INSTRUCCIÓN [N.º 1/2026] SOBRE LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 17 DE LAS ORDENANZAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR PP-5 CARRETERA DE LEBRIJA A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO ORDINARIO EN PLANTA BAJA.

I. ANTECEDENTES Y FUNDAMENTO

Primero. El artículo 17 de las Ordenanzas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector PP-5 establece: «Se autoriza el uso compatible comercial en planta baja, exclusivamente en las zonas indicadas en el plano de calificación y usos».

Segundo. Esta previsión, aprobada en 2003, impide, por su tenor literal, la implantación del uso comercial en planta baja fuera de las zonas señaladas en dicho plano, con independencia de la dimensión y las características del establecimiento.

Tercero. El uso comercial constituye una actividad comprendida, con carácter general, en el ámbito de la Directiva 2006/123/CE, relativa a los servicios en el mercado interior. Su artículo 15.2.a) somete a evaluación los límites territoriales al acceso a una actividad de servicios o a su ejercicio. Conforme al artículo 15.3, tales límites deben ser no discriminatorios, estar justificados por una razón imperiosa de interés general y ser proporcionados al objetivo perseguido.

El artículo 5 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, exige asimismo motivar la necesidad y proporcionalidad de los límites impuestos a una actividad económica. La sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 30 de enero de 2018, asuntos acumulados C-360/15 y C-31/16, *X y Visser*, aplica las exigencias de la Directiva de Servicios a una restricción territorial del comercio establecida mediante planeamiento urbanístico.

Cuarto. Examinados la memoria, las ordenanzas, los planos y los restantes documentos del Plan Parcial, así como el planeamiento general aplicable, y el Informe Propuesta de Resolución de la Secretaría de la Corporación de fecha 05/11/2026, se concluye lo siguiente:

"… en base a su situación –como continuación del casco urbano consolidado de la zona conocida como "La Cooperativa" y "La Ladrillera", ambas incluidas dentro de la Ordenanza num. 1 Residencial Urbano de las Ordenanzas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias adaptadas a LOUA de El Cuervo de Sevilla, *es nuestra consideración que el uso comercial en el Sector PP-5 Carretera de Lebrija, debe extenderse a las Manzanas R-21 y R-22 del Plan Parcial de ordenación del citado sector.*

Mantener la prohibición del uso comercial en las mismas supondría una vulneración de La Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre de 2006, por resultar esa limitación discriminatoria y no amparada en una razón imperiosa de interés general y proporcionado."

Código Seguro De Verificación	01IapYhqJKRpTxJVu2yc3w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Oliva Arellano	Firmado	06/11/2026 10:49:55
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/01IapYhqJKRpTxJVu2yc3w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

Quinto. Conforme a las conclusiones de dicho Informe, procede establecer un criterio uniforme para el examen de las solicitudes relativas a establecimientos de comercio ordinario en planta baja en las manzanas R-21 y R-22 del Plan Parcial del Sector PP-5 Carretera de Lebrija.

Esta instrucción se dicta al amparo del artículo 6 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, para dirigir la actuación de los servicios municipales.

II. INSTRUCCIONES

Primera. Objeto y alcance. Esta instrucción establece el criterio que seguirán los servicios municipales al informar y tramitar solicitudes de implantación de uso comercial en planta baja en las manzanas R-21 y R-22 del Plan Parcial del Sector PP-5 Carretera de Lebrija, aunque no figuren entre las zonas comerciales señaladas en el plano de calificación y usos.

La denominación "uso comercial" de las Ordenanzas Urbanísticas del Sector PP-5 ha de entenderse referida al "uso terciario" definido en los arts. 3.36 a 3.59 de las Ordenanzas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias adaptada a LOUA de El Cuervo de Sevilla.

La instrucción no modifica las Ordenanzas Urbanísticas ni altera la calificación de las parcelas. Su aplicación exige comprobar y motivar en cada expediente la compatibilidad de la actuación solicitada con las condiciones de la parcela y con la legislación aplicable.

Segunda. Actividades comprendidas. A los efectos de esta instrucción, las actividades comprendidas dentro de la misma serán las reguladas en los artículos 3.36 a 3.59 de las Ordenanzas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias adaptadas a LOUA de El Cuervo de Sevilla y les serán igualmente de aplicación, lo dispuesto en la Ordenanza num. 1 Residencial Urbano (arts. 5.15 a 5.21) de dichas Normas.

Quedan fuera de este criterio los grandes establecimientos comerciales y las actividades cuya implantación requiera una valoración singular por su dimensión, afluencia de público, necesidades logísticas, incidencia acústica o ambiental, o por otra circunstancia relevante. La denominación comercial de la actividad no sustituye el examen de sus características efectivas.

Tercera. Examen de las solicitudes. Cuando se solicite la implantación de una actividad comprendida en la instrucción, el informe técnico municipal comprobará, al menos:

a) La inclusión de la parcela en las manzanas R-21 y R-22 del Plan Parcial y la ubicación del establecimiento en planta baja.

b) Las condiciones urbanísticas de la parcela y del local, incluida la compatibilidad con los usos existentes en el edificio.

c) La dimensión y características reales de la actividad; las condiciones de acceso, movilidad, estacionamiento y carga y descarga; y su posible incidencia acústica, ambiental y sobre la convivencia con otros usos.

Código Seguro De Verificación	01IapYhqJKRpTxJVu2yc3w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Oliva Arellano	Firmado	06/11/2026 10:49:55
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/01IapYhqJKRpTxJVu2yc3w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

d) El cumplimiento de las restantes determinaciones del planeamiento y de la normativa sectorial aplicable; en particular, lo dispuesto para los usos comerciales en los artículos 3.44 a 3.53 de las Ordenanzas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias adaptadas a LOUA de El Cuervo de Sevilla y, en lo que les sea de aplicación, lo dispuesto en la Ordenanza num. 1 Residencial Urbano (arts. 5.15 a 5.21) de dichas Normas.

El informe jurídico valorará expresamente si, respecto de la actividad y parcela examinadas, aplicar la exclusión territorial del artículo 17 constituye una restricción que carece de justificación suficiente o resulta desproporcionada conforme al artículo 15 de la Directiva 2006/123/CE y al artículo 5 de la Ley 20/2013. Tomará en consideración los informes que fundamentan esta instrucción y cualquier circunstancia específica del expediente.

Cuarta. Criterio para resolver. Si ambos informes son favorables y motivan que la exclusión territorial del artículo 17 resulta incompatible, en el supuesto concreto, con las exigencias de necesidad y proporcionalidad del Derecho de la Unión Europea, el órgano municipal competente podrá **dejar inaplicada esa exclusión al resolver la solicitud**, por primacía del Derecho de la Unión.

La resolución identificará expresamente la parcela y la actividad examinadas, expondrá las razones de necesidad y proporcionalidad apreciadas y precisará que la inaplicación se limita a la exclusión territorial del uso comercial contenida en el artículo 17. La actividad deberá cumplir todas las demás condiciones urbanísticas y sectoriales que le sean exigibles.

Esta Instrucción no supone autorización automática de actividades ni sustituye el título habilitante o el medio de intervención que corresponda conforme a la legislación vigente.

Quinta. Supuestos no comprendidos. Las solicitudes relativas a parcelas no incluidas en el ámbito de esta Instrucción o a actividades excluidas de la instrucción serán objeto de valoración individualizada. No podrán resolverse favorablemente por la sola aplicación extensiva de esta instrucción.

Sexta. Publicidad, seguimiento y adaptación del planeamiento. La presente instrucción se comunicará a los servicios municipales que intervengan en los expedientes urbanísticos y de actividades y se publicará para conocimiento general, dada su incidencia en la tramitación de solicitudes de terceros.

Los servicios municipales darán cuenta a la Concejalía competente de las resoluciones en las que se aplique el criterio establecido, a fin de comprobar su funcionamiento y detectar circunstancias que aconsejen su revisión.

Se promoverá, además, la adaptación formal de las Ordenanzas Urbanísticas del Sector PP-5 para que su texto refleje con claridad el régimen del comercio ordinario que resulte conforme con la legislación vigente.

En El Cuervo de Sevilla, a fecha de firma electrónica.

EL ALCALDE

Código Seguro De Verificación	01IapYhqJKRpTxJVu2yc3w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Oliva Arellano	Firmado	06/11/2026 10:49:55
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/01IapYhqJKRpTxJVu2yc3w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

EL CUERVO DE SEVILLA
AYUNTAMIENTO

Fdo.- José Manuel Oliva Arellano.

Código Seguro De Verificación	01IapYhqJKRpTxJVu2yc3w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Oliva Arellano	Firmado	06/11/2026 10:49:55
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/01IapYhqJKRpTxJVu2yc3w%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		