edificio residencial privado de la finca, fuera del ámbito del proyecto de actuación.

AYTO DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN
ENTRADA
23/01/2026 11:17

6370

Código Seguro de Verificación	IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Fecha	23/01/2026 11:16:55
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	JOSE MARIA DE CARDENAS DOMINGUEZ-ADAME		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Página	13/35



LAA
CEI
TE
RA

2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACIÓN

2.4. Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios necesarios para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia



Espacio exterior de muestras al público

Se trata de un área pavimentada con una solera de hormigón de aproximadamente 500 metros cuadrados. En este espacio se proponen actividades al aire libre y tiene capacidad para unas 300 personas. La solera se extiende hasta conectarse con la nave destinada a muestras en espacio interior a través de un acceso directo.

En el lugar donde se ubicaba una edificación demolida en 2019, existe una superficie de césped de 120 metros cuadrados y un porche con el segundo acceso a la nave.

La totalidad de este espacio exterior ocupa unos 1.157 m².

Para la iniciación de la actividad en este espacio, todos los materiales y elementos cumplirán con la legislación establecida para su uso, realizándose, una vez aprobado el cambio de actividad, el proyecto pertinente para su adecuación. Además, para garantizar la accesibilidad universal al mismo, esta zona deberá contar con un recorrido accesible.

AYTO DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN	
ENTRADA	
23/01/2026 11:17	
	14

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA FINCA LA ACEITERA, Bollullos de la Mitación, Sevilla

eddea

Código Seguro de Verificación	IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Fecha	23/01/2026 11:16:55
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	JOSE MARIA DE CARDENAS DOMINGUEZ-ADAME		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Página	14/35



LAA
CEI
TE
RA

2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACIÓN

2.4. Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios necesarios para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia



Espacio interior de muestra al público

En una edificación con fachada a la vía pecuaria se encuentra el espacio interior propuesto para el desarrollo de las actividades interiores de muestras al público, y los aseos.

Se trata de una zona con una superficie de 195 m² cuyo uso original era el de almazara. Un espacio diáfano compuesto por muros de carga, con cubierta a dos aguas sustentada por una estructura de cerchas metálicas, y con un cuerpo lateral en el que se sitúan los aseos y un espacio de exhibición.

Tiene acceso directo desde el exterior de la finca y dos entradas desde la zona de actividades al aire libre.

El espacio cuenta con una tarima para ensayo o representaciones de 75 m² mas una zona de 50 m² para público, en el que pueden ubicarse hasta 60 asientos.

La accesibilidad es limitada contando con barreras arquitectónicas de acceso al espacio, que deberán ser solventadas en el proyecto de obras para la adecuación de estos espacios a la actividad propuesta, así como las medidas necesarias de protección contra incendios.

AYTO DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN
ENTRADA
23/01/2026 11:17

Código Seguro de Verificación	IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Fecha	23/01/2026 11:16:55
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	JOSE MARIA DE CARDENAS DOMINGUEZ-ADAME		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Página	15/35



LAA
CEI
TE
RA

2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACIÓN

2.4. Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios necesarios para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia



Usos no incluidos en el ámbito del Proyecto de Actuación.

Según la ficha catastral, en la finca hay edificaciones destinadas tanto a uso residencial como a almacenamiento. Estos usos se consideran privados vinculados al uso agrario de la finca y continuarán desarrollándose al margen de la actividad propuesta, por lo que estas edificaciones no forman parte del ámbito del proyecto de actuación.

La vivienda (1) ocupa la mitad occidental de la fachada de la finca y tiene una ocupación de 189 m². Es una construcción de dos plantas con una estructura de muros de carga con doble crujía y una cubierta a dos aguas.

En 2019, se llevaron a cabo obras de rehabilitación en la vivienda con la licencia de obra mayor número 0253/2018 y expediente 18/0319. El proyecto, titulado "Reforma de área residencial de cortijo" y visado por el Colegio de Arquitectos de Sevilla con número 19/000234-002, fue realizado por el arquitecto Jesús Agreda Ruano.

Fuera del ámbito del proyecto de actuación se encuentra un espacio abierto (2) con una superficie de 1.464 m², destinado a uso agrario, con huerto y una pérgola cubierta abierta. También dispone de una nave destinada a almacenamiento de 210 m² de superficie. La nave se encuentra aislada del edificio principal y separa el espacio de acceso y apartamiento, y la zona exterior de actividades. Esta nave tiene una estructura de siete metros de ancho y treinta metros de largo, construida con muros de carga y cubierta a dos aguas con estructura de cerchas metálicas.

AYTO DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN
ENTRADA
23/01/2026 11:17

16

eddea

PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA FINCA LA ACEITERA. Bollullos de la Mitación, Sevilla

Código Seguro de Verificación	IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Fecha	23/01/2026 11:16:55
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	JOSE MARIA DE CARDENAS DOMINGUEZ-ADAME		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Página	16/35



2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACIÓN

2.4. Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios necesarios para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia

Resumen de la actuación

- El objeto de la actuación es la implantación de "Actividades culturales", para el que se diferencian las siguientes zonas en función de su uso y desarrollo:
- Espacio interior de muestras al público: espacio de muestras y ensayo con capacidad para 60 asientos, y aseos.
 - Espacio exterior de muestras al público: espacio de usos múltiples, abierto con una capacidad para unos 300 espectadores.
 - Otros espacios: patio con zonas de estancia, y zona de acceso y aparcamiento.

USOS (Superficies útiles)	m²
Espacio de público interior	194,86
Espacio de público exterior	1.157,27
Patio	213,70
Zona de aparcamiento	646,00
Ámbito del Proyecto de Actuación	2.211,83

Desde este proyecto de actuación se indican las directrices y exigencias generales para el inicio de la actividad a desarrollar.

Infraestructuras existentes y propuestas

La finca dispone de suministro eléctrico mediante una Caja General de Protección (CGP) ubicada en la fachada, conectada al centro de transformación en interperie nº 13755 "J. Millán", situado en al oeste de la parcela. El suministro eléctrico está contratado con Endesa, empresa responsable de la alimentación del citado centro de transformación y cuenta con capacidad suficiente para el desarrollo de la actividad. Asimismo, la finca cuenta con sistemas de abastecimiento y saneamiento de aguas, que deberán ser adaptados e implementados conforme a la nueva demanda prevista, garantizando el cumplimiento de la normativa vigente.

Para la gestión de aguas residuales, se instalará un depósito impermeable y estanco, sin vertido al terreno, con capacidad suficiente para atender la nueva demanda. Esta instalación deberá disponer de certificado de homologación y estanqueidad, así como contrato con una empresa autorizada para la gestión de residuos.

En cuanto al abastecimiento de agua destinada al consumo humano, se prevé la instalación de un depósito de acumulación de agua potable, cuyo suministro será realizado por una empresa autorizada, cumpliendo con la normativa aplicable.

Maquinaria específica y mobiliario

El recinto dispone de la maquinaria y el mobiliario específico para el desarrollo de la actividad:

- Equipamiento audiovisual.
- Mobiliario accesorio para público asistente.
- Equipamiento interior de aseos.
- Sistema de iluminación exterior e interior.
- Sistema de ventilación y climatización para espacio interior de muestras al público.

Instalaciones

La finca cuenta con las instalaciones necesarias para llevar a cabo la actividad. No obstante, para la iniciación de la actividad en este espacio, todas sus instalaciones y elementos deberán cumplir con la legislación establecida para su uso, realizándose, una vez aprobado el cambio de actividad, el proyecto pertinente para su adecuación cuyas actuaciones se recogen en el siguiente punto de la memoria.

Conclusión

Para el desarrollo de las actividades previstas y obtención de la correspondiente licencia, una vez autorizado el cambio de uso, será necesario un proyecto de obras para la adecuación de las edificaciones, espacios exteriores, infraestructuras e instalaciones, que garantice el cumplimiento de la normativa vigente, código técnico de la edificación, o cualquier otra normativa sectorial de aplicación (accesibilidad universal en espacios de uso público, protección contra incendios, condiciones de salubridad y calidad del aire interior, confort térmico, etc.).

Código Seguro de Verificación	IV7QGXS3317KLRGTQ3XUAIYXAQ	Fecha	23/01/2026 11:16:55
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	JOSE MARIA DE CARDENAS DOMINGUEZ-ADAME		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QGXS3317KLRGTQ3XUAIYXAQ	Página	17/35





Planificación de los trabajos

Tras la resolución favorable de este proyecto de actuación, se presentará proyecto básico y de ejecución de la reforma y ampliación de la finca La Aceitera para la obtención de la licencia y se procederá con la ejecución de las obras descritas en los apartados anteriores, dividida en dos fases.

Actuaciones

Las actuaciones se desarrollarán en una única fase:

- Actuación 1: Zonas exteriores. Se adecuará la zona de acceso, aparcamiento, patio y el espacio exterior de muestras al público.
- Actuación 2: Zonas interiores. Se adecuará el espacio interior de muestras y los aseos.
- Actuación 3: Infraestructuras de servicio. Se mejorarán y adecuarán las infraestructuras existentes a la nueva demanda.

Se solicitará licencia urbanística para la ejecución de los trabajos en un plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa para llevar a cabo el proyecto de actuación.

Ambas fases pueden ejecutarse de manera conjunta si así lo requiere la propiedad o la administración competente.

AYTO DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN
ENTRADA
23/01/2026 11:17
637

Código Seguro de Verificación	IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Fecha	23/01/2026 11:16:55
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	JOSE MARIA DE CARDENAS DOMINGUEZ-ADAME		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Página	18/35



3. JUSTIFICACIÓN, FUNDAMENTACIÓN Y DEFINICIÓN

Código Seguro de Verificación	IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Fecha	23/01/2026 11:16:55
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	JOSE MARIA DE CARDENAS DOMINGUEZ-ADAME		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Página	19/35



3.1. Interés público o social o incompatibilidad para localizar la actuación en suelo urbano

De acuerdo al artículo 33.3.a del RGTO de la LISTA se determina la justificación, fundamentación y definición del interés público o social o incompatibilidad para localizar la actuación en suelo urbano, conforme a lo establecido en el artículo 30 del mismo reglamento.

Artículo 30.2.b del Reglamento de la LISTA indica que son usos y actuaciones de interés público o social las que contribuyen a la ordenación y el desarrollo del medio rural 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.

Interés público y social de la actuación

La actuación está promovida por DANZA MOLINA S.L., reconocida entidad del ámbito de la cultura en Andalucía, manteniendo y adecuando las edificaciones existentes con el fin de implementar el uso de "actividades culturales" y dinamizar el panorama cultural de la zona.

El proyecto de La Aceitera goza de una muy buena aceptación por parte del público objetivo, la comunidad artística y las instituciones públicas, que han ido apoyando y financiando el proyecto, siendo referente en la región a nivel local y autonómico.

De manera que, a través de este proyecto de actuación, se incorpora a la oferta cultural una dinámica aceptada en la zona y se permite su mejora y evolución, tanto a niveles técnicos, como sociales y culturales.

La implementación de este uso en finca La Aceitera permite:

- Habilitar un espacio de muestra de piezas artísticas al público.
- Crear un espacio de encuentro y trabajo entre artistas.
- Incrementar las actividades culturales de Bollullos de la Mitación con un espacio para la programación de estas actividades.
- Poner en valor el entorno con un espacio de convivencia entre la cultura y el medio rural.
- Crear puestos de trabajo vinculados al proyecto y derivados de este en el municipio, tales como oficinas de mantenimiento, talleres para instrumentos musicales, para escenografía, medios audiovisuales, textiles, comunicación, etc.

- Posibilitar la convivencia en espacios creativos en el medio rural.

De manera que la autorización de la actuación puede considerarse como una actividad de interés público y social para la región.



3. JUSTIFICACIÓN, FUNDAMENTACIÓN Y DEFINICIÓN

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

Artículo 33.3.b del Reglamento de la LISTA Se justifica, fundamenta y define el cumplimiento del artículo 33.3b del RGTO de la LISTA sobre la necesidad de implantación en suelo rústico de la actividad propuesta. A este respecto, la necesidad de implantación del uso "Actividades culturales" en suelo rústico viene justificada por el propio modelo de la actividad y su necesidad de desarrollarse en el medio natural alejada del tejido urbano. La singularidad de la implantación en suelo rústico es necesaria para lograr un <u>contacto directo con el medio rural</u> , un espacio para la evasión y creación de piezas artísticas. La finca es un lugar que favorece el contacto con el mundo rural, alejándose de las dinámicas urbanas, requisito indispensable para garantizar el éxito de la actividad. De manera que la implantación en suelo rústico viene inevitablemente derivada de que el proyecto cultural La Aceitera esta diseñado para llevarse a cabo como experiencia de expresión artística con el medio rural y poniendo en valor el patrimonio natural y cultural del mismo. La implementación de la actividad en la finca La Aceitera consigue el <u>mantenimiento de la edificación existente, sin necesidad de incremento de la ocupación del suelo por la edificación</u> . y, por tanto, sin impactos en el suelo rústico. Necesidad de ubicación en suelo rústico Las actividades artísticas y culturales llevadas a cabo en	la finca La Aceitera fundamentan su desarrollo en el suelo rústico debido a que: • Constituyen un espacio de creación en el medio rural fuera de la contaminación urbana. • Todas las actividades se localizan dentro de la parcela objeto de la autorización. • Es un oportunidad de ubicar este tipo de establecimiento sobre una edificación preexistente, dotada de buena accesibilidad para la exposición al público. • Favorece el mantenimiento del patrimonio rural edificando. • No tiene impactos negativos sobre el mismo, no son actividades tóxicas, nocivas ni molestas para el medio ni sus habitantes. • Se trata de un proyecto cultural en el que se vinculan el arte con lo rural y las raíces. Asimismo, y como se ha indicado en páginas anteriores, la ubicación de la propuesta de actuación de "actividades culturales" se implanta en espacios ya edificados, mejorando sus condiciones de accesibilidad y seguridad sin suponer el aumento ni la modificación de la ocupación existente. De este modo queda justificada la necesidad de la implantación de la actividad en suelo rústico.	63%

AYTO DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN	
ENTRADA	
23/01/2026 11:17	
63%	21
eddea	
PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA FINCA LA ACEITERA. Bollulos de la Mitación, Sevilla	

Código Seguro de Verificación	IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Fecha	23/01/2026 11:16:55
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	JOSE MARIA DE CARDENAS DOMINGUEZ-ADAME		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Página	21/35



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

Planeamiento territorial

Del plano "Sistema de Protección" del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) se observa que el ámbito se encuentra dentro de los espacios y elementos de protección territorial con la distinción de Espacio Agrario de Interés.

Se identifican además en el entorno una Vía Pecuaria, que, como se indica a continuación, se encuentra deslindada y fuera del ámbito de la parcela. También se localizan en el entorno yacimientos arqueológicos, recogidos en las Normas Subsidiarias del municipio.

Además, en el plano "Red de Espacios Libres" aparece coincidiendo con la vía pecuaria un corredor verde.



Extracto del plano "Sistema de Protección" del POTAUS.

Adaptación a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) Normas Subsidiarias. Art.0.2.50 Régimen de usos del Suelo No Urbanizable por planificación territorial de Espacios Agrarios de Interés.

1. El régimen general de usos que se establece para los Espacios Agrarios de Interés Territorial es el siguiente:

Usos característicos: los agrarios

Usos autorizables: industrias no compatibles con el medio urbano que sean consideradas actuaciones de interés público o social, usos vinculados a obras públicas, uso de equipamientos y servicios terciarios considerados actuaciones de interés público o social que deban emplazarse en el suelo no urbanizable o uso vivienda vinculada a la explotación agraria.

Usos prohibidos: cualquiera que no esté previsto en los apartados anteriores.

Compatibilidad con suelo rústico según la LISTA.

- El uso de "actividades culturales" es compatible con el uso de Equipamiento, el cual se considera viable en los terrenos de referencia, previa autorización de acuerdo con la legislación vigente, conforme al procedimiento y condiciones establecido en la Sección 3 "Actuaciones extraordinarias en suelo rústico", art.30 de la LISTA.

AYTO DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN
ENTRADA
23/01/2026 11:17
22

Código Seguro de Verificación	IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Fecha	23/01/2026 11:16:55
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	JOSE MARIA DE CARDENAS DOMINGUEZ-ADAME		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Página	22/35



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



SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA

- 2.2. ÁREAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SUS VALORES ARQUEOLÓGICOS Y CULTURALES: SNU-EP-PT-AEPVAC
 - 10.- JULIANA
 - 21.- BUYENA
- 2.6. ZONAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL: SNU-EP-PT-ZPT
 - ESPAÇOS AGRARIOS DE INTERÉS



Extracto del plano "Clasificación del suelo" de la LOUA de las NNSS.

Planeamiento municipal

La Adaptación a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Bollullos de la Mitación reflejan con mayor precisión lo recogido en el POTAU.

El suelo se encuentra clasificado como No Urbanizable de especial protección por planificación territorial, por localizarse en zona de protección territorial por ser un Espacio Agrario de Interés. La actuación propuesta es compatible de acuerdo a lo recogido en el POTAU.

La vía pecuaria "Cordel de Triana a Villa-manrique", coincide en la ordenación con el corredor verde, formando parte del sistema de espacios libres de carácter supramunicipal.

Fuera de la parcela, al sur de la vía pecuaria, se marcan en el planeamiento dos áreas de especial protección por sus valores arqueológicos y culturales, que son "Juliana" y "Buyena".

En cualquier caso, no se prevé en la actuación obras ni movimientos de tierra que puedan afectar al subsuelo.

AYTO DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN
ENTRADA
23/01/2026 11:17
637

Código Seguro de Verificación	IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Fecha	23/01/2026 11:16:55
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	JOSE MARIA DE CARDENAS DOMINGUEZ-ADAME		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Página	23/35



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

Afecciones ambientales

El visor de la Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM) recoge en la información relativa al Patrimonio, a los hábitats y ecosistemas y a la Red Natura 2000 de Andalucía.

De la información recogida se obtienen las siguientes conclusiones:

- No se dan afecciones a Red Natura ni Espacios protegidos.
- No se afecta a los Hábitats de Interés Comunitario.
- Queda fuera de los límites de afección de la vía pecuaria "Cordel de Triana a Villamanrique" con número de expediente VP000302021, correspondiendo el tramo limítrofe a la finca con el tramo 4 cuyo código de referencia es el 41016002001.



REDIAM. WMS Red Natura 2000 (LIC, ZEC, y ZEPA)

LIC

ZEC

ZEPA

Inventario de vías pecuarias

Lineas bases de vías pecuarias deslindadas

Inventario VPPP

Lugares asociados a VPPP

Información obtenida del Visor de información ambiental Rediam

Capa única de distribución de los Hábitats de Interés Comunitario en Andalucía, actual

Raster HIC Publicación

Hábitats no prioritarios

Presencia de 1 Hábitat Prioritario

Presencia de 2 Hábitats Prioritarios

Presencia de 3 Hábitats Prioritarios

Presencia de 4 Hábitats Prioritarios



Conclusiones

LISTA. Art.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.

De acuerdo a este artículo, se permite la implantación de actuaciones de interés público o social como las descritas en este proyecto de actuación.

Por otro lado, el artículo 22.3 de la LISTA establece que las actuaciones extraordinarias requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretende implantarse la actividad. La resolución del procedimiento corresponde al el Ayuntamiento previo informe vinculante emitido por la Consejería pertinente.

El procedimiento de autorización se realiza mediante la solicitud de la entidad promotora acompañada del Proyecto de Actuación conforme al artículo 33 del RGTO. de la LISTA.



— Límite de parcela
- - Límite Proyecto de Actuación

Teniendo estas cuestiones y las anteriormente mencionadas en consideración, recopilamos:

- La clasificación del suelo en el que se encuentra la finca se corresponde, en la legislación vigente, con suelo RÚSTICO.
- El régimen general de usos del Suelo No Urbanizable por planificación territorial de Espacios Agrarios de Interés para el caso de los usos desvinculados del destino agrario, según lo establecido en la Adaptación a la LOUA de las NNSS de Bollullos de la Mitación en su artículo 0.2.50, deberán someterse al régimen de los artículos 42 y 43 de la LOUA (art.22 LISTA).
- No se prevé actuaciones que puedan afectar a posibles yacimientos arqueológicos.
- No se prevé la ampliación o edificación de nueva planta de ningún elemento.
- Se localiza el tramo 4 deslindado del "Cordel de Triana a Villamanrique" colindante con la parcela. Por lo que no afecta al interior de la finca La Aceitera.
- En relación con la delimitación del ámbito del proyecto de actuación, se limita a una parte edificada y de espacio libre de la finca, manteniéndose en el resto de la misma el uso agrario actualmente existente.

Objeto del Proyecto de Actuación

Implantación de la actividad "Actividades culturales", con espacios para la muestra de piezas artísticas en un ámbito acotado de la finca, incluyendo las obras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo.

AYTO DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN
ENTRADA
23/01/2026 11:17
637

Código Seguro de Verificación	IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Fecha	23/01/2026 11:16:55
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	JOSE MARIA DE CARDENAS DOMINGUEZ-ADAME		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Página	25/35



3. JUSTIFICACIÓN, FUNDAMENTACIÓN Y DEFINICIÓN

3.4. Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial afectada

LAA
CEI
TE
RA

Se analizan en este apartado las distintas afectaciones sectoriales en la finca La Aceitera.

Servidumbre de aeródromo

Una de las afectaciones a considerar es la derivada de la proximidad de la finca al Aeródromo La Juliana S.L., ubicado a medio kilómetro hacia el este del ámbito.

Las servidumbres de aeródromo son las necesarias para establecer en éstos y sus alrededores la seguridad de los movimientos de las aeronaves. Los aeródromos se clasifican en función de los tipos de aeronaves que los utilizan y de la longitud

básica de la pista necesaria para satisfacer las necesidades de operación de dichos tipos de aviones.

Este aeródromo tiene una clasificación de pista tipo D, entre 900 y 750 metros de longitud básica.

Las servidumbres derivadas de estos aeródromos afectan a la determinación de las alturas de las nuevas construcciones. En este sentido, las obras de adaptación del presente proyecto de actuación no contempla ninguna modificación de las edificaciones ya existentes, por lo tanto, ninguna obra derivada de este proyecto se verá afectada por dichas servidumbres.

Vías pecuarias

La finca limita con el deslinde del "Cordel de Triana a Villamanrique", que, tal y como se ha visto en el apartado de afectaciones ambientales, se encuentra deslindada. La finca queda fuera del ámbito del cordel, por lo tanto, no será de aplicación las afectaciones que derivan de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Servidumbre de paso de energía eléctrica

Tal y como puede comprobarse en las escrituras anexas al presente documento, la finca limita con una red subterránea de alta tensión, cuya servidumbre está a su favor, para suministrar de energía eléctrica al aeródromo y a la propia finca.

La red discurre a unos 30 metros de la linde de la finca con el "Cordel de Triana a Villamanrique", quedando fuera de afectación.

La legislación sobre servidumbres de paso subterráneo de energía eléctrica, se recoge en el artículo 159 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Afectaciones de carreteras

La finca no se encuentra próxima a ninguna carretera, por lo que no son de aplicación las afectaciones que esta derivan de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

Dominio Público Hidráulico

La finca no delimita ni es atravesada por ningún cauce, por lo que no será de aplicación la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.



PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA FINCA LA ACEITERA. Bollullos de la Mitación, Sevilla

eddea

26

AYTO DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN
ENTRADA
23/01/2026 11:17

Código Seguro de Verificación	IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Fecha	23/01/2026 11:16:55
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	JOSE MARIA DE CARDENAS DOMINGUEZ-ADAME		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Página	26/35



- La actuación que se propone en la finca La Aceitera se centra en la implantación de "actividades culturales" vinculadas a la danza y a la expresión artística.

Para ello se plantea una actuación sobre la edificación existente y sus espacios libres sin ampliación ni modificación sustancial de los mismos, solo se realizarán las intervenciones necesarias para adaptar las construcciones existentes al cumplimiento de la normativa aplicable una vez autorizada la actuación.

A este respecto, y de acuerdo a lo recogido en el artículo 24 del Reglamento de la LISTA, la actuación cumple con las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos ya que no se realizan ninguno de los siguientes actos:

 - La división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes.
 - Transmisiones de acciones, intervivos de cuotas prodiviso de fincas, participaciones u otros derechos societarios cuando produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales.
 - Agrupaciones de edificaciones.
 - No se plantea la ejecución de nuevas edificaciones.
- No se plantea la ejecución de viviendas.

No se proyecta el trazado de viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, ni de viarios de ningún tipo.

No se proyecta el trazado de nuevas infraestructuras de servicios básicos.

En definitiva se trata de una actividad que no genera en su entorno una atracción de actividad urbanizadora y que, en ningún caso, crea concentración de edificaciones.

En este sentido, y además de lo expuesto anteriormente:

 - Existe proporcionalidad entre las dimensiones de la finca y el uso a implantar en la misma, sin necesidad de realizar nuevas edificaciones.
 - Las instalaciones previstas se encuentran aisladas y lejos de otras instalaciones, viviendas, núcleos de población, y la entidad de las mismas, así como del uso previsto, no suponen un foco de actividad urbanizadora.

De manera que la actuación que se plantea no induce a la formación de núcleo de población.

637



3. JUSTIFICACIÓN, FUNDAMENTACIÓN Y DEFINICIÓN

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

Incidencia sobre el entorno territorial La actividad que se pretende legalizar mediante el proyecto de actuación no plantea ninguna modificación respecto a la ocupación de la edificación existente que pueda conllevar una incidencia territorial. - A la actividad se accede directamente por la Ctra. Aznalcázar/Av. Juan Pablo II/A-474. - La edificación existente ya dispone de espacio destinado a aparcamiento tanto para público como para la carga y descarga de vehículos de transporte de materiales y equipos. - La actuación no modifica ni aumenta las edificaciones existentes, por lo que no se interviene en la zona, de manera que no se afecta sobre los posibles yacimientos presentes en la zona. - Todas las edificaciones y usos deberán cumplir el procedimiento de prevención y control ambiental legalmente previsto en su momento de actualización. - Las actuaciones proyectadas, al no intervenir en la edificación, no suponen impacto visual sobre el medio.	Incidencia ambiental La actividad a implantar "Actividades culturales" no se encuentra específicamente en ninguna de las categorías del Anexo I de la Ley 7/2007 (última modificación 24/05/2024) de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en la Comunidad Autónoma de Andalucía. No obstante se puede asimilar a la actividad 72 "Academias de baile y danza". En este sentido, para dicha actividad se indica la <u>necesidad de una Calificación ambiental</u> que no concluye el resultado de la evaluación de impacto ambiental simplificada establecida en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. De manera que, una vez autorizada la actuación se realizará la calificación ambiental exigida acompañada de los documentos pertinentes según lo establecido en el Decreto núm. 297/1995 de Consejería de Presidencia, de 19 diciembre, que aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental, con las medidas correctoras necesarias. Por otro lado, la particularidad de ubicar la actividad en un suelo rústico en el medio rural implica que algunos aspectos del medio puedan verse afectados de forma más significativa, pudiendo presentar los <u>efectos medioambientales</u> siguientes: - Generación de vertidos de aguas residuales. - Generación de residuos. - Generación de recursos naturales: agua y energía. <u>Generación de vertidos provenientes de aguas residuales</u> La finca cuenta con un sistema de saneamiento de las aguas residuales. No obstante, para la nueva demanda, se procederá a la instalación de un depósito impermeable y estanco para la acumulación de aguas residuales sin vertido al terreno, con capacidad suficiente. La instalación de vertido
Incidencia paisajística Como se ha indicado con anterioridad, la actividad a legalizar, no modifica ni amplía la ocupación de la edificación existente por lo que no conlleva incidencias paisajísticas. Se trata de una implantación de uso sobre una edificación existente y sus espacios libres, sin afectar a la edificación ni a masas arbóreas.	deberá contar con certificado de homologación y estanqueidad, así como contrato con empresa autorizada para la gestión de residuos. En otro orden, respecto a las aguas pluviales, se comprobará el estado de su canalización y recogida en la parcela, de manera que se evite afectar a las fincas colindantes. <u>Generación de residuos</u> La actividad genera residuos que se pueden considerar del tipo de residuos domésticos, procedentes principalmente de la limpieza y mantenimiento de las edificaciones ligeras. El tipo de residuo es principalmente de naturaleza orgánica. Cartón, papel, vidrio y restos de envases de diversos contenidos, entre ellos los de limpieza. Como medida se recogerán los residuos considerados como urbanos que se generen, separando cartón, plástico, orgánicos, latas, envases de limpieza, etc, que se le entregarán a un gestor autorizado o a los servicios municipales de recogida. <u>Consumo de recursos naturales</u> El consumo de recursos naturales, principalmente agua y energía, representa un aspecto significativo en la incidencia ambiental de la actividad. Con el objetivo de minimizar este impacto, el proyecto se orienta hacia la reducción del consumo mediante la incorporación de medidas de eficiencia y optimización que favorezcan la sostenibilidad de las instalaciones. Entre las actuaciones previstas destacan la implementación de sistemas de ahorro y control de agua, la adopción de soluciones de eficiencia energética mediante iluminación LED y equipos de climatización de alto rendimiento, así como la integración de energías renovables. Estas acciones se complementarán con prácticas operativas que permitan reducir el consumo en periodos de baja actividad.



3.7. Viabilidad económica y financiera de la actuación

La autorización de cualquier actividad de utilidad pública o interés social pasa necesariamente por verificar su viabilidad en el medio y largo plazo, que otorgue naturaleza estable a la apuesta que la sociedad hace por esa implantación de carácter singular. Por ello, el proyecto de actuación deberá aportar el estudio de viabilidad en el que se basa esta actividad.

En este sentido, la viabilidad económica y financiera de la actuación presenta sus base en los medios con los que se cuenta para la adecuación, mantenimiento y explotación de la finca La Aceitera. Esta viabilidad queda garantizada, no solo por la financiación pública con la que cuenta el proyecto, sino por los ingresos derivados de la actividad.

Presupuesto estimado de ejecución material de la actuación.

Se estima un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de las obras para la adecuación al uso de la actividad que garantice el cumplimiento de las exigencias necesarias que se desglosa en las siguientes actuaciones / partidas según las dos fases previstas:

Actuación 1: Zona exterior

- Itinerario accesible consistente en 3 rampas para el acceso desde la zona de aparcamiento al patio, del patio a la zona de muestras al público exterior, y de esta última a la zona de ensayo.
- Reparación y restauración de los elementos existentes que resulten afectados por las obras.

Actuación 1	Uds.	Precio unitario	Precio
Rampas (m2)	22,29	95,00 €	2.118,00 €
Lateral rampas (m2)	10,00	50,00 €	500,00 €
Barandillas y pasamanos (m)	18,60	150,00 €	2.790,00 €
COSTES DIRECTOS (PEM)			5.408,00 €
PEC SIN IVA (CI+BI 19%)			6.435,52 €
PEC CON IVA (21%)			7.786,98 €

Actuación 2: Zona interior

- Aseo accesible
- Aseo
- Comprobación de cumplimiento de medidas de protección contra incendios y equipamiento, y tratamiento necesario para su cumplimiento.
- Reparación y restauración de los elementos existentes que resulten afectados por las obras.

Actuación 2	Uds.	Precio unitario	Precio
Aseos (Ud.)	2,00	4.000,00 €	8.000,00 €
PCI espacio interior (m2)	195,00	20,00 €	3.920,00 €
COSTES DIRECTOS (PEM)			11.920,00 €
PEC SIN IVA (CI+BI 19%)			14.184,80 €
PEC CON IVA (21%)			17.163,61 €

Actuación 3: Infraestructuras de servicio

- Mejora y adecuación de las infraestructuras a la nueva demanda.

Actuación 3	Uds.	Precio unitario	Precio
Instalación de sistema de agua potable con cisterna horizontal para enterrar	1,00	4.898,04 €	4.898,04 €
Instalación de sistema de almacenamiento de aguas residuales mediante depósito de polietileno de alta densidad	1,00	3.539,33 €	3.539,33 €
COSTES DIRECTOS (PEM)			8.437,37 €
PEC SIN IVA (CI+BI 19%)			10.040,46 €
PEC CON IVA (21%)			12.148,96 €

Presupuesto estimado de ejecución material total:

TOTAL COSTES DIRECTOS (PEM)	25.765,37 €
TOTAL PEC (SIN IVA)	30.660,78 €
TOTAL PEC (CON IVA)	37.099,55 €

Atendiendo a esta estimación del presupuesto de ejecución material, el máximo a pagar por la prestación compensato-

ria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la LISTA, asciende a 2.576,54 €, es decir, un 10% del presupuesto de ejecución material.

No obstante se solicita la reducción del mismo por el impacto positivo que supone a la economía y el empleo local en virtud del artículo 35.3.b del RG LISTA.

Ingresos de Danza Molina S.L.

Los ingresos de la sociedad derivan de las actividades culturales que desarrolla. El balance en 2023, y las pérdidas y ganancias del mismo ejercicio, según las cuentas oficiales son:

- Balance de pymes (total patrimonio neto y pasivo) en el ejercicio 2023: 425.647,30 €
- Cuenta de pérdidas y ganancias de pymes, resultado del ejercicio: 9.629,51 €.

Se adjunta en un anexo la información relativa a las cuentas anuales, memoria pyme, depósito y justificante de haberse efectuado el depósito de las cuentas anuales.

Teniendo en cuenta el coste de la inversión necesaria (considerando el PEC sin IVA), y una financiación con un interés del 6,8% y un periodo de 10 años (plazo previsto de amortización de las inversiones), el gasto financiero anual ascendería a 4.260 €, es decir, un 44% de los beneficios anuales de la sociedad en base a los datos de 2023.

No obstante, se trata de un cálculo conservador, ya que no se ha considerado el incremento de ingresos derivados de las actividades a desarrollar, que presumiblemente mejorarán las cuentas de la sociedad con la puesta en carga de la actividad.





La actividad a implantar en la finca rústica La Aceitera es la de actividades culturales. Al ser un suelo clasificado como Suelo Rústico se aplica el artículo 34 del Reglamento de la LISTA:

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.

En el Proyecto de Actuación de La Aceitera se prevé, y a través del presente documento se solicita, un plazo ilimitado para la cualificación de los terrenos.

No se prevé cese de la actividad, planteándose como proyecto a largo plazo y de manera continuada, con una duración sin interrupciones de más de cinco años seguidos, por parte de la promotora.

No obstante, en el caso de que se produjera el cese de las actividades en un período superior a cinco años seguidos, previo audiencia con la administración competente, se perdería la vigencia de la autorización y la promotora tendría la obligación de restituir los terrenos al estado natural. En este caso, al no ampliar ni modificar la edificación y, por lo tanto, no modificar el estado natural de sus espacios libres ni edificados no sería necesaria la restitución de los mismos.

AYTO DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN	
ENTRADA	
23/01/2026 11:17	
637	30

Código Seguro de Verificación	IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Fecha	23/01/2026 11:16:55
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	JOSE MARIA DE CARDENAS DOMINGUEZ-ADAME		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Página	30/35



4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR LA PROMOTORA

Código Seguro de Verificación	IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Fecha	23/01/2026 11:16:55
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	JOSE MARIA DE CARDENAS DOMINGUEZ-ADAME		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Página	31/35



Obligaciones mínimas asumidas por la promotora.

Conforme al Art. 33. 4. del Reglamento de la LISTA, se indican a continuación las obligaciones mínimas a asumir por la promotora de la actividad:

- 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 LISTA.
- 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.

Deberes legales derivados del régimen del suelo rústico.

La promotora de este proyecto de Actuación se compromete a cumplir con los deberes legales derivados del régimen de suelo rústico recogidos en el artículo 13 del 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.

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. (art. 33.4 b del Reglamento de la LISTA).

Abono de la prestación compensatoria.

Establece el Artículo 35 del Reglamento de la LISTA, que la Prestación Compensatoria se establecerá:

- 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. En nuestro caso, al no ser vivienda sería la del 10% del PEM y, en este caso, asciende a 1.732,80 €.
- 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.

Se solicita disminución de la prestación compensatoria debido al interés social de la propuesta y la oportunidad que supone para el desarrollo laboral.

- 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.

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

No aplica en nuestro caso, puesto que si se implanta un nuevo uso.

- 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°. No aplica en nuestro caso ya que no se aumenta la edificación.

Solicitud licencia urbanística conforme al Proyecto de Actuación aprobado en un plazo máximo de un año desde la autorización conforme al artículo 33.4.d del Reglamento de la LISTA.

Los plazos previstos para el inicio de las obras son los mínimos indispensables para la elaboración del proyecto de adecuación y de las oportunas licencias administrativas, estimándose que se presentará la solicitud de licencia urbanística municipal en un plazo que no excederá de un año.



5. CONCLUSIONES

Código Seguro de Verificación	IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Fecha	23/01/2026 11:16:55
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	JOSE MARIA DE CARDENAS DOMINGUEZ-ADAME		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Página	33/35





La Aceitera, una actuación cultural de interés público y social en suelo rústico.

El proyecto de actuación en La Aceitera se constata como una actividad de interés social y público que contribuye a la ordenación y desarrollo del medio rural a través de la implementación del uso actividades culturales en la finca. Un proyecto de creación artística y desarrollo cultural en el que el medio rural se hace indispensable para la concepción del propio proyecto como parte de la narrativa artística. De manera que se justifica su implementación en el suelo rústico.

El uso de actividades culturales previsto es compatible con los usos autorizables por el planeamiento vigente para el tipo de suelo sobre el que se encuentra la finca de acuerdo a la normativa urbanística y sectorial.

La actividad a implantar no propone el aumento de la edificación ni su modificación, proponiéndose solo y exclusivamente aquellas intervenciones que garanticen el cumplimiento de la normativa de aplicación para el desarrollo de la actividad: tales como la creación de un itinerario accesible, la adecuación de los espacios interiores y exteriores a la normativa contra incendios y de accesibilidad.

Asimismo, la implantación de la actividad cumple las exigencias establecidas en la LISTA (art.20 y 22) y en su Reglamento (art.30, 32 y 33), en relación a la realización de un proyecto de actuación y su viabilidad.

Con los datos expuestos en el presente documento se puede constatar la viabilidad urbanística de las actuaciones descritas para la finca La Aceitera, situada en el número 170 del polígono 18 de Bollullos de la Mitación, 41110, Sevilla, solicitando la aprobación del Proyecto de Actuación Urbanística que autorice la:

Legalización del uso actividades culturales para el fomento de la danza y las expresiones artísticas derivadas en el espacio exterior para el público, y el interior de ensayo, con el acceso y aparcamiento al mismo.

Código Seguro de Verificación	IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Fecha	23/01/2026 11:16:55
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	JOSE MARIA DE CARDENAS DOMINGUEZ-ADAME		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QGXS33I7KLRGTQ3XUAIYXAQ	Página	34/35





EDDEA Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
José Delgado Brackenbury 9, 41011
Sevilla (España)
+34 954 287 040
eddea@eddea.es
www.eddea.es

